

恒盛地產控股有限公司

GLORIOUS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

股份代號 Stock Code: 00845

Interim Report 2018 中期報告



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

The
築. *Ultimacy*
極致人生 *of Life*



目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 20 企業管治
- 25 披露權益資料
- 27 其他資料
- 29 簡明綜合資產負債表
- 31 簡明綜合全面收益表
- 32 簡明綜合權益變動表
- 33 簡明綜合現金流量表
- 34 簡明綜合中期財務資料附註

公司資料

董事會

執行董事

丁向陽先生(主席及行政總裁)

夏景華先生(首席財務官)

嚴志榮先生

獨立非執行董事

劉濤教授

沃瑞芳先生

韓平先生

審核委員會

劉濤教授(主席)

沃瑞芳先生

韓平先生

薪酬委員會

沃瑞芳先生(主席)

丁向陽先生

劉濤教授

提名委員會

丁向陽先生(主席)

沃瑞芳先生

韓平先生

企業管制委員會

丁向陽先生(主席)

夏景華先生

劉濤教授

財務委員會

丁向陽先生

夏景華先生

公司秘書

鄭家恒先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

普衡律師事務所

通商律師事務所

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

中國建設銀行

中國銀行

中國民生銀行

上海銀行

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

公司總部及香港主要營業地點

香港灣仔

告士打道38號

中國恆大中心

22樓2202室

中國主要營業地點

中國上海市

奉賢區遠東路

777弄88號

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

公司資料

香港證券登記處

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

聯絡

恒盛地產控股有限公司
投資者關係部
香港灣仔
告士打道38號
中國恆大中心
22樓2202室
電話：(852) 3101 4888
傳真：(852) 3101 4688
電郵：ir@gloriousphl.com.cn

網站

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，

1. 但仍欲收取印刷本；或
2. 因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網頁之本報告時出現困難，

可以電郵至 gloriousphl.ecom@computershare.com.hk 或郵寄到香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓向本公司香港證券登記處索取本中期報告印刷本，費用全免。

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

管理層討論及分析

半年度摘要

- 二零一八年上半年，本集團錄得銷售收入人民幣2,349.9百萬元，同比上升230.4%。已交付樓面面積為123,814平方米。
- 二零一八年上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,676.9百萬元，應佔虧損較二零一七年同期增加14.0%。
- 二零一八年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣4,225.3百萬元，實現房地產合約銷售面積150,983平方米。
- 截至二零一八年六月三十日，總借款為人民幣25,889.3百萬元及資本負債比率為555.2%。
- 截至二零一八年六月三十日，本集團擁有總土地儲備7.8百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,778元。

市場回顧

二零一八年上半年，房地產市場政策環境依舊趨緊，限制性調控政策不斷擴圍或強度持續升級，房地產政策調控進入了一個長週期。在整體調控不放鬆的前提下，長效機制建設穩步推進，差別化調控保障合理購房需求，因城施策也更精準，同時針對調控過程中出現的新問題再進行微調。在一些核心重點城市裡，政府的限價、限售、限購、限貸等調控手段，造成了二手房與新房之間的「價差」，紛紛出現樓市火爆的場面，而新房成交規模繼續縮減，一線城市降幅明顯。部分二、三線城市上半年，受返鄉置業、棚戶改造及城市基礎建設的不斷加強的影響，成交規模處於歷史相對高位，中西部以及東北地區銷售面積和銷售額均有所增長。

總體來看，差異化房地產市場調控政策持續深化，相比一線城市而言，三、四線城市面臨政策風險較小。大型龍頭房企加大項目推盤力度，加強銷售回籠，在三、四線城市的拿地量和樓盤成交量一直處於高位，成為高業績增長的有力支撐。在金融監管力度加強的態勢下，中小型房企在資金、規模都困難的條件下，延續保持緩慢的發展態勢。另一方面，在消費升級和產業升級的背景下，各大房企都在調整經營模式，不斷升級產品服務，構建複合型產業格局。

上半年經濟運行穩定，新一輪制度改革及創新持續推進。本集團密切關注市場多變情況，針對區域城市發展不平衡現狀，調整項目開發計畫，積極開展各項目搶佈局、搶建設、搶銷售的推進工作，務求在銷售和建設兩方面同步協調，確保現金流的健康管理。本集團上半年注重提高管理成效，多層次打通管理機制，加強產品設計在整個開發過程的功能和作用，立足開發前沿，發揮工程建設專業化舉措，確保重點項目的銷售落實，從而保持降低負債總額，優化負債結構的目標不變。

二零一八年首六個月，本集團的房地產合約銷售增長不明顯，主要由於物業年內銷售啟動的不多，同步建設期和開盤的時間分佈不均勻，調控政策中對預售證的發放滯後，使得物業可銷售總量被控制，但本集團相對去年回款速度明顯提高，但資金緊張局面依然存在。本集團將進一步加強建設進度，在下半年增加銷售啟動的物業，加快新物業銷售速度和回款速度，同時致力提高資產經營管理能力，提升和補充運營現金流。

管理層討論及分析

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

本集團二零一八年上半年綜合銷售收入為人民幣2,349.9百萬元，較二零一七年上半年之人民幣711.2百萬元增加230.4%。已交付面積由二零一七年上半年的88,845平方米，增加39.4%至二零一八年上半年的123,814平方米。二零一八年上半年已確認平均售價為每平方米人民幣18,980元，較二零一七年同期的每平方米人民幣8,005元上升137.1%。

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團較大比例的已出售及交付之物業位處於上海地區，其貢獻了已確認銷售收入人民幣2,094.4百萬元及已交付面積74,288平方米，分別佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的89.1%及60.0%。上海 • 恒盛豪庭於進一步完工並交付使用超過71,000平方米的商品房及若干其他房源，對本集團截至二零一八年六月三十日止六個月內的銷售收入作出人民幣2,050.4百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在本期內無主要的交付房源，故三個地區合計銷售收入總額只有人民幣255.5百萬元及出售及已交付面積49,526平方米，分別佔本集團本期內銷售收入總額及出售及已交付面積的10.9%及40.0%。

本期內，本集團較大比例的已出售及交付之物業位處於平均售價較高的上海地區，因此本集團的整體平均確認售價從二零一七年上半年的每平方米人民幣8,005元上漲137.1%至二零一八年同期的每平方米人民幣18,980元。

截至二零一八年六月三十日止六個月已出售及交付的項目包括：

已出售及交付項目	城市	二零一八年			二零一七年		
		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	26,290	2,744	9,581	2,010	578	3,478
恒盛 • 尚海灣	上海	17,036	250	68,144	41,734	701	59,535
上海 • 恒盛豪庭	上海	2,050,359	71,258	28,774	392,778	33,131	11,855
恒盛 • 陽光巴黎	上海	699	36	19,417	—	—	不適用
恒盛 • 湖畔豪庭	上海	—	—	不適用	4,742	1,868	2,539
恒盛 • 波爾多小鎮	北京	—	—	不適用	5,402	1,408	3,837
恒盛 • 第一國際	無錫	18,805	3,663	5,134	28,552	5,190	5,501
南通 • 恒盛豪庭	南通	39,696	7,805	5,086	33,108	6,505	5,090
恒盛 • 南通 • 尚海灣	南通	70,178	6,738	10,415	62,785	5,256	11,945
合肥 • 恒盛豪庭	合肥	—	—	不適用	321	126	2,548
合肥壩上街項目	合肥	152	100	1,520	3,506	1,922	1,824
恒盛 • 合肥 • 皇家花園	合肥	2,152	742	2,900	2,773	719	3,857

管理層討論及分析

已出售及交付項目	城市	二零一八年			二零一七年		
		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•陽光尚城	瀋陽	933	179	5,212	1,153	209	5,517
哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	377	81	4,654	12,094	3,068	3,942
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	4,424	933	4,742	12,058	2,806	4,297
長春•恒盛豪庭(東)	長春	117,216	28,991	4,043	104,132	24,563	4,239
大連•恒盛豪庭	大連	1,613	294	5,486	4,089	795	5,143
總計		2,349,930	123,814	18,980	711,237	88,845	8,005

二、物業銷售

二零一八年上半年本集團實現房地產合約銷售額為人民幣4,225.3百萬元，同比下降24.7%；實現房地產合約銷售面積150,983平方米，同比下降13.1%。

期內，本集團的房地產銷售主要來自上海地區和長三角地區的项目，總共實現房地產銷售金額人民幣4,080.3百萬元，合計佔本集團銷售總金額的96.6%。上海奉賢的恒盛•星期八名邸於二零一八年上半年再次推盤，錄得房地產銷售額人民幣1,302.6百萬元。上海的尚海灣於本期內錄得物業銷售人民幣584.4百萬元。恒盛•南京•尚海灣貢獻了物業銷售金額人民幣2,000.3百萬元，佔本集團截至二零一八年六月三十日止六個月物業銷售的最大比重。由於在二零一八年上半年內東北地區及環渤海地區沒有新项目推出，該兩個地區的物業銷售總額只有人民幣145.1百萬元，佔本集團房地產銷售總金額的3.4%。截至二零一八年六月三十日止六個月內，平均銷售均價為每平方米人民幣27,985元，較二零一七年同期的每平方米人民幣32,321元下降13.4%，主要因為上海地區物業項目產生的物業銷售所佔比例較低所致。

截至二零一八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)		
	二零一八年	二零一七年	變動(%)	二零一八年	二零一七年	變動(%)
上海地區	2,067,731	3,203,830	-35.5%	66,998	32,043	109.1%
長三角地區	2,012,522	2,051,150	-1.9%	61,774	73,807	-16.3%
環渤海地區	38,074	38,480	-1.1%	4,147	5,701	-27.3%
東北地區	106,992	320,340	-66.6%	18,064	62,140	-70.9%
總計	4,225,319	5,613,800	-24.7%	150,983	173,691	-13.1%

管理層討論及分析

三、工程及開發

二零一八年上半年竣工的總建築面積約為126,000平方米。上半年本集團的新開工面積約377,000平方米，預計二零一八年全年新開工面積將超過1,093,000平方米。截至二零一八年六月三十日，本集團總在建面積為2.6百萬平方米。

四、土地儲備

截至二零一八年六月三十日，本集團已取得土地使用權證或已簽署土地收購合同的土地儲備總量為7.8百萬平方米，可滿足未來三至五年開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,778元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中17.6%位於一線城市，82.4%位於二、三線城市。

截至二零一八年六月三十日各項目的土地儲備詳情如下：

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
上海地區							
1	恒盛•尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、 服務式公寓、 辦公樓及商業	709,802	611	100%
2	恒盛•陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	41,757	554	100%
3	恒盛•湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	137,551	1,870	100%
4	上海•恒盛豪庭	上海	寶山區	住宅及商業	78,950	923	100%
5	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	121,300	9,703	100%
6	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
7	恒盛•星期八名邸	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
小計					1,262,120	3,242	
長三角地區							
8	南通•恒盛莊園	南通	如皋港區新城區	住宅及商業	869,029	322	100%
9	恒盛•南通•皇家花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	96,758	1,282	100%

管理層討論及分析

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
10	南通 • 恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	299,504	348	100%
11	恒盛 • 南通 • 尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	418,082	4,719	100%
12	恒盛 • 第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	68,709	679	100%
13	合肥壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	934,662	881	100%
14	恒盛 • 合肥 • 皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	20,000	1,207	100%
15	恒盛 • 南京 • 尚海灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	328,486	6,013	60%
小計				3,035,230	1,763		
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	14,522	493	100%
小計				2,586,239	1,340		
東北地區							
21	恒盛 • 陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
22	長春 • 恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	763,251	1,004	100%
小計				883,274	1,022		
總計				7,766,863	1,778		

管理層討論及分析

五、商業物業

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一八年六月三十日，本集團已落成的商業物業樓面面積約489,000平方米，約970,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零一八年六月三十日，商業物業、高品質寫字樓和酒店的物業形態分別佔本集團商業物業開發總量的61.6%、20.7%和17.7%。本集團計劃長期持有大部分優質商業物業，以獲取穩定的租金回報。

二零一八年下半年展望

中國持續在工業化和城鎮化推進過程中，供給側改革繼續深化。中美貿易戰階段性反復或成常態，對美出口可能繼續走弱，經濟發展會有承壓，但「一帶一路」等利好帶動，促內需、調結構等助力經濟高品質發展仍然是趨勢。對於房地產市場，下半年調控政策仍將延續從嚴趨勢，房地產市場將延續分化發展的格局。積極寬鬆的財政金融環境有望形成，中國經濟發展基本面向好。

本集團預判政府調控政策不會放鬆，以維護房地產市場平穩、健康、發展。因城施策會更為精準落地，新的漲幅較快的地區隨時會被增加到調控政策的範圍之內，人口導入和人才吸引制度是後續房地產發展的重要動能。於本年度下半年，一線城市及中國東南部沿海城市趨向平穩，部分中西部及東北地區，在銷售面積和銷售數量上保持增長。本集團將繼續關注市場格局的形勢轉換及特點變化，積極制定符合市場的銷售及定價策略，做好前瞻性、預見性的應對管理，採取搶建設、保銷售的有力措施，以促進物業銷售和現金回籠。

本集團將始終堅持穩健發展的原則，堅持做好現有項目的建設，優化戰略佈局，統籌新物業啟動；加快資產周轉速度，加強資產經營能力，提高各體系管理成效。持續關注政策導向和政策機會，提升戰略視野，同時，適時調整項目的管控模式和管控體系，以期適應市場變化的需要，提升本集團的盈利能力及增強本集團在市場的競爭力。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，改善本集團的債務結構，將債務及資本負債比率降低至合理水準，以有效規避其財務風險。本集團將會致力拓展融資管道和融資方向，有效運用資產價值及金融手段降低目前資金借貸規模，並適度延長借貸年限，持續穩健健康發展。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於二零一八年上半年錄得綜合銷售收入人民幣2,349.9百萬元，較二零一七年同期相比增加230.4%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,676.9百萬元，較二零一七年同期的應佔虧損人民幣1,470.8百萬元增加14.0%。

截至二零一八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	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
銷售收入	2,349,930	711,237
銷售成本	(1,755,647)	(1,319,118)
毛利／(毛虧)	594,283	(607,881)
其他收入	34,075	28,413
其他虧損，淨額	(212,463)	(143,253)
銷售及市場推廣開支	(81,256)	(62,008)
行政開支	(280,532)	(245,645)
財務成本	(909,908)	(890,449)
所佔聯營公司溢利／(虧損)	281	(2,181)
所佔合營企業(虧損)／溢利	(290,693)	547,207
除所得稅前虧損	(1,146,213)	(1,375,797)
所得稅開支	(564,385)	(146,025)
本期虧損	(1,710,598)	(1,521,822)
以下人士應佔虧損：		
— 本公司擁有人	(1,676,911)	(1,470,788)
— 非控股權益	(33,687)	(51,034)
	(1,710,598)	(1,521,822)

管理層討論及分析

銷售收入

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣2,349.9百萬元，較二零一七年上半年的人民幣711.2百萬元增加230.4%。本集團交付的物業建築面積由二零一七年上半年的88,845平方米增加至本期的123,814平方米。

於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團較大比例的已售出及交付之物業位處於上海地區，其貢獻了已確認銷售收入人民幣2,094.4百萬元及已交付面積74,288平方米，分別佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的89.1%及60.0%。上海•恒盛豪庭於進一步完工並交付使用超過71,000平方米的商品房及若干其他房源，對本集團截至二零一八年六月三十日止六個月內的銷售收入作出人民幣2,050.4百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在本期內無主要的交付房源，故三個地區合計銷售收入總額只有人民幣人民幣255.5百萬元及出售及已交付面積49,526平方米，分別佔本集團本期內銷售收入總額及出售及已交付面積的10.9%及40.0%。由於截至二零一七年六月三十日止六個月內本集團缺乏新完工並交付使用的項目，導致確認銷售收入較低。

銷售成本

截至二零一八年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣1,755.6百萬元，較二零一七年同期的人民幣1,319.1百萬元增加33.1%。本期的銷售成本裡包括了對個別物業發展項目作出的減值撥備人民幣457.9百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣344.7百萬元)。本集團對個別項目作出了減值撥備乃由於這些項目已經經歷了較長的建設期間，而本集團在此建設期間繼續發生建築成本及財務費用，導致這些項目的總成本超過它們的可變現價值。

未計此項減值撥備，本集團二零一八年上半年每平方米的平均銷售成本為人民幣10,481元，較二零一七年同期的每平方米人民幣10,967元下降4.4%。

綜合銷售成本的明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一八年		二零一七年	
	人民幣千元	每平方米 人民幣元	人民幣千元	每平方米 人民幣元
建築成本	571,871	4,619	665,338	7,489
土地成本	453,825	3,665	239,815	2,699
已資本化利息	175,957	1,421	65,452	736
稅項及其他徵費	96,102	776	3,802	43
小計	1,297,755	10,481	974,407	10,967
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	457,892	不適用	344,711	不適用
總計	1,755,647		1,319,118	

管理層討論及分析

儘管截至二零一八年六月三十日止六個月內確認的平均售價大幅上升，本期內的平均銷售成本較二零一七年同期卻略有下降。此乃因為於二零一七年上半年內，本集團若干以前年度已經完工並交付使用的項目發生了一些額外的建築成本，而此些成本於二零一七年上半年內直接被確認為銷售成本，由於當期的綜合銷售收入及銷售成本金額較少，此額外的建築成本令二零一七年上半年的平均銷售成本大幅上升。

毛利／(毛虧)

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得綜合毛利人民幣594.3百萬元，而二零一七年同期則為毛虧人民幣607.9百萬元。本集團本期的毛利率為25.3%，而二零一七年同期則為負85.5%。本期的綜合毛利及毛利率主要因為本期內確認的銷售收入大幅增加而出售並交付的位於上海地區的物業毛利率普遍較高。

其他收入

截至二零一八年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣34.1百萬元，較二零一七年同期人民幣28.4百萬元增加19.9%。其他收入主要是包括利息收入及租金收入。

其他虧損，淨額

截至二零一八年六月三十日止六個月的其他虧損，淨額為人民幣212.5百萬元，較二零一七年同期的人民幣143.3百萬元增加48.3%。本期的淨其他虧損主要包括本集團投資物業公平值虧損人民幣250.5百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣236.4百萬元)，被一項為數人民幣20.8百萬元的貿易及其他應收款項減損撥備的返還所扣減(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。於本期內，本公司將美元借款轉換成人民幣而產生的淨匯兌虧損人民幣0.5百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：淨匯兌收益人民幣84.5百萬元)。

銷售及市場推廣開支

截至二零一八年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣81.3百萬元，較二零一七年同期的人民幣62.0百萬元上漲31.0%。銷售及市場推廣開支上漲主要是由於本集團於本期內推出新項目而推出較多推廣活動所致。

行政開支

截至二零一八年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣280.5百萬元，較二零一七年同期的人民幣245.6百萬元增加14.2%。

財務成本

截至二零一八年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,694.0百萬元，較二零一七年同期的人民幣1,686.1百萬元增加0.5%。截至二零一八年六月三十日止六個月，財務成本人民幣784.1百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣795.7百萬元)已資本化，餘下人民幣909.9百萬元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣890.4百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。本期內發生的總財務成本超出了按本集團合資格資產可資本化的金額，所以有較大部分的財務成本無法被資本化而被直接計入本期的費用。

管理層討論及分析

所佔合營企業(虧損)／溢利

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得所佔合營企業虧損人民幣290.7百萬元，而二零一七年同期則為所佔溢利人民幣547.2百萬元。本集團所佔60%權益的合營企業恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」)於截至二零一七年六月三十日止六個月內完工並交付新一輪物業，而本集團所佔其溢利金額為人民幣547.2百萬元。南京江旭於截至二零一八年六月三十日止六個月內無重大物業交付。

除所得稅前虧損

截至二零一八年六月三十日止六個月本集團錄得除所得稅前虧損人民幣1,146.2百萬元，較二零一七年同期的人民幣1,375.8百萬元下降16.7%。本期內本集團除所得稅前虧損較二零一七年同期有所下降主要是由於本期內本集團錄得重大金額的銷售收入及毛利所致。

所得稅開支

截至二零一八年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣564.4百萬元，較二零一七年同期的人民幣146.0百萬元增加286.5%。本期內較高的所得稅開支主要是因為上海•恒盛豪庭於本期內完工並交付超過71,000平方米的房源，其較高毛利導致本集團於本期內計提較大金額的企業所得稅及土地增值稅。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零一八年六月三十日止六個月本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,676.9百萬元，較二零一七年同期的本公司擁有人應佔虧損人民幣1,470.8百萬元上升14.0%。本期內本公司擁有人應佔虧損較二零一七年同期有所增加主要是由於本期內本集團完工並交付使用的物業乃高毛利物業而錄得重大金額的所得稅開支所致。

流動資產及負債

於二零一八年六月三十日，本集團持有總流動資產人民幣35,489.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣33,182.4百萬元)，主要包括發展中物業、持作銷售已落成物業及貿易及其他應收款項及預付款。於二零一八年六月三十日，發展中物業的餘額為人民幣20,530.3百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣21,130.6百萬元下降2.8%。本集團的物業發展項目於二零一八年首六個月內持續進行而使發展中物業賬面值有所增加，但由於本期內完工並交付使用的物業的賬面值結轉為銷售成本或轉至持作銷售已落成物業，使發展中物業餘額的賬面值略有下跌，同時對開發項目做的減值撥備亦進一步降低了發展中物業的賬面值。持作銷售已落成物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣5,425.6百萬元增加3.2%至二零一八年六月三十日的人民幣5,599.4百萬元。持作銷售已落成物業增主要乃由於包含了本期內已完工但未售的物業。貿易及其他應收款項及預付款由二零一七年十二月三十一日的人民幣5,789.4百萬元上升0.5%至二零一八年六月三十日的人民幣5,818.4百萬元。貿易及其他應收款項及預付款包含預付工程款、尚未取得相關土地使用權證的土地出讓金預付款及本集團業務所產生的各類其他應收款項。

於二零一八年六月三十日，總流動負債為人民幣39,651.4百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣37,469.0百萬元上升5.8%。總流動負債上升主要由於二零一八年六月三十日止的流動借款餘額增加所致。

於二零一八年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.9(二零一七年十二月三十一日：0.9)。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零一八年上半年，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。於二零一八年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣126.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣201.4百萬元)。

於二零一八年上半年內，本集團取得新增銀行貸款人民幣4,489.2百萬元，償還貸款人民幣2,713.4百萬元。於二零一八年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣25,889.3百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣23,419.8百萬元增加10.5%。於二零一八年六月三十日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
銀行借款	23,025,897	18,509,773
二零一八年到期的優先票據 ⁽¹⁾	—	2,613,680
其他借款	760,230	775,059
小計	23,786,127	21,898,512
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	2,103,178	1,521,312
借款總額	25,889,305	23,419,824

本集團於二零一八年六月三十日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
一年以內 ⁽²⁾	18,452,487	17,729,287
一年後及兩年內	7,424,518	5,676,987
兩年後及五年內	7,500	7,500
五年後	4,800	6,050
借款總額	25,889,305	23,419,824

於二零一八年六月三十日，本集團銀行融資總額為人民幣25,936百萬元，當中包括人民幣23,026百萬元的已動用銀行融資以及人民幣2,910百萬元的未動用銀行融資。

附註：

- (1) 有關於二零一八年到期的優先票據的定義，請參閱簡明綜合中期財務資料附註8。
- (2) 流動銀行借款包含原於二零一九年六月三十日後到期但被重新分類為二零一八年六月三十日流動負債的借款本金額人民幣1,738.7百萬元。

管理層討論及分析

資本負債比率

本集團根據資本負債比率及短期債務比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制現金)計算。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	25,889,305	23,419,824
減：現金及銀行結餘	(3,089,150)	(233,379)
債務淨額	22,800,155	23,186,445
本公司擁有人應佔總權益	4,106,335	5,894,071
資本負債比率	555.2%	393.4%

二零一八年六月三十日的資本負債比率較二零一七年十二月三十一日的比率為高，此乃由於本集團擁有人應佔總權益因本期錄得重大虧損而大幅下降所致。

於二零一六年下半年內，本集團落實一系列借款再融資的安排而令重大金額的流動或逾期借款得以替換成非流動借款。由此，本集團於二零一六年十二月三十一日的借款賬齡分析較以往年度明顯有所改善。於二零一七年內及本期內，若干非流動借款進入最後一年的借款期而被分類為流動性借款。同時，本集團依然有若干借款的本金及利息已經逾期支付而令相關的非流動借款被重新分類為流動借款，本集團的流動借款由二零一六年十二月三十一日的人民幣18,509.9百萬元下降4.2%至二零一七年十二月三十一日的人民幣17,729.3百萬元，於二零一八年六月三十日再回升至人民幣18,452.5百萬元。本集團的借款總額則由二零一六年十二月三十一日的人民幣27,776.3百萬元下降15.7%至二零一七年十二月三十一日的人民幣23,419.8百萬元。於二零一八年六月三十日，本集團的借款總額回升至人民幣25,889.3百萬元，此乃因為於償還二零一八年到期的優先票據時本集團將現金存款作為抵押品取得再融資貸款。於二零一八年六月三十日，本集團的債務淨額為人民幣22,800.2百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣23,186.4百萬元下降1.7%。

持續經營和緩解措施

在截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額人民幣1,676.9百萬元。於二零一八年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣25,889.3百萬元，其中流動借款為人民幣18,452.5百萬元，而其現金及現金等價物亦只有人民幣126.7百萬元。此外，於二零一八年六月三十日，本集團並無按照借款協議的預定時間償還貸款本金及相關利息為數共計人民幣5,313.5百萬元。同時，因以上所述的狀況違反了若干貸款及融資協議的條款及條件，其構成違約事件導致於二零一八年六月三十日為數人民幣4,420.8百萬元的借款出現交叉違約。

管理層討論及分析

此等狀況連同綜合財務資料附註2(i)所述的其他事宜，包括對原由上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)承建的項目作出建築計劃的改變，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。然而，本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團將繼續與上海地通積極磋商，對現有的建築服務合同作出修訂或取消，並尋求其他獨立第三方去承接有關的建築工程以確保現有物業開發項目可以按時完工及對該些項目造成最低的阻礙或延誤；
- (iv) 本集團已加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。關於現有項目，本集團預期待於二零一八年下半年內取得預售許可證後在一、二線城市再推出三至四個主要的項目；
- (v) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

本集團於過去數年積極落實以上所述的各項措施(除(iii)以外)。由於過去期間的努力，本集團達到了以下各項：

- (a) 本集團的年度物業銷售由二零一四年的人民幣4,040.9百萬元上升到二零一七年的人民幣8,570.0百萬元。二零一八年上半年內，本集團錄得物業銷售人民幣4,225.3百萬元；
- (b) 部分由於以上(a)的成果，本集團由二零一四年的經營性現金流出淨額人民幣3,534.2百萬元扭轉至二零一七年的經營性現金流入淨額人民幣2,719.8百萬元。截至二零一八年六月三十日止六個月，經營性現金流為淨流入金額人民幣1,732.0百萬元，相較二零一七年同期只有人民幣319.3百萬元；及
- (c) 本集團於二零一五年十二月三十一日的借款總額人民幣26,104.1百萬元下降至二零一七年十二月三十一日的人民幣23,419.8百萬元，但由於本期內對二零一八年到期的優先票據進行再融資而回升至人民幣25,889.3百萬元。考慮到因再融資而抵押的現金存款，於二零一八年六月三十日，本集團的債務淨額為人民幣22,800.2百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣23,186.4百萬元下降1.7%。

管理層討論及分析

外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均以人民幣結算。本公司及若干在香港經營的本集團旗下投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債主要包括銀行及其他借款本金金額共計335.6百萬美元。於二零一八年六月三十日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、借款以及貿易及其他應付款項於以下貨幣呈列：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
現金及銀行結餘：		
美元	317	405
港元	443	475
總額	760	880
借款：		
美元	2,309,812	3,705,530
港元	176,547	174,553
總額	2,486,359	3,880,083
貿易及其他應付款項：		
美元	10,761	9,732
港元	123,338	36,853
總額	134,099	46,585

除以上所列以外幣計值的餘額外，本集團所有借款及現金餘額均以人民幣計值。

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

管理層討論及分析

利率風險

本集團持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款、向合營企業提供的貸款及若干其他應收款項。該等結餘大多按固定利率計息，使本集團承受公平值利息風險。由於利率的任何合理變動不會導致本集團業績有重大變動，故並無就本集團的計息資產產生的利率風險進行敏感度分析。

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

於二零一八年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣25,889.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣23,419.8百萬元)，其中人民幣23,261.8百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣22,460.5百萬元)為定息借款。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團若干附屬公司及一家合營企業的股份、在建工程、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業已就本集團的借款予以抵押。

財務擔保

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

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須向銀行償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家結欠的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一八年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣4,896.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣4,916.2百萬元)。

管理層討論及分析

資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
土地使用權	545,736	545,736
物業開發開支	3,384,283	3,458,460
建築材料	22,439	23,088
	3,952,458	4,027,284

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的建議持續關連交易未被獨立股東分別於二零一七年十二月二十八日及二零一八年三月二十一日舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)上批准。本集團正在重新審視了建築計劃並修訂或取消現有的建築服務合同以將與上海地通的交易金額減低到一個可以遵守上市規則的水平。

或然負債

於二零一七年內，本集團牽涉到一項與當地政府機關的訴訟，被要求支付與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關的為數約人民幣179百萬元的款項。按照管理層的評估，除無需支付該項金額外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422.2百萬元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月內提交一項反訴狀。同時，截至二零一八年六月三十日，本集團並無就上述應收款項作出撥備。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共僱用692名僱員。截至二零一八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56.3百萬元。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(詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節)以延攬及挽留優秀人才服務本集團。僱員培訓方面，本集團向僱員提供各種培訓計劃，以發展其專業技能和知識。

企業管治

遵守企業管治守則

於截至二零一八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」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。惟偏離企業管治守則條文第A.2.1條規定主席和行政總裁的角色應該分開，不應由同一人執行。

本公司董事會主席(「主席」)於二零一八年六月五日變更後，丁向陽先生(「丁先生」)(現任本公司主席)兼任本公司主席及行政總裁。董事會知悉，一人擔任兩個角色已背離企業管治守則條文第A.2.1條。

丁先生自二零零一年起擔任本公司執行董事，並在製定本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的發展策略，營運管理及監督本集團項目建設方面發揮了不可或缺的作用。彼具備適當的地位，管理技能和商業頭腦，這是承擔這兩種角色的基本先決條件。董事會因此認為，丁先生同時擔任兩個角色為本集團提供深入的知識和一致的領導力，同時為本集團帶來更有效和高效的整體戰略規劃；並沒有損害董事會權力與授權分佈。倘由其他人士擔任該等職位，則本集團的表現可能受到影響。因此，現有董事會架構對本集團及股東之整體利益有利。

本公司不時檢討此架構，並在情況合適下作出調整。

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(「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二零一八年六月三十日止六個月間已遵守標準守則所載的所須標準。

根據上市規則第13.51B(1)董事資料變更

A. 主席及非執行董事辭任、主席委任、副主席停任，及薪酬委員會、提名委員會及企業管制委員會成員變更

自二零一八年六月五日起：

1. 程立雄先生辭任本公司主席及非執行董事職務，並停止出任董事會轄下提名委員會(「提名委員會」)主席、董事會轄下薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員及董事會轄下企業管制委員會(「企業管制委員會」)成員；
2. 丁向陽先生獲委任出任董事會主席及停任董事會副主席，並獲委任出任提名委員會主席及薪酬委員會成員；
及
3. 劉濤教授獲委任出任企業管制委員會成員。

B. 獨立非執行董事個人資料變更

劉教授已獲委任為上海界龍實業集團股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600836))獨立董事，任期自二零一八年五月十八日生效。

有關上述各項變動詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月五日刊發之公告。

除上文所披露者外，自本公司二零一七年年報日期以來，概無其他根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的董事資料變動。

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。目前，審核委員會由三名獨立非執行董事(「獨董」)，即劉濤教授(審核委員會主席)、沃瑞芳先生及韓平先生組成。審核委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的事宜；
2. 考慮外聘核數師提交的每年核數計劃及(如需要)在會議中就該計劃作出討論；
3. 監察本公司的財務報表及年度報告和賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
4. 檢討本公司的財務監控，以及(除非有另設的董事會轄下風險委員會又或董事會本身會明確處理)檢討本公司的風險管理及內部監控系統；
5. 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對此的回應進行研究；及
6. 確保內部和外聘核數師的工作得到協調，也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並在本公司裏有適當的地位以及檢討及監察其功能是否有效。

審核委員會職權範圍(為配合適用於二零一六年一月一日或之後開始之會計年度生效的企業管治守則及企業管治報告修訂，已於二零一五年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk 及本公司網站www.gloriousphl.com.cn 瀏覽。

審核委員會已與管理層一起審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，並認為本公司已全面遵守所有適用會計準則及規定，並已作出充分披露。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，薪酬委員會由兩名獨董，即沃瑞芳先生(薪酬委員會主席)及劉濤教授及一名執行董事，即丁向陽先生(彼於程立雄先生於二零一八年六月五日停止出任委員會成員後獲委任)組成。薪酬委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 每年一次，或當被要求時，對董事的薪酬待遇及其整體利益進行評核、檢討及向董事會提出建議；
2. 就本公司與董事或其任何之聯繫公司訂立的所有顧問協議及服務合同，或其任何變更、更新或修改，向董事會提出建議；
3. 就全體董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構和就設立正規而具透明度的程序制訂該等薪酬政策向董事會提出建議；
4. 透過參照董事會通過的公司目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
5. 考慮在本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)內其他區域同類型公司支付的薪酬、時間要求、職責以及僱傭條件；及
6. 遵守董事會不時訂明的任何規定、指示及規則，及遵守本公司的組織章程、上市規則或適用法律中的任何規定、指示及規則。

薪酬委員會職權範圍可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。於二零一三年八月二十九日，董事會批准並採納董事會成員多元化政策及經修訂之提名委員會職權範圍，其符合自二零一三年九月一日起生效之有關董事會成員多元化之上市規則。目前，提名委員會由一名執行董事，即丁向陽先生(彼於程立雄先生於二零一八年六月五日停止出任委員會主席後獲委任)(提名委員會主席)及兩名獨董，即沃瑞芳先生及韓平先生組成。提名委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 至少每年就董事會的架構、人數、組成及多元化(包括技術、知識及經驗)作出檢討及對任何有關變更向董事會作出建議以補充公司管制策略；
2. 檢討董事會之執行董事與非執行董事(包括獨董)之間的平衡；

3. 檢討董事會成員多元化政策及董事會就推行該政策所採納的可計量目標，並監察達致目標的進度及於企業管治報告作出相關披露；
4. 評核獨董的獨立性；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
6. 為董事的提名釐訂政策、程序和標準。

提名委員會職權範圍可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

董事會成員多元化政策

於二零一三年八月二十九日，本公司採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致及維持多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

根據政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於才能、技能、知識、年齡、行業經驗、種族、性別及其他資歷。此等差異將用作決定董事會的最佳組合。在顧及董事會成員多元化的裨益下，董事會所有委任亦以用人唯才為原則。

提名委員會將每年就推行董事會的成員多元化審閱及評估所有可計量目標，並向董事會推薦該等目標以供採納。於審閱及評估董事會組成時，提名委員會將考慮於各方面多元化的裨益(包括但不限於上文所述者)。

提名委員會將每年於本公司年報的企業管治報告內呈報政策概要、董事會就推行政策採納的可計量目標及為達致該等目標落實的進度。

提名委員會將在適當時候檢討政策，以確保政策行之有效，並向董事會作出任何變動建議以供採納。

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

企業管制委員會

本公司企業管制委員會(「企業管制委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，企業管制委員會由兩名執行董事，即丁向陽先生(企業管制委員會主席)及夏景華先生及一名獨立非執行董事，即劉濤教授(彼於程立雄先生於二零一八年六月五日停止出任委員會成員後獲委任)組成。企業管制委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則內所有適用條文的情況及在企業管治報告內的披露。

企業管制委員會職權範圍可於本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

財務委員會

董事會於二零一零年四月成立財務委員會(「財務委員會」)，授權負責審閱及批准本集團若干財務事宜。目前，財務委員會由丁向陽先生(本公司董事會主席及行政總裁)及夏景華先生(本公司首席財務官)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(各項金額不超過港幣10億元)、安排銀行融資及批准擔保及彌償保證(各項金額不超過港幣10億元)、銀行賬戶的開立及操作、處理或執行本公司回購股份事宜，以及根據首次公开发售前購股權計劃及購股權計劃配發及發行本公司普通股(詳細資料於本中期報告「購股權計劃」一節內載述)。

披露權益資料

董事於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一八年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（「相聯法團」）（定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有以下(a)根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊記錄的權益；或(b)須根據標準守則知會本公司及香港聯交所的權益：

本公司

董事姓名	普通股數目			股權概約百分比 ⁽²⁾
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益	總計	
丁向陽先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
夏景華先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
嚴志榮先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06

附註：

- (1) 該項包括有關董事作為根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予董事的購股權以供認購本公司股份的實益擁有人持有的權益。
- (2) 百分比乃按照本公司於二零一八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。

上文所披露的所有權益均為本公司股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零一八年六月三十日，本公司尚未接獲通知於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

董事認購股份或債券的權利

於二零一八年六月三十日，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，於截至二零一八年六月三十日止任何時間，本公司或其控股公司或其附屬公司概無訂立任何安排致使董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債券的方式而獲得利益。

主要股東於本公司股本中的權益

於二零一八年六月三十日，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司置存的登記冊的權益如下：

主要股東名稱	持有普通股的身份	普通股數目	好倉／淡倉／可供借出的股份	股權概約百分比 ⁽³⁾
張志熔先生	受控法團權益 ／實益擁有人 ⁽²⁾	5,326,022,436	好倉	68.35
美年國際有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	4,975,729,436	好倉	63.85
中國人壽保險(海外)股份有限公司	實益擁有人	571,210,000 ⁽⁴⁾	好倉	7.33

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) 於二零一八年六月三十日，美年國際有限公司、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited(上述公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有)分別持有 4,975,729,436 股股份、81,936,000 股股份、106,288,000 股股份、119,313,000 股股份及 27,756,000 股股份，合共 5,311,022,436 股股份或佔本公司已發行股份總額約 68.15%。張志熔先生亦同時擁有可認購 15,000,000 股本公司股份(佔本公司全部已發行股本約0.19%)的購股權。
- (3) 百分比乃按照本公司於二零一八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) 按照中國人壽保險(海外)股份有限公司根據香港公司收據及合併守則第22條向證券及期貨事務監察委員會提交的日期為二零一六年十月十二日的交易披露通知書。

除上文所述者外，於二零一八年六月三十日，本公司並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司置存的登記冊的任何權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准及採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）及84,000,000股購股權已授予其董事及僱員，可自授出日期起十年內行使。本公司將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步批授或授出購股權。首次公開發售前購股權計劃的目的是讓參與者有機會以個人名義獲得本公司之股份，並有助於激勵該參與者，及有助保留對本集團長期增長及盈利有著重要貢獻的參與者。截至二零一八年六月三十日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的未行使購股權所涉及的股份總數為 69,000,000 股，相等於本公司已發行股本總額約0.89%。

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司亦批准及採納購股權計劃，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」）。於截至二零一八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二零一八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										
承授人名稱	授出日期	於 二零一八年 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 二零一八年 六月三十日 的結餘	每股行使價 港元	行使期
類別1：										
董事										
程立雄先生(附註(2))	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	(15,000,000)	0	1.76	附註(1)
丁向陽先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註(1)
夏景華先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註(1)
嚴志榮先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註(1)
		40,000,000	—	—	—	—	(15,000,000)	25,000,000		
類別2：										
其他僱員(合計)	09/09/2009	29,000,000	—	—	—	—	15,000,000	44,000,000	1.76	附註(1)
總計：		69,000,000	—	—	—	—	—	69,000,000		

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)。
- (2) 程立雄先生自二零一八年六月五日起辭任主席及非執行董事職務。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券。

中期股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合資產負債表

於二零一八年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		56,165	58,404
投資物業	5	17,593,363	17,346,646
無形資產		1,800	1,800
聯營公司投資		6,357	6,076
合營企業投資		116,159	133,676
應收合營企業的貸款	18	—	476,407
遞延所得稅資產		415,777	432,907
		18,189,621	18,455,916
流動資產			
發展中物業		20,530,335	21,130,610
持作銷售已落成物業		5,599,378	5,425,560
貿易及其他應收款項及預付款	6	5,818,362	5,789,394
按公平值計入損益的金融資產		—	250,000
預付稅款		451,745	353,409
受限制現金		2,962,456	31,959
現金及現金等價物		126,694	201,420
		35,488,970	33,182,352
資產總值		53,678,591	51,638,268

刊載於第34頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合資產負債表

於二零一八年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
流動負債			
預收客戶的所得款項		—	10,775,290
合同負債		11,153,993	—
貿易及其他應付款項	9	4,732,707	4,621,233
應付所得稅		4,906,039	4,342,237
應付合營企業的款項	18	405,187	—
借款	8	18,452,487	17,729,287
融資租賃負債		998	998
		39,651,411	37,469,045
非流動負債			
借款	8	7,436,818	5,690,537
遞延所得稅負債		2,409,104	2,476,050
融資租賃負債		18,175	18,130
		9,864,097	8,184,717
總負債		49,515,508	45,653,762
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	7	68,745	68,745
股份溢價	7	7,822,982	7,822,982
儲備		(3,785,392)	(1,997,656)
		4,106,335	5,894,071
非控股權益		56,748	90,435
總權益		4,163,083	5,984,506
負債及權益總值		53,678,591	51,638,268

刊載於第34頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合全面收益表

截至二零一八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	
		二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
銷售收入	4	2,349,930	711,237
銷售成本	12	(1,755,647)	(1,319,118)
毛利／(毛虧)		594,283	(607,881)
其他收入	10	34,075	28,413
其他虧損·淨額	11	(212,463)	(143,253)
銷售及市場推廣開支	12	(81,256)	(62,008)
行政開支	12	(280,532)	(245,645)
財務成本	13	(909,908)	(890,449)
所佔聯營公司溢利／(虧損)		281	(2,181)
所佔合營企業(虧損)／溢利		(290,693)	547,207
除所得稅前虧損		(1,146,213)	(1,375,797)
所得稅開支	14	(564,385)	(146,025)
本期虧損		(1,710,598)	(1,521,822)
以下人士應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(1,676,911)	(1,470,788)
— 非控股權益		(33,687)	(51,034)
		(1,710,598)	(1,521,822)
其他全面收入		—	—
期內全面虧損總額		(1,710,598)	(1,521,822)
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(1,676,911)	(1,470,788)
— 非控股權益		(33,687)	(51,034)
		(1,710,598)	(1,521,822)
本公司擁有人應佔虧損的每股虧損 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	15	(0.22)	(0.19)
— 攤薄	15	(0.22)	(0.19)
股息	16	—	—

刊載於第34頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

截至二零一八年六月三十日止六個月 本公司擁有人應佔 (未經審核)											
人民幣千元	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	其他儲備	重估儲備	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備	累積虧損	總計	非控股權益	總權益
於二零一八年 一月一日的結餘 (以前年度列示)	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	(2,955,442)	5,894,071	90,435	5,984,506
採納香港財務報告 準則第9號的調整 (附註3(a))	—	—	—	—	—	—	—	(110,825)	(110,825)	—	(110,825)
於二零一八年一月一日 重述後的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	(3,066,267)	5,783,246	90,435	5,873,681
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	—	(1,676,911)	(1,676,911)	(33,687)	(1,710,598)
於二零一八年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	(4,743,178)	4,106,335	56,748	4,163,083

截至二零一七年六月三十日止六個月 本公司擁有人應佔 (未經審核)											
人民幣千元	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	其他儲備	重估儲備	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備	累積虧損	總計	非控股權益	總權益
於二零一七年 一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	(346,824)	8,502,689	208,173	8,710,862
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	—	(1,470,788)	(1,470,788)	(51,034)	(1,521,822)
於二零一七年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	(1,817,612)	7,031,901	157,139	7,189,040

刊載於第34頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一八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	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
經營活動的現金流量		
經營業務所得的現金	2,810,040	1,645,399
已付所得稅	(148,735)	(277,734)
已付利息	(929,334)	(1,048,346)
經營活動所得現金淨額	1,731,971	319,319
投資活動的現金流量		
購買物業、廠房及設備	(179)	(541)
建設投資物業付款	(503,932)	(324,675)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	250,000	—
出售投資物業所得款項	24,453	14,445
出售物業、廠房及設備所得款項	190	7
已收利息	13,934	6,880
投資活動所用的現金淨額	(215,534)	(303,884)
融資活動的現金流量		
借款所得款項	4,489,182	2,475,506
償還借款	(2,713,382)	(2,997,475)
收取第三方墊款	23,545	698,260
償還第三方墊款	(18,384)	(391,729)
受限制現金及存款的變動	(3,372,128)	119,764
融資活動所用的現金淨額	(1,591,167)	(95,674)
現金及現金等價物減少淨額	(74,730)	(80,239)
期初現金及現金等價物	201,420	738,911
現金及銀行結餘的匯兌收益／(虧損)	4	(10)
期末現金及現金等價物	126,694	658,662

刊載於第34頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1 一般資料

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

本公司為一間於二零零七年七月二十七日在開曼群島註冊成立的有限責任公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市(股份代號：00845)。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

除非另有說明，本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元(人民幣千元)為單位列報。本簡明綜合中期財務資料已於二零一八年八月二十九日獲董事會批准刊發。

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

2 編製基準

本截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料須與本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(其乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

(i) 持續經營基準

在截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額人民幣1,676,911,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣1,470,788,000元)。於二零一八年六月三十日，借款總額為人民幣25,889,305,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣23,419,824,000元)，其中流動借款為人民幣18,452,487,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣17,729,287,000元)。現金及現金等價物由二零一七年十二月三十一日的人民幣201,420,000元下降到二零一八年六月三十日的人民幣126,694,000元。

於二零一八年六月三十日，若干借款的本金還款及相關利息付款分別為數人民幣3,255,940,000元及人民幣2,057,564,000元已逾期(「逾期借款」)。假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。基於上述違約事件，於二零一八年六月三十日，本金金額人民幣4,420,823,000元的借款被視為違約，而其中為數人民幣1,738,697,000元原合約還款日為二零一九年六月三十日以後的借款已被重新分類為流動負債(附註8)。

本集團期後與一個貸款人達成協議，就若干於二零一八年六月三十日已經逾期的借款本金及利息分別為人民幣447,940,000元及人民幣114,701,000元的逾期借款的還款日期作出延期修訂。本集團正與其他貸款人積極磋商重續及延展於二零一八年六月三十日逾期的餘下本金人民幣2,808,000,000元及利息人民幣1,942,863,000元(「餘下逾期借款」)，以及餘下逾期借款於二零一八年六月三十日後再產生的利息人民幣132,165,000元，董事有信心可於適當時候達成協議。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2 編製基準(續)**(i) 持續經營基準(續)**

由於已採取上述行動，管理層有信心已延遲償還其本金及利息的借款的貸款人將不會強制執行其要求即時還款的權利。基於交叉違約的條文，管理層亦有信心交叉違約借款的貸款人將不會行使其要求即時還款的權利。

此外，本集團與上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)，一家由本公司的最終控制人直系親屬控制的公司，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的持續性關聯交易未被獨立股東於二零一七年十二月二十八日及二零一八年三月二十一日舉行的股東特別大會上通過。為確保遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，本集團正在重新審視相關的建築計劃並修訂或取消與上海地通現有的建築服務合同。縱然本集團已經與上海地通達成約定該些對現有的建築服務合同的修訂或取消將不會導致任何罰則，該些開發計劃的改變將可能導致項目的阻礙或延誤並對本集團未來的淨現金流入構成不利影響。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。

鑑於上述情況，本公司董事在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。已採取若干措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團將繼續與上海地通積極磋商，對現有的建築服務合同作出修訂或取消，並尋求其他獨立第三方去承接有關的建築工程以確保現有物業開發項目可以按時完工及對該些項目造成最低的阻礙或延誤；
- (iv) 本集團已加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。關於現有項目，本集團預期待於二零一八年下半年內取得預售許可證後在一、二線城市再推出三至四個主要的項目；

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2 編製基準(續)**(i) 持續經營基準(續)**

- (v) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋期間為由二零一八年六月三十日起不少於十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零一八年六月三十日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管以上所述，本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的融資及經營現金流量：

- (i) 就(1)預定於二零一八年六月三十日後一年內的還款(不論根據原定協議或現有安排)；(2)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零一八年六月三十日逾期的本金或利息；及(3)於二零一八年六月三十日後一年內逾期或可能逾期的該等借款，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款至二零一九年六月三十日以後的安排；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 以上所述的建築計劃得以成功實施，以確保建設進度符合計劃，並對原來由上海地通承建的項目作出管理確保順利交接及避免對本集團未來的淨現金流入構成不利影響；
- (iv) 成功加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；及
- (v) 成功與本集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款(包括已有交叉違約條款的借款)。

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

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

本報告期內，若干新準則及修訂本開始生效，本集團需要修改其會計政策並因應採納以下的準則而做出重述調整：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，及
- 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」。

採納以上的新準則及新會計政策的影響已經在下列附註3(a)及3(b)披露。其他準則對本集團的會計政策並無影響，故無須作出任何重述調整。

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

在編製此簡明綜合中期財務資料時，除了釐定所得稅準備所需的估計變動及採納下列因採納新準則及準則的修訂本，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，與截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

截至二零一八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。

(a) 採納香港財務報告準則第9號

本集團自二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號，導致了會計政策的改變和財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第9號的暫過渡性條款，本集團未重述比較基數。因此，任何對金融資產或負債賬面價值的差額調整均在本期的期初確認。相應的，將賬面價值調整的差異確認至期初累積虧損，減值準備在比較期間未被重述。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3 會計政策(續)**(a) 採納香港財務報告準則第9號(續)**

會計政策選擇採用香港財務報告準則第9號，其取代了香港會計準則第39號「金融工具」中涉及金融資產和金融負債的確認，分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條款。香港財務報告準則第9號對其他與金融工具相關的準則(例如：香港財務報告準則第7號「金融工具－披露」)也進行了重大的修正。

於二零一八年一月一日，本集團的累積虧損由於金融工具的分類和計量受到的影響如下：

	附註	人民幣千元
期初累積虧損 — 香港會計準則第39號		(2,955,442)
貿易及其他應收賬款撥備的增加(不包括預付款項以及提供給關聯方及第三方的貸款)，稅後淨額	3(a)(ii)(b)	(110,825)
採納香港財務報告準則第9號之累積虧損調整		(110,825)
期初累積虧損 — 香港財務報告準則第9號		(3,066,267)

(i) 金融工具的分類和計量

管理層對集團於香港財務報告準則第9號初始採用日(即二零一八年一月一日)所持有金融資產的商業模式和現金流合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型，即為按照公平值(公平值變動計入其他綜合收益或計入損益)和攤餘成本計量的金融資產。重分類對本集團無重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3 會計政策(續)**(a) 採納香港財務報告準則第9號(續)****(ii) 金融資產減值**

本集團有兩類攤餘成本計量的金融資產適用於香港財務報告準則第9號中最新的預期信貸損失模型：

- 提供給關聯方及第三方的貸款
- 貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)

本集團對這兩類資產按照香港財務報告準則第9號修改其評估減值的方法。除貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)外，減值方法變動對本集團累積虧損及權益並無重大影響。

儘管現金及現金等價物以及受限制現金亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

(a) 提供給關聯方及第三方的貸款

對二零一八年一月一日已經存在的貸款和應收款項，本集團認為在每項貸款或應收款項的初始確認時有效地評估壞賬的可能性會產生不必要的成本。香港財務報告準則第9號准許貸款撥備僅由每個報告日的信貸風險高低決定直至該貸款終止確認。本集團已評估於二零一八年一月一日對提供給關聯方及第三方的貸款應用之預期信貸損失模型，及減值方式變動對本集團綜合財務報表並無重大影響，亦無就此重列期初虧損撥備。

(b) 貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)

對貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)本集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信貸損失簡化版模型，其計算過程要求所有貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)均使用存續期間預計的損失撥備率。為計量預期信貸損失，貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)已按共同信貸風險特徵及逾期日數分類。本集團根據各自風險特徵及逾期日數分類，對不同類別的貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)應用不同預期損失率。

貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)於合理預期不可收回時撇銷。合理預期不可收回的指標包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃。於二零一八年一月一日，對於貿易和其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)本集團確認了累積虧損人民幣110,825,000元。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3 會計政策(續)**(b) 採納香港財務報告準則第15號**

本集團在二零一八年財政年度採納香港會計師公會發佈的香港財務報告準則第15號。本集團認為，新會計政策為用戶提供更多關於評估因與客戶之間的合同所產生的收入及現金流的性質、數額、時間點及不確定性的資料。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號，導致了會計政策的改變和綜合財務報表確認金額的調整。本集團選擇使用修正過的追溯方法向香港財務報告準則第15號過渡，即根據首次執行該收入準則時的累計影響數，在二零一八年財政年度調整本年年初累積虧損餘額。

本集團選擇了適用於已完成合同的簡化處理辦法，沒有對在二零一八年一月一日前已完成的合同進行重述。因此，集團未有重述比較期間數據。

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」和香港會計準則第11號「建造合同」中涉及收入和成本的確認、分類和計量。應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

合同資產和負債的列示

重分類於二零一八年一月一日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與房地產開發活動有關的對工程進度款的合同負債在以往年度列示為預收客戶的所得款項。
- 與建築活動有關的合同資產在以往年度列示為貿易及其他應收款—合約工程的應收客戶款項。

房地產開發活動的會計處理

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權，本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3 會計政策(續)

(b) 採納香港財務報告準則第15號(續)

合同成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整，如重大。

本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	於二零一八年一月一日		
	以前年度列示 (未經審核)	根據香港財務報告 準則第15號重分類 (未經審核)	經重述 (未經審核)
人民幣千元			
綜合資產負債表(摘錄)			
合同負債	—	10,775,290	10,775,290
預收客戶的所得款項	10,775,290	(10,775,290)	—

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事以作表現評估及資源分配的本集團內部報告釐定經營分部。

執行董事從地理角度考慮本集團的業務，並評估四個呈列經營分部，即上海地區、長三角地區(上海除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。「其他」分部代表企業的支持職能部份。

執行董事根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的非經常性開支的影響。除以下所列示外，提供予執行董事的其他資料乃以與簡明綜合中期財務資料一致的方式計算。

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。其他未分配企業資產代表在企業層面發生而被資本化於附屬公司的合資格資產的利息開支。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向執行董事呈報來自外部的銷售收入乃按照與簡明綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	總計
截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核)						
總收入	2,094,384	130,983	—	124,563	—	2,349,930
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶)	2,094,384	130,983	—	124,563	—	2,349,930
分部業績	645,812	(24,197)	(43,821)	(99,449)	(38,412)	439,933
折舊	(2,214)	(176)	(160)	(13)	(3)	(2,566)
投資物業公平值變動	(140,934)	(57,767)	—	(51,822)	—	(250,523)
貿易及其他應收款項 減值撥備的返還/ (減值撥備)	23,309	(89)	(393)	(2,018)	—	20,809
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備	(448)	(253,978)	(178,956)	(24,510)	—	(457,892)
利息收入	13,695	60	59	52	68	13,934
財務成本	(995,951)	(22,602)	157,777	38,936	(88,068)	(909,908)
所得稅(開支)/抵免	(585,126)	10,218	(7,446)	17,969	—	(564,385)

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4 分部資料(續)

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	對銷	總計
於二零一七年 十二月三十一日 (經審核)							
分部資產總值	45,845,937	21,801,793	5,316,635	4,884,398	5,169,382	(39,581,832)	43,436,313
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,076	—	—	—	—	—	6,076
合營企業投資	133,676	—	—	—	—	—	133,676
遞延所得稅資產							432,907
其他未分配企業資產							7,769,048
資產總值							51,638,268

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
分部業績	439,933	92,479
折舊	(2,566)	(2,738)
投資物業公平值變動	(250,523)	(236,433)
貿易及其他應收款項減值撥備的返還	20,809	—
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	(457,892)	(344,711)
經營虧損	(250,239)	(491,403)
利息收入	13,934	6,055
財務成本	(909,908)	(890,449)
除所得稅前虧損	(1,146,213)	(1,375,797)
增加：		
物業、廠房及設備	179	541
投資物業	503,932	324,675
	504,111	325,216

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

5 投資物業

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
期初	17,346,646	17,075,746
添置	503,932	324,675
出售	(6,692)	(5,794)
公平值變動(計入「其他虧損·淨額」)(附註11)	(250,523)	(236,433)
期末	17,593,363	17,158,194

以上的投資物業根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」下的公平值計量資料列示如下：

人民幣千元	於二零一八年六月三十日的公平值計量		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一層級) (未經審核)	其他重大 可觀察 輸入資料 (第二層級) (未經審核)	重大 不可觀察 輸入資料 (第三層級) (未經審核)
經常性公平值計量 投資物業：			
商店／購物中心	—	—	3,993,853
停車場	—	—	212,046
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	13,387,464

人民幣千元	於二零一七年十二月三十一日的公平值計量		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一層級) (經審核)	其他重大 可觀察 輸入資料 (第二層級) (經審核)	重大 不可觀察 輸入資料 (第三層級) (經審核)
經常性公平值計量 投資物業：			
商店／購物中心	—	—	3,930,700
停車場	—	—	211,000
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	13,204,946

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八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	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方貿易賬款，淨額(a)	446,650	453,368
應收第三方貿易賬款	448,256	453,368
減：應收貿易賬款減值撥備	(1,606)	—
押金及其他應收第三方款項，淨額(b)	1,942,969	1,524,760
應收對價	380,777	380,777
受限制押金	450,000	—
其他	1,112,192	1,143,983
預付工程款：	1,373,210	1,879,118
關連方(附註18(b))	325,979	1,034,633
第三方	1,047,231	844,485
預付土地出讓金(c)	1,522,225	1,522,225
預付其他稅項	533,308	409,923
	5,818,362	5,789,394

- (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	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	2,963	9,113
7至12個月之間	23,076	83,518
12個月以上	422,217	360,737
	448,256	453,368

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

6 貿易及其他應收款項及預付款(續)

(a) (續)

於二零一八年六月三十日，為數人民幣448,256,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣453,368,000元)的應收貿易賬款已逾期但並未減值，其中包括為數人民幣422,215,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣422,215,000元)的應收貿易賬款乃因確認若干動遷及安置房銷售而應收當地政府機關的款項。已逾期但並未減值的餘下應收貿易賬款涉及本集團若干與本集團有較好業務記錄的客戶。本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式對預期信貸損失作出撥備。於二零一八年六月三十日，一項為數人民幣1,606,000元的撥備(二零一八年一月一日 - 基於香港財務報告準則第9號計算：人民幣2,575,000元)被計提扣減應收第三方貿易款項的總金額(附註3(a))。除以上所述，根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。

於二零一七年內，本集團牽涉到一項與以上所述的當地政府機關的訴訟，被要求支付與本集團一個位處於上海的物業開發項目為數約人民幣179百萬元的欠款。按照管理層的評估，除無需支付該項金額外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422,215,000元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月內提交一項反訴狀。同時，截至二零一八年六月三十日，本集團並無就上述應收款項作出撥備。

(b)

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
押金及應收第三方的其他應收款項	2,842,702	2,336,083
減：押金及其他應收款項減值撥備	(899,733)	(811,323)
押金及應收第三方的其他應收款項，淨額	1,942,969	1,524,760

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各結算日承受的最高信貸風險為上文所述之各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

本集團押金及其他應收款項減值撥備的變動如下：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
於期初/年初(以前年度列示)	811,323	909,323
採納香港財務報告準則第9號的調整	108,250	—
於期初/年初(經重述)	919,573	909,323
押金及其他應收款項的減值撥備(附註11)	4,660	—
押金及其他應收款項減值撥備的返還(附註11)	(24,500)	(98,000)
於期末/年末	899,733	811,323

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

6 貿易及其他應收款項及預付款(續)

(b) (續)

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式對預期信貸損失作出撥備。於二零一八年六月三十日，一項為數人民幣899,733,000元的撥備(二零一八年一月一日 - 基於香港財務報告準則第9號計算：人民幣919,573,000元)被計提扣減押金及其他應收第三方款項的總金額(附註3(a))。

(c) 於二零一八年六月三十日，預付土地出讓金包括就位於中國的若干項土地使用權向政府當局支付作為初始開發預付款的人民幣640,636,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣640,636,000元)預付款。根據本集團與政府當局簽訂的協議，倘本集團今後透過招標、拍賣或掛牌出讓方式收購土地使用權，上述預付款將與土地收購成本抵銷。倘未有成功拍賣，預付款可予退回。

7 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股 面值 港幣千元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零一七年一月一日、 二零一七年六月三十日、 二零一八年一月一日 及二零一八年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000			
已發行及繳足：					
於二零一七年一月一日、 二零一七年六月三十日、 二零一八年一月一日 及二零一八年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	7,792,645,623	77,926	68,745	7,822,982	7,891,727

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

8 借款

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 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	7,436,818	5,690,537
	7,436,818	5,690,537
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(c)	17,633,500	14,189,006
二零一八年到期的優先票據－有抵押(a)	—	2,728,442
其他借款－無抵押(b)	749,607	710,341
其他借款－有抵押	69,380	101,498
	18,452,487	17,729,287
總借款	25,889,305	23,419,824

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
借款金額將於以下年期內償還：		
1年內(c)	18,452,487	17,729,287
1年後及2年內	7,424,518	5,676,987
2年後及5年內	7,500	7,500
5年後	4,800	6,050
	25,889,305	23,419,824

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

8 借款(續)

- (a) 於二零一三年三月四日，本公司按面值發行總面值250,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據。於二零一三年三月二十日，本公司進一步按面值發行總面值150,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據。此進一步發行之優先票據與於二零一三年三月四日發行的優先票據合併及構成單一系列(統稱為「二零一八年到期的優先票據」)。利息須每半年期末支付。於本期內，二零一八年到期的優先票據已根據相關條款及條件全數贖回。
- (b) 截至二零一八年六月三十日，人民幣749,607,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣710,341,000元)的第三方短期借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。
- (c) 流動銀行借款包含原於二零一九年六月三十日後到期的本金額人民幣1,738,697,000元但因附註2(i)所述事項而被重新分類為二零一八年六月三十日流動負債的借款。

管理層估計如上文附註2(i)所載採取措施後，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，重新分類的借款的還款日期轉回原本的還款日期，全部皆在二零一九年六月三十日以後。

9 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	3,435,766	3,402,666
關連方(附註18(b))	15,024	15,024
第三方	3,420,742	3,387,642
其他應付第三方款項及預提費用(b)	999,934	989,936
其他應付稅項	297,007	228,631
	4,732,707	4,621,233

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

9 貿易及其他應付款項(續)

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	1,313,593	1,265,409
7至12個月之間	851,435	877,375
12個月以上	1,270,738	1,259,882
	3,435,766	3,402,666

(b) 所有其他應付第三方款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

10 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
利息收入	13,934	6,055
租金收入	19,686	22,155
其他	455	203
	34,075	28,413

11 其他虧損，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
投資物業公平值變動	(250,523)	(236,433)
匯兌(虧損)/收益，淨額	(510)	84,529
出售投資物業的收益	17,761	8,651
貿易及其他應收款項減值撥備的返還	20,809	—
應收貿易賬款減值撥備的返還	969	—
押金及其他應收款項減值撥備	(4,660)	—
押金及其他應收款項減值撥備的返還	24,500	—
	(212,463)	(143,253)

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

12 按性質分類之費用

除所得稅前虧損於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
廣告成本	15,827	22,134
稅項及其他徵費	96,102	3,802
出售物業成本	1,201,653	970,605
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	457,892	344,711
折舊	2,566	2,738
僱員成本—不包括董事酬金	54,943	65,304
租金開支	11,634	4,881

13 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
利息開支：		
銀行借款	1,620,078	1,472,010
二零一八年到期的優先票據	57,701	189,641
其他	16,249	24,445
總利息開支	1,694,028	1,686,096
減：於合資格資產資本化的利息	(784,120)	(795,647)
	909,908	890,449

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

14 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
當期所得稅開支／(抵免)：		
中國企業所得稅	208,185	(2,049)
中國土地增值稅	406,016	(10,892)
	614,201	(12,941)
遞延所得稅(抵免)／開支：		
產生及撥回暫時性差額	(49,816)	158,966
	(49,816)	158,966
	564,385	146,025

15 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,676,911)	(1,470,788)
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	7,792,646

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。於截至二零一七年及二零一八年六月三十日止各六個月，因本公司購股權的相關行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，本公司的購股權並無攤薄影響。

16 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

17 資本承擔

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
已簽約但未撥備：		
土地使用權	545,736	545,736
物業開發開支(i)	3,384,283	3,458,460
建築材料	22,439	23,088
	3,952,458	4,027,284

- (i) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的建議持續關連交易未被獨立股東於二零一七年十二月二十八日及二零一八年三月二十一日舉行的股東特別大會上批准。本集團正在重新審視建築計劃並修訂或取消現有的建築服務合同以將與上海地通的交易金額減低到一個可以遵守上市規則的水平。

18 關連方交易

於二零一八年六月三十日，美年國際有限公司、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited合共持有本公司已發行股本總額68.4%。上述五家公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有。本公司其餘31.6%已發行股份由眾多股東持有。本公司的最終控股人是張志熔先生。

以下為與關連方進行的交易：

(a) 購買服務

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
購入建築服務：		
上海地通	80,190	192,796
向一家聯營公司購入物業設計服務	1,142	3,971

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

18 關連方交易(續)

(b) 與關連方的結餘

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
列入流動資產的結餘：		
向關連公司預付的建築成本或購買服務預付款 — 列入「預付款」		
上海地通(i)	323,204	1,031,858
其他關連公司	2,775	2,775
	325,979	1,034,633
列入非流動資產的結餘：		
應收合營企業的貸款	—	476,407
列入流動負債的結餘：		
應付合營企業的款項	405,187	—
與其他關連公司的貿易結餘— 列入「應付貿易賬款」	15,024	15,024

- (i) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的經修訂已建議持續關連交易未被獨立股東於二零一八年三月二十一日舉行的股東特別大會上批准。本集團正在重新審視建築計劃並修訂或取消現有的建築服務合同以將與上海地通的交易金額減低到一個可以遵守上市規則的水平。

於二零一八年六月三十日，於收取若干退回金額後，按照建築服務合同支付給上海地通用於未來的建築工程的金額已經下降到人民幣323,204,000元。

除了以上所述之應收合營企業的貸款之外，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，所有其他與關連方的餘額均無抵押、免息及須按要求償還，或按照適用的相關貿易條款償付。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

18 關連方交易(續)

(c) 主要管理人員的薪酬

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	1,319	1,245
	1,319	1,245

19 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)物業買家償清按揭貸款(以較早者為準)後終止。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而本集團有權保留相關物業的法定業權及接管擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一八年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣4,896,178,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣4,916,195,000元)。

董事認為，該等買家拖欠還款的可能性極低，而本集團有權保留該等物業的擁有權，且該等物業的估值遠高於擔保金額，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

20 或然負債

如附註6(a)所披露，本集團牽涉到一項與上海一個當地政府機關的訴訟。本集團管理層已經作出評估並於二零一七年七月提交一項反訴狀。關於被追討的金額細節及本集團管理層的評估已於附註6(a)詳細披露。

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

香港灣仔告士打道38號
中國恆大中心22樓2202室
Room 2202, 22/F, China Evergrande Centre,
38 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Telephone : (852) 3101 4888
傳真 Facsimile : (852) 3101 4688

www.gloriousphl.com.cn