

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。



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零二一年中期業績」)。二零二一年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零二一年八月三十日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入為人民幣329.8百萬元，不含裝修收入的物業銷售收入平均售價為每平方米人民幣10,000元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,427.1萬元
- 借款總額為人民幣19,765.2百萬元
- 資本負債比率為453.8%
- 房地產銷售為人民幣5,431.3百萬元。售出樓面面積206,301平方米

整體業績

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣329.8百萬元，較二零二零年同期相比下降16.9%。截至二零二一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1,427.1百萬元，而二零二零年同期則為本公司擁有人應佔溢利人民幣59.9百萬元。

截至二零二一年六月三十日止六個月，每股虧損為人民幣0.18元(截至二零二零年六月三十日止六個月：每股盈利人民幣0.01元)。

董事會已決議不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

二零二一年上半年，二零一九冠狀病毒(「COVID-19疫情」)全球性傳播蔓延進入第二年，海外疫情發展形勢依然嚴峻，多國發現病毒變異毒株，疫苗分配等國際間矛盾分歧加劇。但伴隨疫苗接種率的提高和新冠感染率的下降，各國政府不同程度地逐步解除限制措施，貿易活動和經濟增長的信心得到提振，世界經濟的廣泛復蘇有序展開。相比之下，中國政府積極精準的防控舉措和宏觀政策已幫助中國經濟率先擺脫疫情影響，國內工業產出水平已接近正常水平，房地產行業也展現了作為經濟支撐的強大韌性。中國經濟運行穩中加固、長期向好的趨勢沒有改變，世界銀行、國際貨幣基金組織等機構紛紛提高對中國經濟的增長預期。

二零二一年上半年，國內一、二線重點城市的新房、二手房成交量因二零二零年同期基數較低的影響，一季度同比出現大幅增長，二季度則保持高位波動，整體呈現「先抑後揚，高位趨穩」態勢。重點城市住宅用地「集中出讓，集中公告」政策的實施，是中央政府繼房企融資「三道紅線」、房地產貸款集中度管理之後，對當前房地產調控長效機制的再次補充。各地方政府繼續貫徹「一城一策，因城施策」的方針基調，調控政策既有收緊，也有寬鬆。熱點城市調控收緊主要表現在加強行政限制和市場監管層面，以上海為例，推出了新房搖號積分制，進一步保障剛需首套房購房需求。調控寬鬆則主要表現在各個城市的人口人才政策和公積金政策等方面，這對促進地方房地產市場發展也具有積極作用。同時，疫情危機過後，實體經濟尚未完全恢復，居民對購置房產的增值保值效用預期進一步提高，也一定程度上促進了高端項目和改善型住宅的交易量。

上半年，本集團房地產銷售成交合約同比大幅增長，主要因為上海尚海灣項目16號樓的順利開盤和有效去化，滿足了客戶對改善型居住調整及高端投資的增值目標，項目銷售業績和回款比例同步取得了較為理想的預期成果，有效支撐了本集團上半年的經營業績要求和資金運轉需要。但重點城市房地產金融監管從嚴從緊的政策壓力沒有改變，降負債調結構、補足日常現金流缺口、盤活利用存量資產，仍然是本集團當前的重点工作之一。

二零二一年上半年，本集團進一步強化運營管控、流程調整和費用控制等工作。調整本集團項目行銷管理的模式，加大本集團行銷對項目的支持力度。同時，通過強化房地產設計開發的前沿能力，本集團全力搶抓預售及交房節點，發揮有限資金的最佳運轉效率，抓緊完成現有項目搶交付和新啟動項目搶施工的同期進度任務，繼續完成本集團階段性調結構、降負債的任務目標，著力平衡和改善現金流運行狀況，使本集團更趨向于健康穩健的態勢發展。

業務回顧

一、銷售收入

本集團二零二一年上半年綜合銷售收入為人民幣329.8百萬元，較二零二零年上半年之人民幣397.0百萬元下降16.9%。已交付面積由二零二零年上半年的13,014平方米上升143.6%至二零二一年上半年的31,706平方米。二零二一年上半年已確認平均售價(不含物業內部裝修收入)為每平方米人民幣10,000元，較二零二零年同期的每平方米人民幣27,651元下降63.8%，主要由於其中有較大比例的面積來自於庫存車庫的銷售。

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團並無新一輪的物業分期項目完工。二零二一年上半年的確認銷售收入全部來自於本期內出售以往年度已經完工的物業。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團較大比例的銷售收入來自於位處於上海地區的物業，其貢獻了已確認銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)人民幣260.6百萬元及出售及已交付面積17,014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79.0%及53.7%。上海的尚海灣在二零一八年下半年內完工交付新一輪的物業後，本集團於本期內繼續出售其尾盤房源，對本集團截至二零二一年六月三十日止六個月內的物業銷售收入作出人民幣138.8百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團長三角地區和東北地區的項目在本期內亦只有尾盤物業可供出售，合計銷售收入總額只有人民幣69.2百萬元及出售及已交付面積14,692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21.0%及46.3%。環渤海地區的項目本期內無確認銷售收入。

本期內，本集團繼續加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本期內只錄得車庫的銷售收入，均導致本期內本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)從二零二零年上半年的每平方米人民幣27,651元下降63.8%至二零二一年同期的每平方米人民幣10,000元。

截至二零二一年六月三十日止六個月已出售及交付的項目包括：

物業項目	城市	二零二一年			二零二零年		
		銷售收入 (人民幣 千元)	已出售 及交付 樓面面積 (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 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)
物業銷售收入：							
恒盛·陽光威尼斯	上海	102,426	12,990	7,885	886	112	7,911
恒盛·尚海灣	上海	125,997	2,036	61,885	300,120	2,615	114,769
上海·恒盛豪庭	上海	12,343	1,688	7,312	8,661	979	8,847
恒盛·陽光巴黎	上海	1,502	108	13,907	3,147	242	13,004
恒盛·馨雅名邸	上海	5,574	192	29,031	—	—	不適用
恒盛·第一國際	無錫	4,656	379	12,285	6,962	1,082	6,434
南通·恒盛豪庭	南通	7,520	2,144	3,507	3,669	1,070	3,429
恒盛·南通·尚海灣	南通	33,952	3,083	11,013	—	—	不適用
合肥·壩上街項目	合肥	1,382	105	13,162	8,485	1,150	7,378
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	11,730	6,200	1,892	3,812	2,044	1,865
恒盛·陽光尚城	瀋陽	—	—	不適用	21,833	3,291	6,634
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	457	125	3,656	276	62	4,452
長春·恒盛豪庭	長春	8,951	2,542	3,521	1,881	329	5,717
大連·恒盛豪庭	大連	562	114	4,921	124	38	3,263
小計		<u>317,052</u>	<u>31,706</u>	<u>10,000</u>	359,856	<u>13,014</u>	<u>27,651</u>
已售物業的內部裝修收入：							
恒盛·尚海灣	上海	<u>12,797</u>			<u>37,094</u>		
總計		<u>329,849</u>			<u>396,950</u>		

二、物業銷售

二零二一年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣5,431.3百萬元，同比增長39.4%；實現房地產合約銷售面積206,301平方米，同比上升87.3%。

截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團除上海的尚海灣有新一輪重點項目推盤外，東北地區的長春•恒盛豪庭和環渤海地區天津的恒盛•尚海灣濱海亦有若干分期物業推盤預售，本集團繼續亦積極銷售其他城市的各已完工項目的尾盤房源。本期內，本集團上海地區的房地產銷售強勁，實現房地產銷售金額人民幣4,340.5百萬元，佔本集團銷售總金額的79.9%；其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區的房地產銷售金額分別為人民幣200.5百萬元、人民幣369.5百萬元及人民幣520.8百萬元，分別佔本集團銷售總金額的3.7%、6.8%及9.6%。上海的尚海灣第16號樓於二零二一年第二季度推出市場，其屬於高端物業，截至二零二一年六月三十日止六個月內該項目整體已錄得物業銷售金額(含第16號樓及其他尾盤房源)人民幣4,068.4百萬元，佔本集團二零二一年上半年物業銷售的74.9%。此外，二零二一年首半年內，本集團亦推出長春•恒盛豪庭項目的新一輪分期物業，連同以往年度的尾盤房源，一共貢獻人民幣518.8百萬元的物業銷售，佔本集團本期物業銷售總額的9.6%。

截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團錄得的平均售價為每平方米人民幣26,327元，較二零二零年同期的每平方米人民幣35,363元下降25.6%，主要因為除上海地區外的其他地區的物業銷售所佔比例有所提高而其平均售價較低所致。

截至二零二一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如下：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零二一年	二零二零年	變動(%)	二零二一年	二零二零年	變動(%)
上海地區	4,340,459	3,301,124	31.5%	82,881	42,538	94.8%
長三角地區 ⁽¹⁾	200,470	178,140	12.5%	34,067	23,484	45.1%
環渤海地區	369,520	225,960	63.5%	25,863	23,582	9.7%
東北地區	520,827	190,396	173.5%	63,490	20,556	208.9%
總計	5,431,276	3,895,620	39.4%	206,301	110,160	87.3%

附註：

(1) 包含於所有以上所列期間歸屬於一家合營企業的物業銷售。

三、工程及開發

二零二一年上半年概無新竣工的項目。上半年本集團的新開工面積約425,000平方米，預計二零二一年全年新開工面積約921,000平方米。截至二零二一年六月三十日，本集團總在建面積為2.96百萬平方米。

四、土地儲備

截至二零二一年六月三十日，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6.6百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,543元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中12.1%位於一線城市，87.9%位於二、三線城市。

截至二零二一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、服務式公寓、 辦公樓及商業	312,885	611	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、辦公樓及商業	83,421	554	100%
3	恒盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	112,290	1,870	100%
4	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	99,319	9,703	100%
5	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
	小計			<u>698,915</u>	<u>3,282</u>		

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		
長三角地區								
6	南通	恒盛莊園	南通	如皋港區新城區	住宅及商業	869,029	460	100%
7	南通	恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	297,486	348	70%
8	南通	恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	381,814	4,719	100%
9	合肥	壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	938,326	881	100%
10	合肥	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%
11	南京	恒盛·南京·金陵灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	88,148	6,013	60%
小計						<u>2,594,803</u>	<u>1,420</u>	
環渤海地區								
12	天津	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
13	天津	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
14	北京	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	78,102	3,395	100%
15	北京	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%
小計						<u>2,501,654</u>	<u>1,346</u>	
東北地區								
16	瀋陽	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	119,391	1,133	100%
17	長春	長春·恒盛豪庭	長春	高新區	住宅及商業	653,852	1,004	100%
小計						<u>773,243</u>	<u>1,024</u>	
總計						<u>6,568,615</u>	<u>1,543</u>	

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零二一年六月三十日，本集團有約2.6百萬平方米的總樓面面積已規劃為開發商業物業之用，而其中已落成的商業物業樓面面積約814,000平方米，約933,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零二一年六月三十日，零售商業、辦公樓和酒店的物業形態按建築面積分別佔本集團商業物業開發總量的62.1%、24.3%和13.6%。本集團計劃長期持有大部分商業物業，以獲取穩定的租金收入。

二零二一年下半年展望

二零二一年下半年，全球經濟回升速度存在較大的減緩和波動可能，主要經濟體的疫情反復和疫苗接種人群的節奏差異，或將不同程度削弱世界範圍內的總消費需求，工業生產端動能不足，大規模失業問題短期內難以有效解決。除非各國疫情出現明確拐點，否則世界經濟快速復蘇向好的前景仍不明朗。中國當前經濟恢復已明顯優於全球其他經濟體，國內超14億劑次疫苗的接種完成、線上線下消費市場的數量增加以及居民收入持續回歸至疫情前水準，國內消費全面復蘇仍有較好預期。貨幣政策仍將靈活精准、合理適度，保證經濟運行在合理區間。雖然民眾預防性儲蓄意願增強、原材料短期內漲價波動以及病毒變異造成的不確定性因素將對消費欲望和購買力產生一定的抑制作用，但都不足以改變經濟內迴圈持續改善和增長的良好態勢。

房地產調控政策方面，中央和地方會以穩定市場預期為目標，持續出台相關政策。中央調控方向會進一步向供給端側重，地方加快建立房地聯動機制，引導促進地方房地產市場平穩發展。土地供應量在二零二一年上半年的基礎上，一線城市新增供應量預計將穩中微增，二線城市供應量有望與去年持平或小幅增長，三、四線城市供應量或將小幅回落，各城市間分化加劇。房地產金融監管持續強化，銀行端新增貸款額度或將受限，部分城市房貸利率上調，整體信貸環境的收緊對購房者置業計劃和節奏將造成影響。

本集團預判，全國下半年商品房銷售面積同比將高位保持，全年成交量有望創新高。地價、二手房價格的上漲將帶動新房價格延續小幅上漲態勢。價格相對較高的一、二線以及東部三、四線城市等優勢區域成交量占比或將繼續提升，改善型住房成交規模增加，帶動全國房價結構性上漲，而三、四線城市因需求透支疊加購買力下降，下半年成交或將保持回落趨勢。

本集團將根據中央繼續推行的「房住不炒」的基調，實行穩健的經營策略，充分研判經濟形勢和行業趨勢，以扁平化、專業化管理提升企業內生動力和綜合效益。按照因城施策的原則，進一步優化集團管理模式，充分授權予各項目作為運營主體的決策權，激發項目快速有效地應對市場變化，從而實現銷售的去化和資金快速的回籠。同時，強化存量資產的去化率和商業資產價值的提升管理，使得本集團在盈利方面得到改善。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，進一步降低債務規模，致力改善本集團的債務結構，適度增加長期負債，以期有效規避財務風險和運營壓力，保障整體財務資金安全，實現企業的持續、健康和穩定發展。

簡明綜合全面收益表

截至二零二一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	
		二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
銷售收入	4	329,849	396,950
銷售成本	7	(324,741)	(361,676)
毛利		5,108	35,274
其他收入	5	23,970	17,338
其他(虧損)/收益, 淨額	6	(296,378)	1,757,468
金融資產虧損撥備		(31,222)	(1,359)
銷售及市場推廣開支	7	(76,210)	(53,194)
行政開支	7	(193,728)	(176,439)
財務成本, 淨額	8	(891,479)	(1,059,744)
所佔聯營公司(虧損)/溢利		(668)	33
所佔合營企業溢利/(虧損)		1,241	(6,297)
除稅前(虧損)/溢利		(1,459,366)	513,080
所得稅抵免/(開支)	9	25,435	(460,181)
本期(虧損)/溢利		<u>(1,433,931)</u>	<u>52,899</u>
以下人士應佔(虧損)/溢利:			
— 本公司擁有人		(1,427,058)	59,927
— 非控股權益		(6,873)	(7,028)
		<u>(1,433,931)</u>	<u>52,899</u>
其他全面收入		—	—
期內全面(虧損)/收入總額		<u>(1,433,931)</u>	<u>52,899</u>
以下人士應佔期內全面(虧損)/收入總額:			
— 本公司擁有人		(1,427,058)	59,927
— 非控股權益		(6,873)	(7,028)
		<u>(1,433,931)</u>	<u>52,899</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利的 每股(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)			
— 基本	10	<u>(0.18)</u>	<u>0.01</u>
— 攤薄	10	<u>(0.18)</u>	<u>0.01</u>
股息	11	—	—

簡明綜合資產負債表
於二零二一年六月三十日

人民幣千元	二零二一年 六月三十日 附註 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	379,874	34,795
使用權資產	732	1,876
投資物業	23,661,521	24,659,760
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	4,132	4,800
合營企業權益	1,009,537	1,006,813
遞延所得稅資產	339,528	305,778
	<u>25,397,124</u>	<u>26,015,622</u>
流動資產		
發展中物業	17,051,466	15,183,525
持作銷售已落成物業	5,068,358	5,180,029
貿易及其他應收款項、預付款及 其他金融資產	12 5,081,846	4,439,816
預付稅款	300,689	253,309
受限制現金	360,519	345,983
現金及現金等價物	556,083	395,543
	<u>28,418,961</u>	<u>25,798,205</u>
資產總值	<u>53,816,085</u>	<u>51,813,827</u>

人民幣千元	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核)
流動負債			
合同負債		13,798,210	9,469,448
貿易及其他應付款項	13	5,183,735	5,515,980
應付所得稅		8,388,150	8,290,653
應付合營企業的款項		353,029	353,029
借款	14	17,645,245	20,263,735
租賃負債		719	1,331
		<u>45,369,088</u>	<u>43,894,176</u>
非流動負債			
借款	14	2,119,944	—
遞延所得稅負債		2,172,458	2,330,726
租賃負債		36	435
		<u>4,292,438</u>	<u>2,331,161</u>
總負債		<u>49,661,526</u>	<u>46,225,337</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		(3,878,627)	(2,451,569)
		<u>4,013,100</u>	<u>5,440,158</u>
非控股權益		141,459	148,332
總權益		<u>4,154,559</u>	<u>5,588,490</u>
負債及權益總值		<u>53,816,085</u>	<u>51,813,827</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(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二零二一年八月三十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

本截至二零二一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二零二零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。

(i) 持續經營基準

截至二零二一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1,427,058,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利人民幣59,927,000元)及經營性現金流出淨額人民幣258,847,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：經營性現金流入淨額人民幣2,480,021,000元)。截至二零二一年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣4,844,097,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,417,039,000元)及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣16,950,127,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣18,095,971,000元)。同日，本集團的借款總額(包括非控股股東的貸款)為人民幣19,765,189,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣20,263,735,000元)，其中流動借款為人民幣17,645,245,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣20,263,735,000元)，而現金及現金等價物僅有人民幣556,083,000元。

於二零二一年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣887,480,000元及人民幣443,715,000元，與本金總額人民幣2,936,245,000元的借款相關(「逾期貸款」)。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣5,945,623,000元的借款的部份本金和利息在貸款期間逾期(「其他逾期貸款」)，雖然有關逾期金額其後已經於二零二一年六月三十日前付清，該等借款於二零二一年六月三十日依然處於違約。另外，於貸款期間及於二零二一年六月三十日本集團違反了本金金額共計人民幣1,871,303,000元的借款的若干條款及條件。於二零二一年六月三十日，以上所述本金金額共計人民幣10,753,171,000元的借款假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。該等金額包含為數人民幣669,146,000元原合約還款日為二零二二年六月三十日以後的借款已於二零二一年六月三十日被重新分類流動負債(附註14)。

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。由於上述違約事件，於二零二一年六月三十日，本金金額人民幣4,234,600,000元的借款被視為交叉違約（「交叉違約貸款」），而其中為數人民幣3,455,000,000元原合約還款日為二零二二年六月三十日以後的借款已於二零二一年六月三十日被重新分類為流動負債（附註14）。

自資產負債表日後，本集團未能按照若干貸款協議內既定的還款日期支付若干本金及利息，包括與上述本金金額共計人民幣1,979,870,000元的逾期貸款有關的本金為數人民幣1,498,100,000元及利息為數人民幣37,764,000元。

本集團正在與逾期貸款、其他逾期貸款及交叉違約貸款的貸款人積極磋商重續及延展有關借款，董事有信心可於適當時候達成協議。

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。

二零一九年冠狀病毒病（「COVID-19疫情」）也給全球經濟帶來了挑戰和不確定性。中國政府採取有效措施後，COVID-19疫情在中國得到了控制。管理層認為，COVID-19疫情的影響是暫時的和可控的。

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，延展及置換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) 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零二一年下半年內取得預售許可證後陸續推出兩個主要項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 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二零二一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，本集團在二零二一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資料乃屬恰當。

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(a)預定於二零二一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)；(b)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零二零年六月三十日逾期的本金或利息；及(c)於二零二一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二零二二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) 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
- (iv) 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，將會作出調整以將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資料內反映。

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二零二零年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零二零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，以下若干新準則或修訂本開始生效：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則 利率指標變革—第二期
第4號、香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第16號(修訂本)
香港財務報告準則第16號(修訂本) COVID-19相關租金優惠

本集團無須因採用上述新準則或修訂本而改變其會計政策或作出追溯性調整。

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，與截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

截至二零二一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

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。此計算基礎包括來自經營分部的折舊、投資物業公平值變動、金融資產減值虧損撥備、發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動、利息收入和財務成本。提供予執行董事的其他資料(不包括下述者)乃以與簡明綜合中期財務資料一致的方式計量。

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。

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	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			
截至二零二一年六月三十日 止六個月(未經審核)						
銷售收入						
於某一時間點	247,842	59,240	—	9,970	—	317,052
於一段時間內	12,797	—	—	—	—	12,797
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>260,639</u>	<u>59,240</u>	<u>—</u>	<u>9,970</u>	<u>—</u>	<u>329,849</u>
分部業績	88,413	(61,271)	(24,876)	(118,237)	(19,195)	(135,166)
折舊	(6,666)	(962)	(552)	(46)	(30)	(8,256)
投資物業公平值變動	(259,783)	(24,514)	—	(18,605)	—	(302,902)
金融資產虧損撥備	(1,556)	(26,318)	(114)	(3,234)	—	(31,222)
發展中物業及持作銷售已落成 物業減值撥備的變動	(74,542)	—	(11,851)	(3,948)	—	(90,341)
利息收入	898	400	333	102	—	1,733
財務成本	(637,516)	(172,792)	(68,926)	(4,093)	(9,885)	(893,212)
所得稅抵免/(開支)	<u>39,959</u>	<u>(8,496)</u>	<u>(3,684)</u>	<u>(2,344)</u>	<u>—</u>	<u>25,435</u>

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			
截至二零二零年六月三十日 止六個月(未經審核)						
銷售收入						
於某一時間點	312,813	22,929	24,114	—	—	359,856
於一段時間內	37,094	—	—	—	—	37,094
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>349,907</u>	<u>22,929</u>	<u>24,114</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>396,950</u>
分部業績	73,111	(40,531)	(22,275)	(44,997)	(54,842)	(89,534)
折舊	(1,471)	(599)	(1,150)	(12)	(430)	(3,662)
投資物業公平值變動	1,300,813	523,792	(1,831)	(20,567)	—	1,802,207
金融資產虧損撥備	(1,173)	(137)	—	(49)	—	(1,359)
發展中物業及持作銷售已落成 物業減值撥備的變動	—	—	(82,390)	(52,438)	—	(134,828)
利息收入	25,290	292	73	462	—	26,117
財務成本	(714,685)	(145,342)	(176,177)	(4,738)	(44,919)	(1,085,861)
所得稅開支	<u>(282,615)</u>	<u>(88,940)</u>	<u>(31,777)</u>	<u>(56,849)</u>	<u>—</u>	<u>(460,181)</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				
於二零二一年 六月三十日 (未經審核)							
分部資產總值	50,437,162	23,737,605	5,527,241	7,577,239	3,451,573	(46,438,787)	44,292,033
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,132	—	—	—	—	—	4,132
合營企業投資	770,711	—	—	—	—	—	770,711
遞延所得稅資產							339,528
其他未分配企業資產							9,184,524
資產總值							<u>53,816,085</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				
於二零二零年 十二月三十一日 (經審核)							
分部資產總值	49,463,964	22,401,399	5,106,169	5,899,067	4,470,822	(44,993,032)	42,348,389
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,800	—	—	—	—	—	4,800
合營企業投資	771,502	—	—	—	—	—	771,502
遞延所得稅資產							305,778
其他未分配企業資產							9,159,660
資產總值							<u>51,813,827</u>

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
分部業績	(135,166)	(89,534)
折舊	(8,256)	(3,662)
投資物業公平值變動	(302,902)	1,802,207
金融資產虧損撥備	(31,222)	(1,359)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(90,341)	(134,828)
經營(虧損)/溢利	(567,887)	1,572,824
利息收入	1,733	26,117
財務成本	(893,212)	(1,085,861)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(1,459,366)</u>	<u>513,080</u>
增加：		
物業、廠房及設備	741	454
投資物業	191,473	855,113
	<u>192,214</u>	<u>855,567</u>

5 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
租金收入	22,815	15,498
其他	1,155	1,840
	<u>23,970</u>	<u>17,338</u>

6 其他(虧損)/收益, 淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
投資物業公平值變動	(302,902)	1,802,207
匯兌收益/(虧損), 淨額	6,524	(44,739)
	<u>(296,378)</u>	<u>1,757,468</u>

7 按性質分類之費用

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除以下各項後列示:

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
廣告成本	19,480	10,404
其他稅項及徵費	13,896	8,451
出售物業成本(包括發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備的變動)	310,845	353,225
折舊	8,256	3,662
僱員成本-不包括董事酬金	94,464	70,322
租金開支	1,755	1,113
	<u>538,736</u>	<u>517,177</u>

8 財務成本，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
財務收入		
— 利息收入	<u>1,733</u>	<u>26,117</u>
財務成本		
利息開支		
— 銀行借款	(1,014,991)	(1,543,638)
— 債券	(5,512)	(5,425)
— 其他	<u>(126,731)</u>	<u>(49,796)</u>
總利息開支	(1,147,234)	(1,598,859)
減：於合資格資產資本化的利息	<u>254,022</u>	<u>512,998</u>
已支銷財務成本	<u>(893,212)</u>	<u>(1,085,861)</u>
財務成本，淨額	<u>(891,479)</u>	<u>(1,059,744)</u>

9 所得稅抵免／(開支)

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
當期所得稅開支：		
— 中國企業所得稅	(5,081)	(2,837)
— 中國土地增值稅	<u>(161,506)</u>	<u>(102,759)</u>
	<u>(166,587)</u>	<u>(105,596)</u>
遞延所得稅抵免／(開支)：		
— 產生及撥回暫時性差額	<u>192,022</u>	<u>(354,585)</u>
	<u>192,022</u>	<u>(354,585)</u>
	<u>25,435</u>	<u>(460,181)</u>

10 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利的計算方法為將本公司擁有人應佔(虧損)/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	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(1,427,058)</u>	<u>59,927</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(虧損)/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。於截至二零二零年及二零二一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，本公司的購股權為反攤薄的。

11 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

12 貿易及其他應收款項，預付款及其他金融資產

人民幣千元	二零二一年	二零二零年
	六月 三十日 (未經審核)	十二月 三十一日 (經審核)
應收第三方貿易款項，淨額(a)	484,981	480,041
應收第三方的其他應收款項	2,142,182	1,552,396
土地出讓金的預付款及訂金	788,636	2,051,097
工程款的預付款及訂金：	2,243,525	923,981
關連方	28,185	32,624
第三方	2,215,340	891,357
預付其他稅項	246,151	224,645
減：虧損撥備	(823,629)	(792,344)
	5,081,846	4,439,816

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。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。於資產負債表日按收入確認日期分類的虧損撥備前的貿易應收款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二一年	二零二零年
	六月 三十日 (未經審核)	十二月 三十一日 (經審核)
6個月內	4,160	3,894
7至12個月之間	8,705	4,842
12個月以上	478,290	477,542
	491,155	486,278

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸損失，該準則就所有貿易應收款項採用存續期預期損失撥備。

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

人民幣千元	二零二一年	二零二零年
	六月 三十日 (未經審核)	十二月 三十一日 (經審核)
於期／年初	6,237	4,511
貿易應收款項虧損的(返還)／撥備	(63)	1,726
於期／年末	6,174	6,237

於二零二一年六月三十日，為數人民幣491,155,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣486,278,000元)的貿易應收款項包括因確認與若干動遷及安置房有關的銷售收入而應收當地政府機關的款項人民幣422,215,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣422,215,000元)。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。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團牽涉到一項與以上所述的當地政府機關的訴訟，涉及金額約人民幣601百萬元，與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關。當地政府機關向本集團申索款項人民幣179百萬元，而非對本集團欠款人民幣422百萬元。按照管理層的評估，除無需支付該申索款項外，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422百萬元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月三十一日向上海市第二中級人民法院提交一項反訴狀及截至年終日，本集團並無就上述應收款項結餘作出撥備。於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月期間，管理層的評估並無改變。

- (b) 於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各資產負債表日承受的最高信貸風險為上文所述的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。

13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零二一年 六月 三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核)
貿易應付款項(a)：	2,714,341	3,577,779
關連方	9,873	9,533
第三方	2,704,468	3,568,246
其他應付第三方款項及預提費用(b)	1,717,000	1,238,270
其他應付稅項	752,394	699,931
	<u>5,183,735</u>	<u>5,515,980</u>

- (a) 於資產負債表日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二一年 六月 三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核)
6個月內	1,055,467	1,597,120
7至12個月之間	673,982	842,300
12個月以上	984,892	1,138,359
	<u>2,714,341</u>	<u>3,577,779</u>

- (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。

14 借款

人民幣千元	二零二一年	二零二零年
	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	<u>2,119,944</u>	<u>—</u>
	<u>2,119,944</u>	<u>—</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	14,649,853	17,684,928
債券—有抵押	66,886	84,551
非控股股東的貸款(b)	635,304	595,574
其他借款—無抵押(c)	421,396	823,643
其他借款—有抵押(c)	<u>1,871,806</u>	<u>1,075,039</u>
	<u>17,645,245</u>	<u>20,263,735</u>
總借款	<u>19,765,189</u>	<u>20,263,735</u>
人民幣千元	二零二一年	二零二零年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	(未經審核)	(經審核)
銀行借款	15,490,462	15,964,947
債券	66,568	84,164
非控股股東的貸款	532,857	532,857
其他借款	<u>2,135,562</u>	<u>1,683,773</u>
小計	18,225,449	18,265,741
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	<u>1,539,740</u>	<u>1,997,994</u>
借款總額	<u>19,765,189</u>	<u>20,263,735</u>

於資產負債表日，本集團須償付總借款如下：

人民幣千元	二零二一年	二零二零年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
借款金額將於以下年期內償還：		
須於要求時償還或1年內(a)	17,645,245	20,263,735
1年後及2年內	1,419,944	—
2年後及5年內	700,000	—
5年後	—	—
	19,765,189	20,263,735

本集團的借款包含從商業銀行、其他金融機構及若干個人取得的貸款。除若干於以下(c)項所述的其他借款外，本集團所有借款皆由本集團的在建工程、投資物業、發展中物業、持作銷售已落成物業，受限制現金、若干附屬公司及一家合營企業的股本權益作抵押。

- (a) 流動銀行借款包含原於二零二二年六月三十日後到期的本金額人民幣4,124,146,000元，但因附註2(i)所述事項而被重新分類為二零二二年六月三十日流動負債的借款。

管理層估計如本集團成功採取附註2(i)所載的措施，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，該等重新分類的借款的還款日期轉回其各自原本的還款日期，全部皆在二零二二年六月三十日以後。

- (b) 截至二零二一年六月三十日，為數人民幣635,304,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣595,574,000元)的非控股股東的貸款為有抵押、計息及須於提款日起18至36個月內償還。
- (c) 截至二零二一年六月三十日，為數人民幣421,396,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣823,643,000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。

為數人民幣1,871,806,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,075,039,000元)的第三方短期借款為有抵押、計息及須於提款日起一年內償還。

財務回顧

本集團於二零二一年上半年錄得綜合銷售收入人民幣329.8百萬元，較二零二零年同期相比下降16.9%。截至二零二一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1,427.1百萬元，而二零二零年同期則為本公司擁有人應佔溢利人民幣59.9百萬元。二零二一年上半年，本集團的確認銷售收入依然維持在較低的水平，同時由於較大比例屬於低毛利率的庫存車庫銷售而導致整體毛利及毛利率下降。除此之外，由於在截至二零二一年六月三十日止六個月內持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及本集團的投資物業於二零二一年首半年內錄得公平值虧損，本集團在本期內錄得重大虧損。

本集團二零二一年上半年綜合銷售收入為人民幣329.8百萬元，較二零二零年上半年之人民幣397.0百萬元下降16.9%。已交付面積由二零二零年上半年的13,014平方米上升143.6%至二零二一年上半年的31,706平方米。二零二一年上半年已確認平均售價(不含物業內部裝修收入)為每平方米人民幣10,000元，較二零二零年同期的每平方米人民幣27,651元下降63.8%，主要由於其中有較大比例的面積來自於庫存車庫的銷售。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團並無新一輪的物業分期項目完工。二零二一年上半年的確認銷售收入全部來自於本期內出售以往年度已經完工的物業。於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團較大比例的銷售收入來自於位處於上海地區的物業，其貢獻了已確認銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)人民幣260.6百萬元及出售及已交付面積17,014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79.0%及53.7%。上海的尚海灣在二零一八年下半年內完工交付新一輪的物業後，本集團於本期內繼續出售其尾盤房源，對本集團截至二零二一年六月三十日止六個月內的物業銷售收入作出人民幣138.8百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團長三角地區和東北地區的項目在本期內亦只有尾盤物業可供出售，合計銷售收入總額只有人民幣69.2百萬元及出售及已交付面積14,692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21.0%及46.3%。環渤海地區的項目本期內無確認銷售收入。本期內，本集團繼續加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本期內只錄得車庫的銷售收入，均導致本期內本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)從二零二零年上半年的每平方米人民幣27,651元下降63.8%至二零二一年同期的每平方米人民幣10,000元。

截至二零二一年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣324.7百萬元，較二零二零年同期的人民幣361.7百萬元下降10.2%。本期的銷售成本包括了對個別物業發展項目作出的減值撥備人民幣90.3百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣134.8百萬元)。本期內對物業發展項目作出的減值撥備主要乃因為對本集團的物業發展項目繼續投入成本，包括重大金額的財務成本繼續被資本化為項目成本，以及發生進一步的項目建築成本。未計此項減值撥備及已售物業的內部裝修成本人民幣8.2百萬元，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣226.2百萬元，較二零二零年同期的人民幣154.8百萬元上升46.1%。本期內銷售成本上升主要因為出售及交付的樓面面積有所增加。本集團二零二一年上半年每平方米的平均銷售成本為人民幣7,135元，較二零二零年同期的每平方米人民幣11,897元下降40.0%。本期的平均銷售成本較低是因為已出售並交付的樓面面積中較大比例來自於車庫而其建造成本一般較低。

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得綜合毛利人民幣5.1百萬元，而二零二零年同期則為綜合毛利人民幣35.3百萬元。本集團本期的毛利率為1.5%，而二零二零年同期則為8.9%。由於本期間有很大比例出售及交付的物業來自於庫存車庫的銷售而其銷售單價及毛利率均較住宅物業為低，導致本集團本期內只錄得微薄的綜合毛利率。同時，本期內本集團繼續對物業進一步作出減值撥備人民幣90.3百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣134.8百萬元)。未計此項減值撥備，本集團二零二一年上半年的毛利率為28.9%(截至二零二零年六月三十日止六個月：42.9%)。

截至二零二一年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣24.0百萬元，較二零二零年同期人民幣17.3百萬元上升38.3%。其他收入主要包括租金收入。

截至二零二一年六月三十日止六個月的其他(虧損)/收益，淨額為淨虧損人民幣296.4百萬元，而二零二零年同期則為淨收益人民幣1,757.5百萬元。於本期內，本集團的投資物業公平值的增長不足以覆蓋本期內發生的新增成本及財務成本，故本集團錄得公平值虧損人民幣302.9百萬元。而於二零二零年同期，由於本集團有若干物業完工後重新分類為投資物業並以公平值入賬而錄得公平值收益，原有的投資物業公平值的增長亦高於當期內發生的新增成本及財務成本，故本集團錄得重大的公平值收益共計人民幣1,802.2百萬元。此外，由於二零二零年上半年內人民幣兌美元價格持續下降，本集團錄得匯兌虧損人民幣44.7百萬元，主要由於轉換本公司的美元貸款為人民幣。由於本集團已經於二零二零年內還清重大的美元貸款，截至二零二一年六月三十日止六個月內只錄得匯兌收益人民幣6.5百萬元。

截至二零二一年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣76.2百萬元，較二零二零年同期的人民幣53.2百萬元上升43.3%。截至二零二一年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣193.7百萬元，較二零二零年同期的人民幣176.4百萬元上升9.8%。

截至二零二一年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,147.2百萬元，較二零二零年同期的人民幣1,598.9百萬元下降28.2%。於本期內，財務成本人民幣254.0百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣513.0百萬元)已資本化，餘下人民幣893.2百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,085.9百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣1.7百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣26.1百萬元)後，截至二零二一年六月三十日止六個月的財務成本，淨額為人民幣891.5百萬元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,059.7百萬元)。本集團於二零二一年上半年內發生的總財務成本較二零二零年同期有所下降，主要乃由於本集團的平均總借款淨額於本期內，較二零二零年同期而言，有所降低，而同時本集團的平均借款成本亦有所下降。由於本期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，所以有部分的財務成本無法被資本化而被計入本期費用。

截至二零二一年六月三十日止六個月本集團錄得除稅前虧損人民幣1,459.4百萬元，而二零二零年同期則為除稅前溢利人民幣513.1百萬元。本期內錄得除稅前虧損主要是由於本期內毛利金額降低，錄得投資物業公平值虧損，以及繼續錄得重大金額的財務成本。本集團於二零二零年上半年雖同樣發生重大金額的財務費用，但因同時錄得重大金額的投資物業公平值收益而錄得除稅前溢利。

截至二零二一年六月三十日止六個月本集團錄得所得稅抵免人民幣25.4百萬元，而二零二零年同期則為所得稅開支人民幣460.2百萬元。本集團本期內錄得所得稅抵免主要由於計提的中國企業所得稅及中國土地增值稅金額被本期內投資物業錄得公平值虧損及若干其他暫時性差額而產生的遞延所得稅返還所抵消。

於截至二零二一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1,427.1百萬元，而二零二零年同期則為本公司擁有人應佔溢利人民幣59.9百萬元。本期內錄得本公司擁有人應佔虧損主要是由於本期內毛利金額降低，錄得投資物業公平值虧損，以及繼續錄得重大金額的財務成本。本集團於二零二零年上半年雖同樣發生重大金額的財務費用，但因同時錄得重大金額的投資物業公平值收益而錄得小額的本公司擁有人應佔溢利。

流動資產及負債

於二零二一年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣28,419.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣25,798.2百萬元上升10.2%。

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產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。於二零二一年六月三十日，發展中物業的餘額為人民幣17,051.5百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣15,183.5百萬元上升12.3%。縱然本期內有發展中物業的賬面值確認為銷售成本使發展中物業餘額的賬面值下跌，同時對本集團物業作出的減值撥備亦進一步降低了發展中物業的賬面值，但本集團的物業發展項目於二零二一年上半年內持續進行而使發展中物業賬面值有所增加。持作銷售已落成物業由二零二零年十二月三十一日的人民幣5,180.0百萬元下降2.2%至二零二一年六月三十日的人民幣5,068.4百萬元。持作銷售已落成物業下降的主要原因乃由於本期內本集團積極出售各個項目的尾盤房源及若干持作銷售已落成物業的物業用途於本期內變更為賺取租金收入而轉入投資物業。貿易及其他應收款項及預付款由二零二零年十二月三十一日的人民幣4,439.8百萬元增加14.5%至二零二一年六月三十日的人民幣5,081.8百萬元。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。貿易及其他應收款項於二零二一年上半年內有所增加主要由於本期內因應工程所需而對本集團若干項目的承建商支付了額外的預付工程款。

總流動負債於二零二一年六月三十日為人民幣45,369.1百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣43,894.2百萬元上升3.4%。總流動負債於二零二一年六月三十日有所上升主要乃由於二零二一年上半年錄得重大的物業銷售金額而導致合同負債餘額大幅上升。

於二零二一年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.63(二零二零年十二月三十一日：0.59)。流動比率上升主要由於總流動資產上升所致。

流動資金及財務資源

於二零二一年上半年，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。於二零二一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣556.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣395.5百萬元)。

於二零二一年上半年內，本集團取得新增借款人民幣4,071.3百萬元，償還借款人民幣3,901.3百萬元。於二零二一年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣19,765.2百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣20,263.7百萬元下降2.5%。

於二零二一年六月三十日，本集團銀行融資授信總額為人民幣15,906百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣16,280百萬元)，當中包括人民幣15,490百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,965百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣416百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣315百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

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(不包括非控股股東的貸款)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。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	二零二一年 六月 三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核)
人民幣千元		
借款總額(不包括非控股股東的貸款)	19,129,885	19,668,161
減：現金及銀行結餘	(916,602)	(741,526)
債務淨額	18,213,283	18,926,635
本公司擁有人應佔總權益	4,013,100	5,440,158
資本負債比率	453.8%	347.9%

二零二一年六月三十日的資本負債比率較二零二零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。

持續經營和緩解措施

截至二零二一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1,427.1百萬元及經營性現金流出淨額人民幣258.8百萬元。截至二零二零年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣4,844.1百萬元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣16,950.1百萬元。同日，本集團的借款總額為人民幣19,765.2百萬元，其中流動借款為人民幣17,645.2百萬元，而現金及現金等價物僅有人民幣556.1百萬元。此外，於二零二一年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣887.5百萬元及人民幣443.7百萬元，與本金總額人民幣2,936.2百萬元有關。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣5,945.6百萬元有關的借款的部份本金和利息在貸款期間逾期，雖然有關逾期金額

其後已經於二零二一年六月三十日前付清，該等借款於二零二一年六月三十日依然處於違約。另外，於貸款期間及於二零二一年六月三十日本集團違反了本金金額共計人民幣1,871.3百萬元的借款的若干條款及條件。此等構成違約事項，及於二零二一年六月三十日導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣4,234.6百萬元的借款出現交叉違約。此等狀況連同簡明綜合財務報表附註2(i)所述的其他事宜，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，延展及置換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) 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零二一年下半年內取得預售許可證後陸續推出兩個主要項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 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，本公司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。由於過去期間的努力，本集團多項財務數據都漸漸得以改善，物業銷售金額錄得增長並維持在合理水平、借款總額亦呈現下降趨勢，經營性現金流雖偶而錄得流出淨額，但整體亦得到持續改善。二零二一年首半年內，本集團錄得重大金額的虧損。此乃由於本集團在二零二一年的經營計劃中上半年內並無新一輪的物業分期項目完工，導致二零二一年首六個月的已確認銷售收入只來自於尾盤房源及庫存車庫的銷售，不但銷售收入金額處於較低水平，同時由於較大比例屬於低毛利率的庫存車庫銷售而導致整體毛利及毛利率下降。除此之外，本期內持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及本集團的投資物業於二零二一年首半年內錄得公平值虧損亦是虧損的主要因素。本集團一直積極落實經營計劃，目標下半年內抓緊工程建設，完成二零二一年經營計劃內的重點交房目標。儘管本期內錄得虧損，但本集團物業銷售金額穩定增長。二零二一年上半年內，本集團錄得物業合約銷售金額人民幣5,431.3百萬元，較二零二零年同期增長39.4%。上海的恒盛·尚海灣項目的第16號樓於二零二一年上半年內正式開盤銷售並獲得滿意的銷售業績，為本集團帶來大額的資金回籠。本集團一方面利用部分銷售款項償還借款，令本集團借款總額由二零二零年底的人民幣20,263.7百萬元下降2.5%至二零二一年六月三十日的人民幣19,765.2百萬元；另一方面本集團利用銷售款項支付建築費以加快本集團各物業發展項目的建設速度，因此令本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月內錄得經營性現金流出淨額人民幣258.8百萬元。於二零二一年六月三十日，本集團有逾期借

款本金人民幣887.5百萬元，較二零二零年十二月三十一日的逾期借款本金人民幣3,735.6百萬元大幅下降76.2%，顯示本集團一直積極就本集團逾期借款的債務重組或債務置換方案的工作在二零二一年上半年內獲得重大的成功。此外，截至二零二一年六月三十日，本集團的整體實際借款利率為9.7%，較二零二零年十二月三十一日的12.7%大幅下降3個百分點，顯示本集團降低借款成本的目標獲得階段性的成功。本集團將在二零二一年下半年繼續積極落實經營計劃，一方面按照經營計劃推進物業項目的建設及銷售，以增加現金流入；另一方面積極與金融機構磋商重續及延展現有銀行貸款，並物色機會取得新增借款，以改善本集團的債務結構。

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。於二零二一年六月三十日，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呈列如下：

	二零二一年 六月 三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核)
人民幣千元		
現金及銀行結餘：		
美元	270	274
港元	653	278
總額	923	552
借款：		
美元	82,009	355,717
港元	105,841	131,875
總額	187,850	487,592
貿易及其他應付款項：		
美元	4,573	5,220
港元	6,455	6,119
總額	11,028	11,339

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。

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率風險。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。

於二零二一年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣19,765.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣20,263.7百萬元)，其中人民幣16,470.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣19,771.3百萬元)為定息借款。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，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的還款責任。於二零二一年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣4,402.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,924.0百萬元)。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團有資本承擔人民幣7,662.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,177.4百萬元)。

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，截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，本集團並無就上述應收款項作出撥備。

僱員

於二零二一年六月三十日，本集團共有667名僱員。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保險以及購股權。

購股權計劃

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日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」）外，亦同日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。由於根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使期不得超過自授出相關購股權日期起計十年，因此根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有未行使之購股權從二零一九年九月九日起失效。

於二零一九年二月四日，根據購股權計劃，本公司決議向合資格參與者（「承授人」）授出632,388,000份購股權，以認購本公司股本中合共632,388,000股每股面值0.01港元之普通股。而合共2,393,000份所授予之購股權尚未於購股權計劃項下之規定接納期內獲承授人接納。該些獲接納之629,995,000份購股權可於二零一九年二月四日至二零二四年二月三日（包括首尾兩日）之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。

於二零一九年七月二十三日，根據購股權計劃，本公司決議向另一批合資格參與者授出26,397,000份購股權，以認購本公司股本中合共26,397,000股每股面值0.01港元之普通股。於授出購股權中22,367,000份購股權乃授予本公司董事。該些獲接納之26,397,000份購股權可於二零一九年七月二十三日至二零二四年七月二十二（包括首尾兩日）之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。

有關於二零一九年二月四日及二零一九年七月二十三日授出的購股權，除非經董事會事先書面同意，於因上述合資格參與者行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內，他們不得出售或訂立任何協議出售因行使購股權而認購的股份。

於二零二一年六月三十日，根據購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權中，有175,900,000股尚未行使。

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

偏離上市規則企業管治守則

於截至二零二一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」)附錄十四所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文。惟偏離守則條文第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，並在制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。他具備適當的地位，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。倘由不同人士擔任該等職位，則本集團的業務營運及表現可能受到影響。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，全體董事已確認於整個截至二零二一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。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即劉濤教授(審核委員會主席)、胡金星博士及韓平先生。

審核委員會已與管理層一起審閱本公司及其附屬公司截至二零二一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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零二一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。

刊登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二零二一年六月三十日止六個月的二零二一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
丁向陽

香港，二零二一年八月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為丁向陽先生、夏景華先生及嚴志榮先生；本公司獨立非執行董事為劉濤教授、胡金星博士及韓平先生。