

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月之 中期業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零二二年年中期業績」)。二零二二年年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零二二年八月三十一日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入為人民幣458.0百萬元，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11,163元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣973.6萬元
- 借款總額為人民幣20,564.0百萬元
- 房地產銷售為人民幣1,053.2百萬元。售出樓面面積60,270平方米

整體業績

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣458.0百萬元，較二零二一年同期上升38.8%。截至二零二二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973.6百萬元，較二零二一年同比下降31.8%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，每股虧損為人民幣0.12元(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股虧損人民幣0.18元)。

董事會已決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

二零二二年上半年，俄烏戰爭突發，使得剛從2019冠狀病毒病疫情(「COVID-19疫情」)中逐步恢復的全球經濟局勢又陷入新的不確定性。面臨全球COVID-19疫情持續傳播和戰爭風險下的國際經濟，受到了多重交織的挑戰，全球經濟復蘇勢頭受挫。美國和中國兩大經濟體博弈長期化，歐洲飽受能源短缺，新興經濟體則仍被疫情連累，全球對經濟衰退的擔憂加劇，經濟增速在不同程度出現回落。中國經濟也同樣受到全球經濟及疫情的影響，政府把穩增長放在更突出的位置，主基調為穩字當頭、穩中有進的推動保增長預期，伴隨穩經濟一攬子政策落地和加大宏觀調控的精準度，國內經濟正在加快恢復，逐漸實現企穩回升的態勢。

上半年，國內疫情超預期的衝擊及嚴格的管控措施使得中國經濟下行壓力帶來全國房地產行業深度的調整，商品房銷售和行業投資同比大幅下滑。上半年一線城市同比降幅最小，商品住宅成交面積同比下降33%，二線城市同比下降42%，三、四線城市同比下降44%。10個省市住宅投資為負增長，7個地區同比下降超過20%，讓房地產企業承受著前所未有的資金壓力。政府供地力度也一定程度放緩，推出面積和成交面積同比分別下降44.3%和55.6%，其中，成交面積處於二零零九年以來同期最低水準。面對房地產供給和需求雙向收縮的情況下，央行降准、降息助力經濟維穩，各地政府按照當地情況，分類放鬆房地產調控政策，並從降首付比例、加大引進人才力度、提高公積金貸款額度等方面提振房地產市場信心，引導房地產交易回歸正常化。一線城市和熱點二線城市立足於其經濟韌性和潛力平穩提升，三、四線城市受經濟影響的層面更深，回應速度相對緩慢。現階段房地產行業依舊對促進上下游產業的發展，帶動國民經濟增長具有重大作用，其在國民經濟結構中的地位保持不變。

上半年，本集團也深受疫情管控的影響，作為集團旗艦項目最多的上海被執行嚴苛「封城」的防控措施兩個月，所有經濟行為的開展受到嚴重影響，華東地區項目也受此拖累，本集團整體的銷售額及資金回款額下滑明顯，預計對本集團本年度的銷售及回款目標造成影響。在六月份逐步復工的情況下，本集團著力在強化銷售體系、加快工程建設及整體費用的開源節流等方面進行全員貫徹執行，並從運營角度加強集團資訊化管理，提升全集團高效決策及精細化項目管理。

二零二二年上半年，本集團充分利用貨幣寬鬆政策的優勢，在融資安全維穩、融資結構調整做出較為積極有效的舉措，確保本集團在現金流極為緊張的狀況下，安全度過。本集團始終把降負債作為第一任務目標，遵循務實求效的原則，按項目不同發展階段，針對性調整治理結構，實現集團與項目協同發力，夯實集團扁平化運轉機制，使本集團更趨於穩健平穩的發展。

業務回顧

一、銷售收入

本集團二零二二年上半年綜合銷售收入為人民幣458.0百萬元，較二零二一年上半年之人民幣329.8百萬元上升38.8%。已交付面積由二零二一年上半年的31,706平方米上升25.4%至二零二二年上半年的39,763平方米。二零二二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11,163元，較二零二一年同期的每平方米人民幣10,000元上升11.6%。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團只有東北地區的長春·恒盛豪庭有少量的物業完工並交付使用，加上其尾盤房源，長春·恒盛豪庭於二零二二年上半年貢獻銷售收入人民幣181.7百萬元。除長春·恒盛豪庭外，二零二二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。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團最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203.7百萬元及出售及已交付面積3,580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44.5%及9.0%。上海的尚海灣在二零一八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，對本集團截至二零二二年六月三十日止六個月內的銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)作出人民幣186.1百萬元的貢獻。本集團東北地區的項目在本期內因長春·恒盛豪庭有新一批物業完工，地區整體貢獻銷售收入人民幣185.7百萬元及出售及已交付面積29,688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40.6%及74.7%。長三角地區的項目本期內只有尾盤房源出售，錄得銷售收入人民幣68.5百萬元及出售及已交付面積6,495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15.0%及16.3%。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，故其確認的銷售單價遠低於當地市場上住宅房源價格。由於本期內庫存車庫的銷售收入依然佔一個較高的比例，加上有較大比例的可確認收入物業來自非上海地區的項目，兩者均令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)維持在較低水平的每平方米人民幣11,136元，僅輕微高於較二零二一年同期的每平方米人民幣10,000元。

截至二零二二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	二零二二年			二零二一年		
		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	1,562	169	9,243	102,426	12,990	7,885
恒盛·尚海灣	上海	172,015	2,276	75,578	125,997	2,036	61,885
上海·恒盛豪庭	上海	1,376	198	6,949	12,343	1,688	7,312
恒盛·皇家花園	上海	11,537	731	15,782	—	—	不適用
恒盛·陽光巴黎	上海	3,194	206	15,505	1,502	108	13,907
恒盛·馨雅名邸	上海	—	—	不適用	5,574	192	29,031
恒盛·第一國際	無錫	1,151	792	1,453	4,656	379	12,285
南通·恒盛豪庭	南通	—	—	不適用	7,520	2,144	3,507
恒盛·南通·尚海灣	南通	—	—	不適用	33,952	3,083	11,013
合肥·壩上街項目	合肥	63,677	3,329	19,128	1,382	105	13,162
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	3,671	2,374	1,546	11,730	6,200	1,892
恒盛·陽光尚城	瀋陽	1,898	388	4,892	—	—	不適用
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	—	—	不適用	457	125	3,656
長春·恒盛豪庭	長春	181,696	29,081	6,248	8,951	2,542	3,521
大連·恒盛豪庭	大連	2,113	219	9,648	562	114	4,921
小計		443,890	39,763	11,163	317,052	31,706	10,000
已售物業的內部裝修收入：							
恒盛·尚海灣	上海	14,060			12,797		
總計		457,950			329,849		

二、物業銷售

二零二二年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣1,053.2百萬元，同比下降80.6%；實現房地產合約銷售面積60,270平方米，同比下降70.8%。

二零二二年上半年，中國多個城市受到COVID-19疫情的影響，尤其是上海地區從三月中旬至五月期間實施嚴厲的防控封城措施，導致本集團的物業銷售業務受到嚴重的打擊，上海地區的物業銷售因此停頓了兩個月，上海市附近城市的銷售表現亦比較疲弱。

本期內，華東地區的恒盛·南通·尚海灣新一輪物業取得預售證並開盤銷售，但礙於疫情及市場疲弱，本期內只錄得人民幣216.6百萬元的物業銷售金額。本集團在截至二零二二年六月三十日止六個月內則繼續亦積極銷售其他已完工項目的尾盤房源。本期內，本集團四個地區，包括上海地區、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555.4百萬元、人民幣252.0百萬元、人民幣68.9百萬元及人民幣176.9百萬元，分別佔本集團銷售總金額的52.7%、23.9%、6.6%及16.8%。上海的尚海灣在本期內錄得尾盤房源物業及車庫銷售金額人民幣530.2百萬元，佔本集團二零二二年上半年物業銷售的50.3%。

截至二零二二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17,475元，較二零二一年同期的每平方米人民幣26,327元下降33.6%，主要因為本期內上海地區以外的物業銷售面積比例有所提高所致。

截至二零二二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)		
	二零二二年	二零二一年	變動(%)	二零二二年	二零二一年	變動(%)
上海地區	555,411	4,340,459	-87.2%	11,022	82,881	-86.7%
長三角地區 ⁽¹⁾	252,036	200,470	25.7%	17,891	34,067	-47.5%
環渤海地區	68,905	369,520	-81.4%	7,542	25,863	-70.8%
東北地區	176,873	520,827	-66.0%	23,815	63,490	-62.5%
總計	1,053,225	5,431,276	-80.6%	60,270	206,301	-70.8%

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

二零二二年上半年本集團竣工的總建築面積約為19,000平方米，新開工面積約78,000平方米，預計二零二二年全年新開工面積約721,000平方米。截至二零二二年六月三十日，本集團總在建面積為2.31百萬平方米。

四、土地儲備

截至二零二二年六月三十日，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6.2百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,573元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中12.7%位於一線城市，87.3%位於二、三線城市。

截至二零二二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	849,701	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>2,506,178</u>	<u>1,440</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	422,923	1,004	100%
	小計					<u>542,314</u>	<u>1,032</u>	
總計						<u>6,249,061</u>	<u>1,573</u>	

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零二二年六月三十日，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819,000平方米，約767,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零二二年六月三十日，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。

二零二二年下半年展望

二零二二年下半年，COVID-19及它的變異病毒仍會在全球傳播，但總體衝擊將較前兩年明顯減弱。隨著疫苗接種率及疫苗開發能力的持續提升，下半年全球疫情有望實現常態化。但中美戰略競爭，俄烏戰爭及中國周邊安全形勢變得日益複雜，也讓二零二二年的經濟前景充滿不確定性。世界經濟實現復蘇，還是取決於疫情趨勢及全球需求動力的恢復。而中國經濟經歷多重困難險阻，面對疫情和大國博弈的考驗，更會激發宏觀經濟治理的主動作為，密集部署擴大內需增長的系列政策，推動經濟運行在合理區間，穩住長期向好的發展方向。

下半年，房地產行業疲軟現狀的改觀受國內經濟復蘇和調控政策落地見效的情況影響。貨幣政策會繼續從總量上發力穩定宏觀經濟大盤，地方專項債加快發行，啟動基建項目開工建設的速度，發揮基建的牽引帶動作用。國家堅持「房住不炒」的基本政策不會動搖，但引導和恢復房地產行業健康發展的政策會「靠前發力、因城施策」。一線城市及熱點二線城市調控鬆動的空間有限，但其具備強勁的經濟反彈力，自我修復力及改善性住宅需求依然存在，但觀望情緒不定，入市存在一定時滯，產品的配套服務和區域高價值屬性是重要的參考因素，價格比差會趨向明顯。三、四線城市因其經濟恢復所需時間更長，對於利好政策的依賴性更強，對房價的敏感度更關注。由此，各大房企為促進銷售，會加大管道導入的力度，整體行銷費用會有所增長，為應對緊縮的市場預期，採取適度讓價，企業經營壓力持續保持在高壓狀態。

本集團預判，全國下半年商品房銷售面積及銷售價格將保持低水準恢復，地價、二手房價格的上漲空間受到經濟下行的影響，難以再現火熱狀態。一、二線城市在整體平緩恢復的氛圍下，需求動能平穩回升，房價和銷售面積會比上半年保持小幅增長。三、四線城市需求縮量，延續時間會相對較長，只可能在局部地區引發區域性購買熱情，下半年成交放緩明顯，房價回歸理性及適度下行將成為房價走向的趨勢。

本集團將始終堅持穩健發展的經營策略，持續關注行業政策變化及市場預期轉換，繼續保持對房地產運行環境理性、客觀的判斷。同時，本集團加強新開工建設及交房週期的把控，加強銷售方案的適應性和針對性，提高快速變現能力。加大對現存商業產品的銷售力度，推進辦公樓、商鋪的招租，發揮商業資產所帶來的資產溢價，形成對本集團資金的良好補充。並且，進一步發揮本集團資訊化建設的成果，提升集團管理效能和資金統籌安排。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，進一步降低債務規模，全力改善本集團的債務結構，適當增加長期低息負債，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

截至二零二二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	
		二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
銷售收入	4	457,950	329,849
銷售成本	7	(283,838)	(324,741)
毛利		174,112	5,108
其他收入	5	22,902	23,970
其他虧損，淨額	6	(139,657)	(296,378)
金融資產虧損撥備		(4,180)	(31,222)
銷售及市場推廣開支	7	(45,078)	(76,210)
行政開支	7	(213,259)	(193,728)
財務成本，淨額	8	(780,407)	(891,479)
所佔聯營公司溢利／(虧損)		305	(668)
所佔合營企業(虧損)／溢利		(3,457)	1,241
除稅前虧損		(988,719)	(1,459,366)
所得稅抵免	9	8,310	25,435
本期虧損		(980,409)	(1,433,931)
以下人士應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(973,569)	(1,427,058)
— 非控股權益		(6,840)	(6,873)
		(980,409)	(1,433,931)
其他全面收入		—	—
期內全面虧損總額		(980,409)	(1,433,931)
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(973,569)	(1,427,058)
— 非控股權益		(6,840)	(6,873)
		(980,409)	(1,433,931)
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	10	(0.12)	(0.18)
— 攤薄	10	(0.12)	(0.18)
股息	11	—	—

簡明綜合資產負債表
於二零二二年六月三十日

人民幣千元	二零二二年 六月三十日 附註 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	97,181	101,060
使用權資產	268,137	272,494
投資物業	24,316,408	24,309,410
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	6,532	6,227
合營企業權益	788,408	876,497
遞延所得稅資產	271,739	279,313
	<u>25,750,205</u>	<u>25,846,801</u>
流動資產		
發展中物業	14,886,145	14,713,865
持作銷售已落成物業	5,122,277	5,151,379
貿易及其他應收款項、預付款及 其他金融資產	12 3,425,335	3,289,127
預付稅款	281,166	289,727
受限制現金	346,242	406,615
現金及現金等價物	182,531	191,642
	<u>24,243,696</u>	<u>24,042,355</u>
資產總值	<u>49,993,901</u>	<u>49,889,156</u>

人民幣千元	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 (經審核)
流動負債			
合同負債		12,696,677	12,151,831
貿易及其他應付款項	13	6,245,111	6,163,042
應付所得稅		8,585,059	8,474,992
應付合營企業的款項		353,029	353,029
借款	14	20,564,033	20,084,005
租賃負債		284	436
		<u>48,444,193</u>	<u>47,227,335</u>
非流動負債			
借款	14	—	—
遞延所得稅負債		2,105,476	2,237,180
		<u>2,105,476</u>	<u>2,237,180</u>
總負債		<u>50,549,669</u>	<u>49,464,515</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		(8,575,170)	(7,601,601)
		(683,443)	290,126
非控股權益		<u>127,675</u>	<u>134,515</u>
總(權益虧絀)/權益		<u>(555,768)</u>	<u>424,641</u>
負債及權益總值		<u>49,993,901</u>	<u>49,889,156</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二零二二年八月三十一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

本截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(其乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

(i) 持續經營基準

截至二零二二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973,569,000元而經營性現金流入淨額僅有人民幣28,054,000元。截至二零二二年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣9,552,825,000元，本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣24,200,497,000元及有總權益虧蝕人民幣555,768,000元。同日，本集團的借款總額及流動借款(包括非控股股東的貸款)為人民幣20,564,033,000元，而現金及現金等價物僅有人民幣182,531,000元。

於二零二二年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣2,934,254,000元及人民幣1,711,210,000元，與本金總額人民幣5,765,160,000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10,062,912,000元的借款的部份本金和利息在貸款期間已經逾期(「其他逾期貸款」)，雖然有關逾期餘額及利息其後已經於二零二二年六月三十日前付清，該等其他逾期貸款於二零二二年六月三十日依然處於違約。另外，於本期內及於二零二二年六月三十日本集團違反了本金金額共計人民幣302,857,000元的借款的若干特定條款及條件(「其他違約貸款」)。於二零二二年六月三十日，以上所述本金金額共計人民幣16,130,929,000元的借款假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。該等金額包含本金金額為數人民幣5,434,006,000元原合約還款日為二零二三年六月三十日以後的借款已於二零二二年六月三十日被重新分類為流動負債(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，於二零二二年六月三十日，本金金額人民幣785,000,000元的借款被視為交叉違約（「交叉違約貸款」），其中人民幣427,500,000元原合約還款日為二零二三年六月三十日以後的借款已於二零二二年六月三十日被重新分類為流動負債（附註14）。

在資產負債表日後及截至本中期財務資料發佈之日，本集團沒有額外重大貸款本金或利息在各自既定的還款日或支付日仍未支付。

中國多個城市在二零二二年上半年內COVID-19疫情反覆，導致本集團總部及主要營運附屬公司的所在地上海實施COVID-19相關封鎖及嚴格的防控措施。由於該等防控措施的持續時間比原來預計更長，本集團的業務於封鎖期間無法正常運作，尤其是本集團項目的建設進度、發展中物業及已落成物業的預售及銷售均已受到延誤。故此，本集團將持續受到COVID-19疫情的負面影響。

本集團的業務亦受中國政府不時實施的廣泛政府監管及房地產行業的宏觀經濟管制措施，其中部分政策及措施，包括但不限於「三條紅線」的規定，可能會對本集團可利用的營運資本造成不利影響。

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不會強制執行其要求即時還款的權利及與他們協商修改條款，重續，延展及置換有關借款。

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。已採取若干措施以改善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) 本集團一直與多家貸款人積極磋商修改條款，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，本集團預期於二零二二年下半年內取得預售許可證後陸續推出二至三個現有項目分期的物業；
- (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二零二二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，本集團在二零二二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) 成功與本集團現有貸款人協商，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)；
- (ii) 就(a)預定於二零二二年六月三十日後的一年內還款(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二零二二年六月三十日逾期的本金或利息；及(c)在二零二二年六月三十日後一年內逾期或可能逾期，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款至二零二三年六月三十日以後的安排；
- (iii) 成功在需要時獲得更多新的資金來源；及
- (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，包括滿足啟動預售的所有必要條件，並按照預期的銷售價格並根據管理層準備的現金流預測時間表進行這些預售；並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入。

本集團獲得上述融資及運營資金的能力取決於(1)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施可能如何影響本集團及／或相關金融機構；(2)現有借款的出貸人是否同意延長或續期的條款和條件及本集團持續遵守有關借款條款及條件的能力。

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撥備，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二零二一年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零二一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：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述
香港財務報告準則第16號修訂本	二零二一年後與2019冠狀病毒病相關的租金寬減
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表之呈列	借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年週期之年度改進

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，與截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

截至二零二二年六月三十日止六個月的所得稅使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

4 分部資料

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		
截至二零二二年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
銷售收入						
於某一時間點	189,684	68,499	—	185,707	—	443,890
於一段時間內	14,060	—	—	—	—	14,060
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>203,744</u>	<u>68,499</u>	<u>—</u>	<u>185,707</u>	<u>—</u>	<u>457,950</u>
分部業績	(61,985)	42,127	(34,533)	21,950	(16,546)	(48,987)
折舊	(7,250)	(376)	(734)	(53)	(28)	(8,441)
投資物業公平值變動	(58,878)	(39,348)	—	(31,386)	—	(129,612)
金融資產虧損撥備	(209)	(3,523)	(15)	(433)	—	(4,180)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	—	—	(16,168)	(924)	—	(17,092)
利息收入	139	6,164	325	108	—	6,736
財務成本	(539,095)	(217,045)	(15,021)	(5,180)	(10,802)	(787,143)
所得稅(開支)/抵免	<u>(2,613)</u>	<u>8,207</u>	<u>406</u>	<u>2,310</u>	<u>—</u>	<u>8,310</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	對銷	總計
	上海地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區					
於二零二二年 六月三十日 (未經審核)								
分部資產總值	50,911,050	22,016,778	5,173,800	4,866,116	3,419,011	(45,897,673)	40,489,082	
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	6,532	—	—	—	—	—	6,532	
合營企業投資	767,710	—	—	—	—	—	767,710	
遞延所得稅資產							271,739	
其他未分配企業資產							9,233,080	
資產總值							<u>49,993,901</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 十二月三十一日 (經審核)								
分部資產總值	50,748,104	21,912,670	4,712,987	4,952,198	3,400,185	(45,308,131)	40,418,013	
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	6,227	—	—	—	—	—	6,227	
合營企業投資	772,562	—	—	—	—	—	772,562	
遞延所得稅資產							279,313	
其他未分配企業資產							9,191,830	
資產總值							<u>49,889,156</u>	

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
分部業績	(48,987)	(135,166)
折舊	(8,441)	(8,256)
投資物業公平值變動	(129,612)	(302,902)
金融資產虧損撥備	(4,180)	(31,222)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(17,092)	(90,341)
經營虧損	(208,312)	(567,887)
利息收入	6,736	1,733
財務成本	(787,143)	(893,212)
除稅前虧損	<u>(988,719)</u>	<u>(1,459,366)</u>
增加：		
物業、廠房及設備	3,821	741
投資物業	148,092	191,473
	<u>151,913</u>	<u>192,214</u>

5 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
租金收入	22,000	22,815
其他	902	1,155
	<u>22,902</u>	<u>23,970</u>

6 其他虧損，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
投資物業公平值變動	(129,612)	(302,902)
匯兌(虧損)/收益，淨額	(10,045)	6,524
	<u>(139,657)</u>	<u>(296,378)</u>

7 按性質分類之費用

除稅前虧損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	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
廣告成本	4,230	19,480
其他稅項及徵費	5,411	13,896
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)	278,427	310,845
折舊	8,441	8,256
僱員成本—不包括董事酬金	76,268	94,464
租金開支	<u>4,069</u>	<u>1,755</u>

8 財務成本，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
財務收入		
一 利息收入	<u>6,736</u>	<u>1,733</u>
財務成本		
利息開支		
一 銀行借款	(843,900)	(1,014,991)
一 債券	(4,035)	(5,512)
一 其他	<u>(112,165)</u>	<u>(126,731)</u>
總利息開支	<u>(960,100)</u>	<u>(1,147,234)</u>
減：於合資格資產資本化的利息	<u>172,957</u>	<u>254,022</u>
已支銷財務成本	<u>(787,143)</u>	<u>(893,212)</u>
財務成本，淨額	<u>(780,407)</u>	<u>(891,479)</u>

9 所得稅抵免

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
當期所得稅開支：		
中國企業所得稅	(5,679)	(5,081)
中國土地增值稅	<u>(110,141)</u>	<u>(161,506)</u>
	<u>(115,820)</u>	<u>(166,587)</u>
遞延所得稅抵免：		
產生及撥回暫時性差額	<u>124,130</u>	<u>192,022</u>
	<u>124,130</u>	<u>192,022</u>
	<u>8,310</u>	<u>25,435</u>

10 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	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(973,569)</u>	<u>(1,427,058)</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。於截至二零二一年及二零二二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二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一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	二零二二年	二零二一年
	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)	467,413	469,822
應收第三方的其他應收款項及其他金融資產	1,301,776	1,232,671
土地出讓金的預付款及訂金	148,000	148,000
工程款的預付款及訂金：	2,025,448	1,962,720
關連方	43,233	32,500
第三方(b)	1,982,215	1,930,220
預付其他稅項	276,169	265,561
減：其他應收款項及其他金融資產的虧損撥備	(793,471)	(789,647)
	3,425,335	3,289,127

- (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	二零二二年	二零二一年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
6個月內	9,877	4,412
7至12個月之間	4,368	6,880
12個月以上	459,337	464,343
	473,582	475,635

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	二零二二年	二零二一年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
於期／年初	5,813	6,237
本期／年貿易應收款項虧損的撥備／(撥備返還)	356	(424)
於期／年末	6,169	5,813

於二零二二年六月三十日，為數人民幣467,413,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣469,822,000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430,063,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣430,063,000元)。

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，與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關。在以往年度內，管理層認為除無需就政府機關申索的款項作支付外，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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，上海市第二中級人民法院對上述申索作出裁定，裁定(1)與上述搬遷安置住房未還清應收賬款餘額有關的應收賬款金額為人民幣430.1百萬元，而非人民幣422.2百萬元；(2)因本集團與當地政府對已發生成本分擔的義務的不同解釋，本集團需承擔項目額外土地出讓金成本約人民幣500百萬元。董事已重新評估所有情況，並在就上述申索及裁定取得法律意見後提交了上訴申請。董事在提出上訴後進一步獲得了法律意見。考慮到最新的判決和法律意見，管理層於截至二零二一年十二月三十一日止年度額外確認人民幣7.8百萬元的貿易應收賬款及約人民幣500.0百萬元的建築成本應付賬款。於截至二零二二年六月三十日止六個月，管理層的評估並無改變。

- (b) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團已按有關合約的付款時間表，就本集團四個位於上海的項目及一個位於合肥的項目向各第三方承建商及供應商預繳人民幣1,232,724,000元。截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，由於相關項目施工進度延遲，包括但不限於地方政府機構延遲批准更改施工計劃，預售許可證或其他許可證，這些預付款尚未使用。儘管上述項目因二零二二年上半年中國COVID-19疫情的發展而進一步推遲，施工進度有限，但管理層認為，根據最新的建設計劃，這些預付款可以在二零二二年下半年開始使用。
- (c) 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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	二零二二年	二零二一年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
貿易應付款項(a)：	3,746,871	3,863,046
關連方	9,621	9,621
第三方	3,737,250	3,853,425
其他應付第三方款項及預提費用(b)	1,797,540	1,598,692
其他應付稅項	700,700	701,304
	<u>6,245,111</u>	<u>6,163,042</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	二零二二年	二零二一年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
6個月內	1,416,341	1,590,291
7至12個月之間	904,038	881,379
12個月以上	1,426,492	1,391,376
	<u>3,746,871</u>	<u>3,863,046</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	二零二二年	二零二一年
	六月 三十日 (未經審核)	十二月 三十一日 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	—	—
	—	—
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	17,116,092	16,916,340
債券—有抵押	59,716	57,324
非控股股東的貸款(b)	715,114	675,597
其他借款—無抵押(c)	623,903	502,643
其他借款—有抵押(c)	2,049,208	1,932,101
	20,564,033	20,084,005
總借款	20,564,033	20,084,005
人民幣千元	二零二二年	二零二一年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	(未經審核)	(經審核)
銀行借款	15,059,396	15,153,306
債券	57,298	55,597
非控股股東的貸款	532,857	532,857
其他借款	2,225,357	2,198,953
小計	17,874,908	17,940,713
經調整：應計利息	2,689,125	2,143,292
借款總額	20,564,033	20,084,005

於資產負債表日，本集團須償付總借款如下：

人民幣千元	二零二二年 六月 三十日 (未經審核)	二零二一年 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)	20,564,033	20,084,005
1年後及2年內	—	—
2年後及5年內	—	—
5年後	—	—
	<u>20,564,033</u>	<u>20,084,005</u>

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物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、發展中物業、持作銷售已落成物業，若干附屬公司的股本權益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二零二三年六月三十日後到期的本金額人民幣5,861,506,000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，全部皆在二零二三年六月三十日以後。

- (b) 於二零二二年六月三十日，為數人民幣715,114,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣675,597,000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) 於二零二二年六月三十日，為數人民幣623,903,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣502,643,000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。

於二零二二年六月三十日，為數人民幣2,049,208,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,932,101,000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

本集團於二零二二年上半年錄得綜合銷售收入人民幣458.0百萬元，較二零二一年同期人民幣329.8百萬元上升38.8%。截至二零二二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973.6百萬元，較二零二一年同期虧損人民幣1,427.1百萬元下降31.8%。二零二二年上半年，本集團的確認銷售收入依然維持在較低的水平。由於本集團在截至二零二二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二零二二年首半年內錄得公平值虧損，本集團在本期內仍然錄得重大虧損。

本集團二零二二年上半年綜合銷售收入為人民幣458.0百萬元，較二零二一年上半年之人民幣329.8百萬元上升38.8%。已交付面積由二零二一年上半年的31,706平方米上升25.4%至二零二二年上半年的39,763平方米。二零二二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11,163元，較二零二一年同期的每平方米人民幣10,000元上升11.6%。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團只有東北地區的長春·恒盛豪庭有少量的物業完工並交付使用，加上其尾盤房源，長春·恒盛豪庭於二零二二年上半年貢獻銷售收入人民幣181.7百萬元。除長春·恒盛豪庭外，二零二二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。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團最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203.7百萬元及出售及已交付面積3,580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44.5%及9.0%。上海的尚海灣在二零一八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，對本集團截至二零二二年六月三十日止六個月內的銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)作出人民幣186.1百萬元的貢獻。本集團東北地區的項目在本期內因長春·恒盛豪庭有新一批物業完工，地區整體貢獻銷售收入人民幣185.7百萬元及出售及已交付面積29,688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40.6%及74.7%。長三角地區的項目本期內只有尾盤房源出售，錄得銷售收入人民幣68.5百萬元及出售及已交付面積6,495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15.0%及16.3%。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，故其確認的銷售單價遠低於當地市場上住宅房源價格。由於本期內庫存車庫的銷售收入依然佔一個較

高的比例，加上有較大比例的確認收入物業來自非上海地區的項目，兩者均令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)維持在較低水平的每平方米人民幣11,136元，僅輕微高於較二零二一年同期的每平方米人民幣10,000元。

截至二零二二年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣283.8百萬元，較二零二一年同期的人民幣324.7百萬元下降12.6%。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17.1百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣90.3百萬元)。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。未計此項減值撥備人民幣17.1百萬元及已售物業的內部裝修成本人民幣5.7百萬元，本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣261.1百萬元，較二零二一年同期的人民幣226.2百萬元上升15.4%，增加主要因為本期內出售及交付的樓面面積有所上升。本集團二零二二年上半年每平方米的平均銷售成本為人民幣6,565元，較二零二一年同期的每平方米人民幣7,135元下降8.0%。

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得綜合毛利人民幣174.1百萬元，而二零二一年同期則為人民幣5.1百萬元。本集團本期的毛利率為38.0%，而二零二一年同期則為1.5%。由於本期間有很高比例出售及交付的物業來自於住宅物業的銷售而其銷售單價及毛利率均較庫存車庫為高，令本集團本期內錄得較高的綜合毛利率。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17.1百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣90.3百萬元)。未計此項減值撥備，本集團二零二二年上半年的毛利率為41.8%(截至二零二一年六月三十日止六個月：28.9%)。

截至二零二二年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣22.9百萬元，較二零二一年同期人民幣24.0百萬元下降4.5%。其他收入主要包括租金收入。

截至二零二二年六月三十日止六個月的其他虧損，淨額為淨虧損人民幣139.7百萬元，而二零二一年同期則為淨收益人民幣296.4百萬元。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129.6百萬元，而二零二一年同期則為虧損人民幣302.9百萬元。此外，由於二零二二年上半年內人民幣兌美元價格持續下降，本集團錄得滙兌虧損人民幣10.0百萬元，主要由於轉換本公司的美元貸款為人民幣，而二零二一年同期則錄得滙兌收益人民幣6.5百萬元。

截至二零二二年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣45.1百萬元，較二零二一年同期的人民幣76.2百萬元下降40.9%。截至二零二二年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣213.3百萬元，較二零二一年同期的人民幣193.7百萬元上升10.1%。

截至二零二二年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣960.1百萬元，較二零二一年同期的人民幣1,147.2百萬元下降16.3%。於本期內，財務成本人民幣173.0百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣254.0百萬元)已資本化，餘下人民幣787.1百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣893.2百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣6.7百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1.7百萬元)後，截至二零二二年六月三十日止六個月的財務成本，淨額為人民幣780.4百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣891.5百萬元)。本集團於二零二二年上半年內發生的總財務成本較二零二一年同期有所下降，主要乃由於本集團的平均總借款淨額於本期內，較二零二一年同期而言，有所降低，而同時本集團的平均借款成本亦明顯下降。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。

截至二零二二年六月三十日止六個月本集團錄得除稅前虧損人民幣988.7百萬元，較二零二一年同期的人民幣1,459.4百萬元下降32.3%。本期內錄得除稅前虧損主要是由於本期內錄得重大金額的財務成本及投資物業公平值虧損。

截至二零二二年六月三十日止六個月本集團錄得所得稅抵免人民幣8.3百萬元，而二零二一年同期為人民幣25.4百萬元。

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973.6百萬元，較二零二一年同期人民幣1,427.1百萬元下降31.8%。本期內錄得本公司擁有人應佔虧損主要是由於本期內錄得重大金額的財務成本及投資物業公平值虧損。

流動資產及負債

於二零二二年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣24,243.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日的人民幣24,042.4百萬元微升0.8%。

於二零二二年六月三十日，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、預付款及其他金融資產。於二零二二年六月三十日，發展中物業的餘額為人民幣14,886.1百萬元，較二零二一年十二月三十一日的人民幣14,713.9百萬元上升1.2%。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二零二二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二零二一年十二月三十一日的人民幣5,151.4百萬元微降0.6%至二零二二年六月三十日的人民幣5,122.3百萬元。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。貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產由二零二一年十二月三十一日的人民幣3,289.1百萬元增加4.1%至二零二二年六月三十日的人民幣3,425.3百萬元。貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產包含預付工程款、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、預付款及其他金融資產於二零二二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。

總流動負債於二零二二年六月三十日為人民幣48,444.2百萬元，較二零二一年十二月三十一日的人民幣47,227.3百萬元上升2.6%。總流動負債於二零二二年六月三十日有所上升主要乃由於二零二二年上半年收取更多的物業銷售款項而導致合同負債餘額上升。

於二零二二年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.50(二零二一年十二月三十一日：0.51)。流動比率下降主要由於總流動負債上升所致。

流動資金及財務資源

於二零二二年上半年，本集團主要利用預售物業所得款項及銀行貸款為其物業發展項目提供資金。於二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣182.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣191.6百萬元)。

於二零二二年上半年內，本集團取得新增借款人民幣720.9百萬元，償還借款人民幣712.0百萬元。於二零二二年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣20,564.0百萬元，較二零二一年十二月三十一日的人民幣20,084.0百萬元上升2.4%。

於二零二二年六月三十日，本集團銀行融資授信總額為人民幣15,137百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣15,165百萬元)，當中包括人民幣15,059百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣15,153百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣78百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣12百萬元)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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的資本負債比率如下：

	二零二二年 六月 三十日 (未經審核)	二零二一年 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)	19,848,919	19,408,408
減：現金及銀行結餘	(528,773)	(598,257)
債務淨額	19,320,146	18,810,151
本公司擁有人應佔總(權益虧絀)/權益	(683,443)	290,126
資本負債比率	不適用	6,483.4%

由於本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月進一步錄得淨虧損，本集團於二零二二年六月三十日處於淨權益虧絀狀況，因此沒有可用的資本負債比率。儘管如此，本集團的資本負債比率於二零二二年六月三十日繼續維持在高位。管理層採用其他措施監察本集團的流動性狀況，並會按需要考慮日後採用其他方法計算資本負債比率。

持續經營和緩解措施

截至二零二二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973.6百萬元而經營性現金流入淨額僅有人民幣28.1百萬元。截至二零二二年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣9,552.8百萬元，本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣24,200.5百萬元及有總權益虧絀人民幣555.8百萬元。同日，本集團的借款總額及流動借款(包括非控股股東的貸款)為人民幣20,564.0百萬元，而現金及現金等價物僅有人民幣182.5百萬元。此外，於二零二二年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣有2,934.3百萬元及人民幣1,711.2百萬元，與本金總額人民幣5,765.2百萬元借款相關。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣10,062.9百萬元部份本金和借款的利息在貸款期間已經逾期，雖然有關逾期餘額及利息其後已經於二零二二年六月三十日前付清，該等借款於二零二二年六月三十日依然處於違約。另外，於本期內及於二零二二年六月三十日本集團違反了本金金額共計人民幣302.9百萬元借款的特定若干條款及條件。此等構成違約事項，及於二零二二年六月

三十日導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣785.0百萬元的借款出現交叉違約。此等狀況連同簡明綜合財務資料附註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，並補救若干延遲向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 本集團一直與多家貸款人積極磋商修改條款，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，本集團預期於二零二二年七月份開始取得預售許可證後陸續推出二至三個現有項目分期的物業；
- (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。二零二二年上半年內，本集團繼續錄得本公司擁有人應佔虧損，但虧損金額較二零二一年同期縮窄。錄得虧損主要是因為二零二二年上半年本集團並無項目有新一輪重大分期物業完工交付，加上上海地區因COVID-19疫情而實施嚴厲的防控封城措施，國內其他多個城市亦受COVID-19影響，導致上半年內本集團無論是物業銷售表現、項目建設進度及本集團整體運營都受到不利影響。因此，本集團二零二二年上半年的確認銷售收入金額依然處於較低水平。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錄得公平值虧損亦是虧損的主要因素。二零二二年上半年，因COVID-19疫情及其他因素影響，本集團只錄得物業合約銷售金額人民幣1,053.2百萬元，較二零二一年同期大幅下降80.6%。於二零二二年六月三十日，本集團有若干借款的逾期本金人民幣2,934.3百萬元。儘管在緊張財務資源狀況下，本集團的借款總額只從二零二一年年底的人民幣20,084.0百萬元微漲2.4%至截至二零二二年六月三十日的人民幣20,564.0百萬元，同時二零

二二年上半年經營性現金流亦錄得淨流入人民幣28.1百萬元。於二零二二年六月三十日，本集團的整體實際借款利率為9.0%，低於二零二一年十二月三十一日的9.2%，並明顯低於二零二零年十二月三十一日的12.7%，顯示本集團降低借款成本的目標持續性獲得成功。本集團將在二零二二年下半年及往後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。於二零二二年六月三十日，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：

人民幣千元	二零二二年 六月 三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 (經審核)
現金及銀行結餘：		
美元	263	264
港元	163	251
總額	426	515
借款：		
美元	90,134	85,627
港元	67,957	56,369
總額	158,091	141,996
貿易及其他應付款項：		
美元	4,573	4,463
港元	1,621	4,898
總額	6,194	9,361

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。

於二零二二年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣20,564.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣20,084.0百萬元)，其中人民幣17,184.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣16,810.7百萬元)為定息借款。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團若干附屬公司的股份及一家合營企業的股份、物業、廠房及設備、使用權資產、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。於二零二二年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣4,026.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,094.3百萬元)。

資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團有資本承擔人民幣9,540.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣9,867.4百萬元)。

僱員

於二零二二年六月三十日，本集團共有586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，本公司於二零零九年九月九日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。

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。

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。

於二零二二年六月三十日，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170,439,000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

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「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。惟偏離管治守則的守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。

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的守則條文第C.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二零二二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二零二二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

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券。

刊登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二零二二年六月三十日止六個月的二零二二年中期報告將寄發予本公司股東並於適當時於上述網站可供查閱。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
丁向陽

香港，二零二二年八月三十一日

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。