



恒盛地產  
GLORIOUS PROPERTY

The  
Ultimacy  
of Life  
築·極致  
人生



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

股份代號 Stock Code: 00845

Interim Report 2016 中期報告



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

程立雄先生(主席)  
丁向陽先生(副主席及行政總裁)  
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)  
程立雄先生  
劉濤教授

### 提名委員會

程立雄先生(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)  
程立雄先生  
夏景華先生

### 財務委員會

程立雄先生  
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

香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
82樓8201室

### 中國主要營業地點

中國上海市徐匯區  
瑞寧路899號  
陽光濱江中心10樓

### 股份過戶登記總處

Codan 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  
香港九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
82樓8201室  
電話：(852) 3101 4888  
傳真：(852) 3101 4688  
電郵：ir@gloriousphl.com.cn

### 網站

[www.gloriousphl.com.cn](http://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中期報告時出現困難，

可以電郵至 [gloriousphl.ecom@computershare.com.hk](mailto: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

- 二零一六年上半年，本集團錄得銷售收入人民幣2,016.6百萬元，同比上升488.9%。已交付樓面面積為203,406平方米。
- 二零一六年上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,999.9百萬元，應佔虧損較二零一五年同期增加100.7%。
- 二零一六年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣1,838.4百萬元，實現房地產合約銷售面積92,356平方米。
- 截至二零一六年六月三十日，本集團擁有總土地儲備8.5百萬平方米，上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔總土地儲備的17.4%、37.3%、30.5%和14.8%，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,810元。

### 市場回顧

二零一六年上半年，延續的寬鬆貨幣政策環境在不同區域出現收緊局面。一季度，市場預期向好，各類需求集中釋放推動市場整體高位運行。二季度以來，市場成交活躍已透支部分需求，市場觀望情緒漸濃，導致需求增速有所回落。不同城市來看，核心一、二線及周邊城市輪番領漲，其中二線城市增幅最高。一線城市土地市場由於政府供地有限，特別是中心城區優質地塊短缺，令城際周邊高溢價地塊頻繁出現，而且土地火熱行情從一線傳導到很多二線城市和某些機會型三線城市，導致成交樓面均價有增無減。

總體來看，房地產市場分化仍在不斷加劇，熱點城市逐漸收緊政策而其它庫存壓力較大的城市仍將有寬鬆政策助力，進一步加大去化庫存力度，已符合中央對房地產行業整體要求。

期內，本集團密切關注市場變化情況，針對區域城市發展不平衡現狀，結合城市發展趨勢加快庫存去化和佈局調整，務求降低負債總額，優化負債結構。本集團同時針對重點區域項目的開發銷售，全方位加強管理力度，完善管理結構體系，確保現金流的健康管理，盤活資產，實現現有項目的周轉率的提高，務求爭取加快區域結構調整，平衡區域市場發展不均的壓力，改善現金流較為緊張的局面。

於二零一六年首六個月，本集團的房地產合約銷售較去年同期減少，主要由於物業年內建設期和開盤的時間分佈的不均勻及若干物業項目的建築期過長，造成物業銷售均價雖有增長但整體銷售金額依然偏低，與市場趨勢發展不相吻合。本集團將注力提高資產經營管理能力，進一步密切監督建築進度，並加快新物業銷售速度，以期實現資金加速回籠。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業開發

##### 一、銷售收入

本集團二零一六年上半年綜合銷售收入為人民幣2,016.6百萬元，較二零一五年上半年之人民幣342.4百萬元上升488.9%。已交付面積由二零一五年上半年的43,647平方米，上升366.0%至二零一六年上半年的203,406平方米。

二零一六年首六個月內，合肥壩上街項目首批住宅房源完工並交付使用，為本集團帶來人民幣988.4百萬元的銷售收入。同時，上海•恒盛豪庭亦於本期內進一步完工並交付使用超過75,000平方米的經濟適用房及若干其他房源，對本集團二零一六年上半年的銷售收入作出人民幣784.7百萬元的貢獻。相較二零一五年同期本集團沒有新項目完工並交付使用，本集團本期內確認銷售收入較去年同期大幅增加488.9%。

由於本期內入賬的房源主要來自於合肥壩上街項目和上海•恒盛豪庭兩個入賬銷售均價較高的物業項目，而二零一五年同期的入賬房源分散於集團各地價格較低的尾盤房源。因此，本期內的入賬銷售均價從二零一五年上半年之每平方米人民幣7,846元上升26.4%至二零一六年上半年的每平方米人民幣9,914元。

截至二零一六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	二零一六年			二零一五年		
		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	7,050	1,928	3,657	25,515	7,255	3,517
恒盛•尚海灣	上海	39,433	671	58,768	84,391	1,472	57,331
上海•恒盛豪庭	上海	784,746	77,784	10,089	4,199	233	18,021
恒盛•湖畔豪庭	上海	35,460	1,711	20,725	-	-	不適用
恒盛•波爾多小鎮	北京	1,008	187	5,390	19,428	3,249	5,980
恒盛•小鎮藝墅	北京	3,144	354	8,881	28,022	2,589	10,823
恒盛•尚海灣濱海	天津	26,198	5,539	4,730	9,648	1,763	5,472
恒盛•第一國際	無錫	2,901	701	4,138	18,575	3,496	5,313
南通•恒盛豪庭	南通	3,462	1,173	2,951	24,726	4,398	5,622
恒盛•南通•尚海灣	南通	6,273	968	6,480	33,532	4,723	7,100
合肥•恒盛豪庭	合肥	1,460	527	2,770	7,723	832	9,282
合肥壩上街項目	合肥	988,396	89,485	11,045	-	-	不適用
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	29,439	7,354	4,003	899	355	2,532

## 管理層討論及分析

已出售及交付項目	城市	二零一六年			二零一五年		
		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	3,467	503	6,893	5,981	725	8,250
哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	29,649	4,866	6,093	43,413	5,597	7,756
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	7,526	1,420	5,300	20,032	3,626	5,525
長春•恒盛豪庭(東)	長春	26,918	5,271	5,107	4,277	1,048	4,081
大連•恒盛豪庭	大連	20,047	2,964	6,763	12,083	2,286	5,286
總計		2,016,577	203,406	9,914	342,444	43,647	7,846

## 二、物業銷售

二零一六年上半年本集團實現房地產合約銷售額為人民幣1,838.4百萬元，同比下降13.7%；實現房地產合約銷售面積92,356平方米，同比減少25.0%。

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1,755.8百萬元，合計佔本集團銷售總金額的95.5%。其他位於環渤海地區和東北地區的项目實現房地產銷售金額人民幣82.6百萬元，合計佔本集團房地產銷售總金額的4.5%。

截至二零一六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)		
	二零一六年	二零一五年	變動(%)	二零一六年	二零一五年	變動(%)
上海地區	567,513	978,743	-42.0%	13,619	33,472	-59.3%
長三角地區	1,188,274	911,091	30.4%	63,654	60,137	5.8%
環渤海地區	16,839	133,400	-87.4%	3,071	12,966	-76.3%
東北地區	65,791	106,766	-38.4%	12,012	16,513	-27.3%
總計	1,838,417	2,130,000	-13.7%	92,356	123,088	-25.0%

## 管理層討論及分析

### 三、工程及開發

二零一六年上半年竣工的總建築面積約為338,000平方米。上半年本集團的新開工面積約157,000平方米，預計二零一六年全年新開工面積將超過640,000平方米。截至二零一六年六月三十日，本集團總在建面積為1.9百萬平方米。

### 四、土地儲備

截至二零一六年六月三十日，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8.5百萬平方米，可滿足未來五年以上開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,810元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中18.6%位於一線城市，81.4%位於二、三線城市。

截至二零一六年六月三十日止之土地儲備總覽：

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團佔有權益	
<b>上海地區</b>							
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	287,856	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•馨雅名邸	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
小計					1,471,026	2,913	
<b>長三角地區</b>							
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	458,966	6,013	60%
小計				3,165,710	1,938		
<b>環渤海地區</b>							
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		
<b>東北地區</b>							
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%
23	大連200號地塊	大連	金州新區	住宅及商業	370,067	1,497	70%
小計				1,253,341	1,162		
總計				8,476,316	1,810		

## 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。截至二零一六年六月三十日，本集團已落成的商業物業樓面面積約430,000平方米，約947,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

零售商業、高品質寫字樓和酒店的物業形態分別佔本集團商業物業開發總量的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。

### 二零一六年下半年展望

中國經濟依然存在下行壓力，內生增長動力不足，投資增速繼續放緩，經濟發展仍面臨較大不確定性。供給側改革持續深化，但新舊經濟增長動力交替過渡，將對就業和收入分佈等帶來一定影響，特別是「一城一策」的調控措施不斷推進將影響房地產行業的發展預期。本集團預計全國下半年不同區域城市的走勢繼續分化，熱點城市風險與三、四線城市庫存壓力並存。一線城市及熱點城市房價漲幅遠超市場承受能力，且槓桿率較高，限制性政策效應逐步顯現，樓市調整壓力加大；而二線城市及一線城市周邊三線城市量價仍存增長空間；對於庫存壓力仍較高的多數三、四線城市，庫存總量仍較大，且存在結構失衡問題，去庫存仍是下半年市場主基調。整體市場量價增速將回檔，趨向平穩。

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。採取針對性措施，保證銷售管道通暢，完善銷售道具，加強客戶體驗，以促進物業銷售和現金回籠。同時，本集團將加快開發節奏，努力快速去化可供銷售資源，以期進一步增強本集團在市場的競爭力。

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，加快資產周轉速度，提高管理效益，提升管理能力。同時，適時調整項目的管控模式和建造成本的管控體系，提升本集團的持續盈利能力。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，竭力改善本集團的債務結構，將債務及資本負債比率控制於合理水準，以有效規避其財務風險。同時加快剝離低效資產，進一步盤活資產，優化本集團資產品質。本集團將發揮多管道物業銷售及資產有效利用取得資金減低借貸水準，探索持續、穩健、健康的發展。本集團將加強現金管理，優化產業結構和財務結構，確保本集團的財務狀況審慎安全。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本集團於二零一六年上半年錄得綜合銷售收入人民幣2,016.6百萬元，較二零一五年同期相比上升488.9%。截至二零一六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1,999.9百萬元，較二零一五年同期的應佔虧損人民幣996.6百萬元擴大100.7%。

截至二零一六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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
銷售收入	<b>2,016,577</b>	342,444
銷售成本	<b>(2,624,919)</b>	(962,763)
毛虧	<b>(608,342)</b>	(620,319)
其他收入	<b>32,016</b>	49,690
其他虧損，淨額	<b>(324,215)</b>	(73,733)
銷售及市場推廣開支	<b>(57,157)</b>	(36,076)
行政開支	<b>(312,073)</b>	(235,186)
財務成本	<b>(800,979)</b>	(158,820)
所佔聯營公司(虧損)/溢利	<b>(1,546)</b>	72
所佔合營企業虧損	<b>(4,191)</b>	(3,978)
除所得稅前虧損	<b>(2,076,487)</b>	(1,078,350)
所得稅抵免	<b>25,265</b>	10,738
<b>本期虧損</b>	<b>(2,051,222)</b>	(1,067,612)
以下人士應佔虧損：		
— 本公司擁有人	<b>(1,999,932)</b>	(996,620)
— 非控股權益	<b>(51,290)</b>	(70,992)
	<b>(2,051,222)</b>	(1,067,612)

## 管理層討論及分析

### 銷售收入

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣2,016.6百萬元，較二零一五年上半年的人民幣342.4百萬元上升488.9%。本集團交付的物業建築面積由二零一五年上半年的43,647平方米上升至本期的203,406平方米。二零一六年首六個月內，合肥壩上街項目及上海•恒盛豪庭兩個項目有分期樓棟完工並交付使用超過16.7萬平方米的房源，錄得銷售收入共計人民幣1,773.1百萬元。相較二零一五年同期本集團沒有新項目完工並交付使用，本集團本期內確認銷售收入較去年同期大幅增加488.9%。由於本期內入賬的房源主要來自於合肥壩上街項目和上海•恒盛豪庭兩個入賬銷售均價較高的物業項目，而二零一五年同期的入賬房源分散於集團各地價格較低的尾盤房源，因此本期內的入賬銷售均價從二零一五年上半年之每平方米人民幣7,846元上升26.4%至二零一六年上半年的每平方米人民幣9,914元。

### 銷售成本

截至二零一六年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣2,624.9百萬元，較二零一五年同期的人民幣962.8百萬元上升172.6%。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739.2百萬元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣624.1百萬元)。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，本集團二零一六年上半年每平方米的銷售成本為人民幣9,271元，較二零一五年同期的每平方米人民幣7,758元上升19.5%。

綜合銷售成本的明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一五年	
	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	1,289,561	6,340	189,235	4,336
土地成本	267,289	1,314	96,947	2,221
已資本化利息	215,871	1,061	35,767	819
營業稅及其他徵費	113,040	556	16,694	382
小計	1,885,761	9,271	338,643	7,758
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	739,158	不適用	624,120	不適用
總計	2,624,919		962,763	

二零一六年上半年的平均銷售成本較二零一五年同期為高乃因為二零一六年上半年出售並交付的物業主要分佈來自於上海及合肥兩個相對較高單價成本的項目，而二零一五年上半年出售並交付的物業平均分佈於不同的城市及地區。

## 管理層討論及分析

### 毛虧

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得綜合毛虧人民幣608.3百萬元，而二零一五年同期則為毛虧人民幣620.3百萬元。本集團本期的毛利率為負30.2%，而二零一五年同期為負181.1%。本期的綜合毛虧及負毛利率主要因為本集團對物業作出的減值撥備人民幣739.2百萬元。撇除減值撥備的影響，二零一六年上半年本集團錄得綜合毛利人民幣130.8百萬元，毛利率為6.5%，較二零一五年上半年的綜合毛利人民幣3.8百萬元及毛利率1.1%均有所改善。

### 其他收入

截至二零一六年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣32.0百萬元，較二零一五年同期人民幣49.7百萬元下降35.6%。其他收入主要是包括利息收入及租金收入。

### 其他虧損，淨額

截至二零一六年六月三十日止六個月的其他虧損，淨額為淨虧損人民幣324.2百萬元，較二零一五年同期的人民幣73.7百萬元增加339.7%。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257.9百萬元(截至二零一五年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣87.9百萬元)及主要由本公司於二零一八年到期的美元優先票據由美元轉換成人民幣而產生的未實現淨匯兌虧損人民幣67.4百萬元(截至二零一五年六月三十日止六個月：淨匯兌虧損人民幣0.1百萬元)。

### 銷售及市場推廣開支

截至二零一六年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣57.2百萬元，較二零一五年同期的人民幣36.1百萬元上漲58.4%。銷售及市場推廣開支上漲主要是由於本集團於回顧期內準備下半年推出新項目而推出較多推廣活動所致。

### 行政開支

截至二零一六年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣312.1百萬元，較二零一五年同期的人民幣235.2百萬元上升32.7%。

### 財務成本

截至二零一六年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,693.6百萬元，較二零一五年同期的人民幣1,502.5百萬元增加12.7%。截至二零一六年六月三十日止六個月，財務成本人民幣892.6百萬元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣1,343.7百萬元)已資本化，餘下人民幣801.0百萬元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣158.8百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。本集團於二零一六年上半年內發生較高金額的總財務成本主要乃由於本集團本期內的總借款餘額維持在一個較二零一五年同期為高的水平所致。本期內發生的較高金額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

### 除所得稅前虧損

截至二零一六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2,076.5百萬元，較二零一五年同期的人民幣1,078.4百萬元增加92.6%。本期內本集團除所得稅前虧損與二零一五年明顯增幅主要是由於本年度對本集團物業作出的減值撥備上升，投資物業公平值虧損大幅上升及較大部份財務成本無法被資本化所致。

### 所得稅抵免

截至二零一六年六月三十日止六個月本集團錄得所得稅抵免人民幣25.3百萬元，而二零一五年同期為人民幣10.7百萬元。

### 本公司擁有人應佔虧損

截至二零一六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1,999.9百萬元，較二零一五年同期的本公司擁有人應佔虧損人民幣996.6百萬元上升100.7%。二零一六年上半年內本集團的本公司擁有人應佔虧損與二零一五年同期比較錄得明顯增幅主要是由於本期內對本集團物業作出的減值撥備大幅上升，投資物業公平值虧損大幅上升及較大部份財務成本無法被資本化所致。

### 流動資產及負債

於二零一六年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣37,705.4百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣38,835.9百萬元)，主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項及預付款及持作銷售已落成物業。發展中物業由二零一五年十二月三十一日的人民幣20,965.0百萬元下降6.8%至二零一六年六月三十日的人民幣19,547.1百萬元，下降主要原因乃由於本期內有項目的分期樓棟新完工而結轉至銷售成本或被重新分類至持作銷售已落成物業。貿易及其他應收款項及預付款由二零一五年十二月三十一日的人民幣8,037.2百萬元上漲3.7%至二零一六年六月三十日的人民幣8,331.4百萬元。貿易及其他應收款項及預付款主要包含尚未取得土地使用權證的土地出讓金預付款及預付工程款。持作銷售已落成物業由二零一五年十二月三十一日的人民幣6,203.9百萬元上升3.0%至二零一六年六月三十日的人民幣6,388.4百萬元。持作銷售已落成物業上升主要乃由於本期內本集團有完工而未售的物業從發展中物業被重新分類至持作銷售已落成物業。

總流動負債於二零一六年六月三十日為人民幣41,844.4百萬元，較二零一五年十二月三十一日則為人民幣40,609.0百萬元上升3.0%。流動負債增加主要由於(1)按照相關貸款協議若干本金金額共計約人民幣6,014.6百萬元的非流動借款由於本集團在若干融資合同的條款下出現違約情況而在二零一六年六月三十日被重新分類為流動借款；(2)根據貸款協議本集團有較多借款將於一年內到期償還而令流動借款有所增加。關於以上所述借款重新分類的細節，請參閱綜合財務資料附註2(i)。

於二零一六年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.9(二零一五年十二月三十一日：1.0)。二零一六年六月三十日的流動比率下降主要由於上一段落內所述的流動借款有所上升所致。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零一六年上半年，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。於二零一六年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣299.8百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣385.2百萬元)。

於二零一六年上半年內，本集團取得新增銀行貸款人民幣1,955.6百萬元，償還貸款人民幣2,267.6百萬元。於二零一六年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣26,909.3百萬元，較二零一五年十二月三十一日的人民幣26,104.1百萬元增加3.1%。於二零一六年六月三十日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
銀行借款	<b>22,112,317</b>	22,358,478
二零一八年到期的優先票據 <sup>(1)</sup>	<b>2,652,480</b>	2,597,440
其他借款	<b>548,554</b>	373,178
小計	<b>25,313,351</b>	25,329,096
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	<b>1,595,933</b>	775,011
<b>借款總額</b>	<b>26,909,284</b>	26,104,107

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。

本集團於二零一六年六月三十日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
一年以內	<b>26,779,484</b>	25,455,215
一年後及兩年內	<b>112,500</b>	630,342
兩年後及五年內	<b>7,500</b>	7,500
五年後	<b>9,800</b>	11,050
<b>借款總額</b>	<b>26,909,284</b>	26,104,107

## 管理層討論及分析

截至二零一六年六月三十日，本集團有若干借款的本金及利息逾期支付而導致相關的融資合同出現違約情況，令若干非流動借款被重新分類為流動借款。同時，按照相關貸款協議本集團有較多借款將於一年內到期償還而令流動借款有所增加。因此，本集團的流動借款由二零一五年十二月三十一日的人民幣25,455.2百萬元進一步上漲5.2%至二零一六年六月三十日的人民幣26,779.5百萬元。由於以上所述原因，本集團的短期債務比率(以流動借款除以借款總額計算)由二零一五年底的97.5%進一步上升至二零一六年六月三十日的99.5%。

於二零一六年六月三十日，本集團銀行融資總額為人民幣40,112百萬元，當中包括人民幣22,112百萬元的已動用銀行融資以及人民幣18,000百萬元的未動用銀行融資。

### 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。於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	<b>26,909,284</b>	26,104,107
減：現金及銀行結餘	<b>(3,108,754)</b>	(3,290,501)
債務淨額	<b>23,800,530</b>	22,813,606
本公司擁有人應佔總權益	<b>10,523,768</b>	12,523,700
<b>資本負債比率</b>	<b>226.2%</b>	182.2%

二零一六年六月三十日的資本負債比率較二零一五年十二月三十一日的比率為高，此乃由於本集團債務淨額有所上升及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。本集團借款有所增加，乃用於撥支其經營活動，主要包括支付建築成本及其他運營費用。此外，由於本集團於本期新推出的物業項目有限，物業銷售產生的現金流入並不重大。

本集團於二零一五年及截至二零一六年六月三十日止六個月內，以上所述的流動性指標都呈現惡化的趨勢。有鑑於此，本集團已經採取多項措施以減輕流動資金壓力及改善財務狀況，包括加快物業銷售及重點發展及出售較高價格的物業，並積極與各家銀行磋商以求對即將到期的貸款作出展期或再融資。雖然於二零一六年六月三十日，本集團的資本負債比率及短期債務比率較二零一五年十二月三十一日均有所提高，但本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得經營性現金流入淨額人民幣303.0百萬元，較二零一五年同期的經營性現金流出人民幣803.6百萬元有所改



## 管理層討論及分析

善；同時截至二零一五年十二月三十一日止年度的經營性現金流出淨額為人民幣371.1百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,534.2百萬元大幅降低89.5%；兩者均顯示本集團於二零一五年及本期內實施現金流量控制逐漸得到成效。按照本集團的項目開發進度的安排，於二零一六年下半年內，本集團將有多個高價值項目的物業可以達到預售條件並推出市場，預計可為本集團帶來大額的銷售款資金，用以降低本集團借款總額及加快其他項目的開發進度。

### 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於二零一八年到期的優先票據400.0百萬美元。於二零一六年六月三十日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘及借款於以下貨幣呈列：

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
現金及銀行結餘：		
美元	310	312
港元	344	539
<b>總額</b>	<b>654</b>	851
借款：		
美元	3,109,302	3,025,327
港元	13,239	12,977
<b>總額</b>	<b>3,122,541</b>	3,038,304

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。

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。

## 管理層討論及分析

### 資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團若干附屬公司股份、在建工程、投資物業、發展中物業及持作銷售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。於二零一六年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣7,270.5百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,270.5百萬元)。

### 資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 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	3,410,603	4,092,535
建築材料	29,640	31,051
	<b>3,985,979</b>	4,669,322

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團共僱用771名僱員。截至二零一六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83.2百萬元。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

於截至二零一六年六月三十日止六個月間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「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的守則條文。惟偏離守則條文第 E.1.2 條董事會主席應出席股東週年大會的規定。本公司董事會(「董事會」)主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一六年五月三十一日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。本公司董事會副主席及行政總裁丁向陽先生代表董事會主席主持股東週年大會，並在大會上回答提問。

## 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事(「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二零一六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)董事資料變更詳情

獨立非執行董事劉濤教授獲委任為上海巴安水務股份有限公司(「上海巴安」)(於深圳證券交易所上市的中國公司)(股份代號：300262)之獨立董事，上海巴安審計委員會主任委員及委員以及薪酬與考核委員會及提名委員會委員，自二零一六年五月二十六日起生效。

除上文所披露者外，自本公司二零一五年年報日期以來，概無其他根據上市規則13.51(B)(1)條須予披露的董事資料變更。

## 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」)組成，即劉濤教授(審核委員會主席)、沃瑞芳先生及韓平先生。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；

## 企業管治

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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://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二零一六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，即程立雄先生組成。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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)瀏覽。

## 企業管治

### 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，即程立雄先生(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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://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)。

## 企業管治

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。提名委員會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，企業管制委員會由三名執行董事組成，即丁向陽先生(企業管制委員會主席)、程立雄先生及夏景華先生。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](http://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，財務委員會由程立雄先生(董事會主席)、丁向陽先生(本公司董事會副主席及行政總裁)及夏景華先生(本公司首席財務官)，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，以及根據首次公開發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

於二零一六年六月三十日，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 <sup>(2)</sup>
	個人權益 <sup>(1)</sup>	法團權益	總計	
程立雄先生	15,500,000 <sup>(3)</sup>	—	15,500,000	0.20
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二零一六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。
- (3) 吳禕雯女士為本公司500,000股普通股股份之實益擁有人，並為主席及執行董事程立雄先生之配偶。根據證券及期貨條例，程先生被視為擁有上述股權權益。程先生亦同時於可認購15,000,000股本公司股份的購股權中擁有權益。

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，於二零一六年六月三十日，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其他權益或淡倉。

### 董事認購股份或債券的權利

於二零一六年六月三十日，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。

## 披露權益資料

除上文所述者外，於截至二零一六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

於二零一六年六月三十日，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 <sup>(4)</sup>
張志熔先生	受控法團權益 ／實益擁有人 <sup>(3)</sup>	5,329,216,436	好倉	68.39
美年國際有限公司 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	4,978,923,436	好倉	63.89
中國人壽保險(集團)公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	778,914,000	好倉	10.00
中國人壽保險(海外)股份有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	778,914,000	好倉	10.00

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) 中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽保險(海外)股份有限公司 100% 的股權。

(3) 於二零一六年六月三十日，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 4,978,923,436 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 5,314,216,436 股股份或佔本公司已發行股份總額約 68.20%。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。

(4) 百分比乃按照本公司於二零一六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。

除上文所述者外，於二零一六年六月三十日，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。截至二零一六年六月三十日，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」）。於截至二零一六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二零一六年六月三十日止六個月的變動詳情：

承授人名稱	授出日期	購股權所包含相關股份的數目					於 二零一六年 六月三十日 的結餘	每股行使價 港元	行使期
		於 二零一六年 一月一日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效			
類別1：									
董事									
程立雄先生	09/09/2009	15,000,000	-	-	-	-	15,000,000	1.76	附註
丁向陽先生	09/09/2009	15,000,000	-	-	-	-	15,000,000	1.76	附註
夏景華先生	09/09/2009	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	1.76	附註
嚴志榮先生	09/09/2009	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	1.76	附註
		40,000,000	-	-	-	-	40,000,000		
類別2：									
其他僱員(合計)	09/09/2009	29,000,000	-	-	-	-	29,000,000	1.76	附註
總計：		69,000,000	-	-	-	-	69,000,000		

## 其他資料

附註：

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二零一六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)。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一六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二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

# 簡明綜合資產負債表

於二零一六年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		65,432	71,298
投資物業	5	16,869,739	16,757,846
無形資產		1,800	1,800
聯營公司投資		1,385	2,931
合營企業投資		4,201	12,188
應收合營企業的貸款	17	921,496	1,209,741
遞延所得稅資產		490,762	470,038
		<b>18,354,815</b>	18,525,842
<b>流動資產</b>			
發展中物業		19,547,055	20,965,023
持作銷售已落成物業		6,388,352	6,203,857
貿易及其他應收款項及預付款	6	8,331,418	8,037,186
預付稅款		329,825	339,290
受限制現金		2,808,907	2,905,342
現金及現金等價物		299,847	385,159
		<b>37,705,404</b>	38,835,857
<b>資產總值</b>		<b>56,060,219</b>	57,361,699

刊載於第31頁至第48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

於二零一六年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
預收客戶的所得款項		5,381,715	5,508,670
貿易及其他應付款項	9	5,486,760	5,366,488
應付所得稅		4,195,529	4,277,611
借款	8	26,779,484	25,455,215
融資租賃負債		933	998
		<b>41,844,421</b>	40,608,982
<b>非流動負債</b>			
借款	8	129,800	648,892
遞延所得稅負債		2,582,493	2,549,203
融資租賃負債		18,071	17,966
		<b>2,730,364</b>	3,216,061
<b>總負債</b>		<b>44,574,785</b>	43,825,043
<b>權益</b>			
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		2,632,041	4,631,973
		<b>10,523,768</b>	12,523,700
非控股權益		961,666	1,012,956
<b>總權益</b>		<b>11,485,434</b>	13,536,656
<b>負債及權益總值</b>		<b>56,060,219</b>	57,361,699

刊載於第31頁至第48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

截至二零一六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	
		二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
銷售收入	4	2,016,577	342,444
銷售成本	12	(2,624,919)	(962,763)
毛虧		(608,342)	(620,319)
其他收入	10	32,016	49,690
其他虧損，淨額	11	(324,215)	(73,733)
銷售及市場推廣開支	12	(57,157)	(36,076)
行政開支	12	(312,073)	(235,186)
財務成本	13	(800,979)	(158,820)
所佔聯營公司(虧損)/溢利		(1,546)	72
所佔合營企業虧損		(4,191)	(3,978)
除所得稅前虧損		(2,076,487)	(1,078,350)
所得稅抵免	14	25,265	10,738
本期虧損		(2,051,222)	(1,067,612)
以下人士應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(1,999,932)	(996,620)
— 非控股權益		(51,290)	(70,992)
		(2,051,222)	(1,067,612)
其他全面收入		—	—
期內全面虧損總額		(2,051,222)	(1,067,612)
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(1,999,932)	(996,620)
— 非控股權益		(51,290)	(70,992)
		(2,051,222)	(1,067,612)
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	(0.26)	(0.13)
— 攤薄	15	(0.26)	(0.13)
股息	16	—	—

刊載於第31頁至第48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

截至二零一六年六月三十日止六個月

截至二零一六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	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
於二零一六年 一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	3,674,187	12,523,700	1,012,956	13,536,656
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	—	(1,999,932)	(1,999,932)	(51,290)	(2,051,222)
於二零一六年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	1,674,255	10,523,768	961,666	11,485,434

截至二零一五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	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
於二零一五年 一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	313,721	264,317	—	201,795	7,552,809	15,453,892	1,108,373	16,562,265
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	—	(996,620)	(996,620)	(70,992)	(1,067,612)
於二零一五年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	313,721	264,317	—	201,795	6,556,189	14,457,272	1,037,381	15,494,653

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一六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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
<b>經營活動的現金流量</b>		
經營業務所得的現金	860,815	372,751
已付所得稅	(34,786)	(126,223)
已付利息	(522,993)	(1,050,122)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>303,036</b>	<b>(803,594)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(311)	(94,324)
建設投資物業付款	(376,073)	(355,467)
分類為持作銷售非流動資產的增加	–	(3,258)
出售分類為持作銷售的非流動資產所得款項	–	42,573
出售投資物業所得款項	7,396	–
出售物業、廠房及設備所得款項	431	430
已收利息	11,864	54,252
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(356,693)</b>	<b>(355,794)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>		
借款所得款項	1,955,560	2,033,372
償還借款	(2,267,587)	(1,590,196)
收取第三方墊款	565,498	276,661
償還第三方墊款	(359,615)	(3,000)
受限制現金的變動	74,496	198,233
<b>融資活動(所用)／所得的現金淨額</b>	<b>(31,648)</b>	<b>915,070</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(85,305)</b>	<b>(244,318)</b>
期初現金及現金等價物	385,159	449,247
現金及銀行結餘的匯兌(虧損)／收益	(7)	1
期末現金及現金等價物	299,847	204,930

刊載於第31頁至第48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

截至二零一六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二零一六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

本截至二零一六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二零一五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

在截至二零一六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1,999,932,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月:人民幣996,620,000元)。借款總額由二零一五年十二月三十一日的人民幣26,104,107,000元增加至二零一六年六月三十日的人民幣26,909,284,000元,其中人民幣26,779,484,000元(二零一五年十二月三十一日:人民幣25,455,215,000元)分類為流動負債。現金及現金等價物由二零一五年十二月三十一日人民幣385,159,000元減少至二零一六年六月三十日的人民幣299,847,000元。

於二零一六年六月三十日,若干借款的本金還款及利息付款分別為數人民幣4,773,629,000元及人民幣1,250,517,000元已逾期,此乃與本金總額人民幣13,359,029,000元的借款有關(「逾期借款」)。於二零一六年六月三十日,在此人民幣13,359,029,000元中,原到期日為二零一七年六月三十日以後的借款人民幣3,100,000,000元已因逾期支付而重新分類為流動負債。於二零一六年六月三十日,其餘人民幣10,259,029,000元全部須於一年內償還,因此毋須重新分類。假如貸款人要求,逾期借款須即時償還。

誠如有關本集團若干其他借款(本金總額人民幣2,914,606,000元,原到期日為二零一七年六月三十日以後)的相關貸款及融資協議所訂明,未能償還任何借款及/或其相關利息會導致本集團借款的違約或造成違約事件,或會導致該等借款出現交叉違約。基於上述交叉違約事件,於二零一六年六月三十日,該等借款的本金總額人民幣2,914,606,000元(「交叉違約借款」)的賬面值已重新分類為流動負債。於批准本綜合財務報表日期,本集團並未獲相關貸款人豁免遵守該等交叉違約條款,假如貸款人要求,交叉違約借款須即時償還。



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 2 編製基準(續)

#### (i) 持續經營基準(續)

經計及該等調整後，於二零一六年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產多出人民幣4,139,017,000元。

本集團期後對逾期本金及利息分別人民幣1,679,200,000元及人民幣357,167,000元作出償還或再融資安排。本集團正與貸款人積極磋商重續及延展於二零一六年六月三十日逾期的其餘本金及利息，董事有信心可於適當時候達成協議。

此外，於二零一六年六月三十日後，本集團並未按照各協議的預定還款日期償還若干本金及利息付款，包括有關上述逾期借款的本金及利息分別人民幣937,494,000元及人民幣154,290,000元，以及有關借款本金總額人民幣1,180,000,000元的本金人民幣5,000,000元(「結算期後逾期借款」)。於二零一六年六月三十日，結算期後逾期借款根據原定協議全部須於一年內償還，及假如貸款人要求，須即時償還。本集團正就該等結算期後逾期借款與貸款人積極磋商，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。

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。於二零一六年六月三十日後及截至批准本簡明綜合財務資料日期，除上述再融資外，已成功取得本金總額人民幣536,400,000元的貸款；
- (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) 本集團計劃於二零一六年下半年加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，期間將在一、二線城市推出四個主要的物業，預期二零一六年下半年內本集團的物業銷售將會有巨額的經營現金流入；

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

**2 編製基準(續)****(i) 持續經營基準(續)**

- (iv) 本集團已採取措施加快未收的銷售所得款項的回籠，包括首付款及物業銷售的按揭付款。於二零一六年六月三十日，本集團應向於期末前簽立銷售合同的客戶收取的未收銷售所得款項為人民幣1,140,500,000元；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二零一六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，本集團在二零一六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) 就償還現有流動借款及其他借款而言，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款安排；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 成功實施其上述經營計劃，以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

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 2 編製基準(續)

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，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，與截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

### 3 會計政策

除下文所述者外，所採納的會計政策與本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

下列新準則、準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一六年一月一日開始的財政年度採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方式
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：綜合豁免的應用
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合資經營權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

採納上述新準則及修訂對本集團於本報告中所呈列所有期間的財務狀況並無重大影響。

截至二零一六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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六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
<b>截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核)</b>						
總收入	866,689	1,031,931	30,349	87,608	—	2,016,577
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶)	866,689	1,031,931	30,349	87,608	—	2,016,577
分部業績	(10,993)	(58,046)	(53,788)	(65,796)	(94,677)	(283,300)
折舊	(2,988)	(381)	(912)	(708)	(2,025)	(7,014)
投資物業公平值變動	(159,341)	(12,450)	—	(86,109)	—	(257,900)
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值準備	(16,411)	(418,551)	(298,716)	(5,480)	—	(739,158)
利息收入	8,024	3,473	334	31	2	11,864
財務成本	(497,683)	(56,838)	(137,896)	(9,131)	(99,431)	(800,979)
所得稅(開支)/抵免	9,933	(7,946)	184	23,094	—	25,265



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六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
於二零一五年 十二月三十一日 (經審核)							
分部資產總值	41,033,908	26,639,875	6,480,271	5,517,390	8,437,749	(37,543,035)	50,566,158
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	2,931	—	—	—	—	—	2,931
合營企業投資	12,188	—	—	—	—	—	12,188
遞延所得稅資產							470,038
其他未分配企業資產							6,325,503
資產總值							57,361,699

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
分部業績	<b>(283,300)</b>	(233,957)
投資物業公平值變動	<b>(257,900)</b>	(87,921)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	<b>(739,158)</b>	(624,120)
折舊	<b>(7,014)</b>	(7,784)
經營虧損	<b>(1,287,372)</b>	(953,782)
利息收入	<b>11,864</b>	34,252
財務成本	<b>(800,979)</b>	(158,820)
除所得稅前虧損	<b>(2,076,487)</b>	(1,078,350)
增加：		
物業、廠房及設備	<b>311</b>	94,324
投資物業	<b>376,073</b>	355,467
	<b>376,384</b>	449,791

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
期初	16,757,846	10,685,010
添置	376,073	355,467
出售	(6,280)	—
公平值變動(計入「其他虧損·淨額」)(附註11)	(257,900)	(87,921)
期末	16,869,739	10,952,556

以上的投資物業根據香港財務報告準則第13號下的公平值計量資料列示如下：

人民幣千元	於二零一六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)	其他重大 可觀察 輸入資料 (第二層級)	重大 不可觀察 輸入資料 (第三層級)
經常性公平值計量 投資物業：			
商店／購物中心	—	—	3,840,640
停車場	—	—	237,449
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	12,791,650

人民幣千元	於二零一五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)	其他重大 可觀察 輸入資料 (第二層級)	重大 不可觀察 輸入資料 (第三層級)
經常性公平值計量 投資物業：			
商店／購物中心	—	—	3,835,100
停車場	—	—	237,000
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	12,685,746

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六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	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方貿易賬款(a)	424,471	433,620
其他應收第三方款項(b)	1,285,116	955,702
預付工程款：	1,839,449	1,827,189
關連方(附註17(b))	1,007,798	957,980
第三方	831,651	869,209
預付土地出讓金	4,548,971	4,548,971
預付營業稅及其他稅項	233,411	271,704
	<b>8,331,418</b>	8,037,186

- (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	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	67,873	62,826
7至12個月	5,968	3,799
13個月至3年	350,630	366,995
	<b>424,471</b>	433,620

於二零一六年六月三十日，為數人民幣424,471,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣433,620,000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341,548,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣341,548,000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。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。



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六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)

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方的其他應收款項	2,194,439	1,865,025
減：其他應收款項減值撥備	(909,323)	(909,323)
應收第三方的其他應收款項，淨額	1,285,116	955,702

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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。

## 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：				
於二零一五年一月一日、 二零一五年六月三十日、 二零一六年一月一日 及二零一六年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000		
已發行及繳足：				
於二零一五年一月一日、 二零一五年六月三十日、 二零一六年一月一日 及二零一六年六月三十日 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

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 8 借款

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 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(d)	129,800	648,892
	129,800	648,892
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(d)	23,488,650	22,401,487
二零一八年到期的優先票據－有抵押(b)、(d)	2,742,280	2,680,550
其他借款－無抵押(c)	478,293	288,936
其他借款－有抵押	70,261	84,242
	26,779,484	25,455,215
總借款	26,909,284	26,104,107

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 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(d)	26,779,484	25,455,215
1年後及2年內	112,500	630,342
2年後及5年內	7,500	7,500
5年後	9,800	11,050
	26,909,284	26,104,107

- (a) 於二零一零年十月二十五日，本公司按面值發行總面值300,000,000美元二零一五年到期的13.0%優先票據（「二零一五年到期的優先票據」）。利息須每半年期末支付。經扣除直接發行費用後，所得款項淨額約為292,806,000美元。於二零一五年十月內，二零一五年到期的優先票據已根據相關條款及條件全數贖回。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 8 借款(續)

- (b) 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。經扣除直接發行費用後，所得款項淨額約為391,943,000美元。二零一八年到期的優先票據將於二零一八年三月四日到期。本公司可選擇贖回二零一八年到期的優先票據：(i) 於二零一六年三月四日或之後全部或部分贖回，二零一七年三月四日前的贖回價相等於本金額的106.625%，其後則相等於103.313%，另加應計及未支付利息；及(ii)於二零一六年三月四日前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金額的100%，另加溢價和應計及未支付利息。二零一八年到期的優先票據以抵押本公司若干於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。二零一八年到期的優先票據在香港聯交所上市。
- (c) 截至二零一六年六月三十日，人民幣478,293,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣288,936,000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。
- (d) 鑑於附註2(i)所述事項，本金金額共計約人民幣6,014,606,000元的借款已重新分類為二零一六年六月三十日的流動借款(二零一五年十二月三十一日：人民幣5,962,660,000元)。

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，全部皆在二零一七年六月三十日以後。

## 9 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	<b>3,800,198</b>	3,825,291
關連方(附註17(b))	<b>4,936</b>	11,500
第三方	<b>3,795,262</b>	3,813,791
其他應付第三方款項(b)：	<b>1,435,007</b>	1,278,289
應付收購代價	<b>310,000</b>	310,000
其他應付款及預提費用	<b>1,125,007</b>	968,289
其他應付稅項	<b>251,555</b>	262,908
	<b>5,486,760</b>	5,366,488

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六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	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	1,623,743	1,008,379
7至12個月	547,875	467,246
13個月至5年	1,628,580	2,349,666
	<b>3,800,198</b>	3,825,291

(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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
利息收入	11,864	34,252
租金收入	19,557	14,684
其他	595	754
	<b>32,016</b>	49,690

## 11 其他虧損，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
投資物業公平值變動	(257,900)	(87,921)
匯兌虧損，淨額	(67,431)	(68)
出售投資物業的收益	1,116	—
出售分類為持作銷售的非流動資產的收益	—	14,256
	<b>(324,215)</b>	(73,733)

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
廣告成本	7,646	6,508
營業稅及其他徵費	113,040	16,694
出售物業成本	1,772,721	321,949
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	739,158	624,120
折舊	7,014	7,784
僱員成本—不包括董事酬金	79,181	75,130
租金開支	20,369	17,350

## 13 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
利息開支：		
銀行借款	1,442,078	1,183,164
二零一五年到期的優先票據	—	124,023
二零一八年到期的優先票據	177,483	165,382
其他	73,996	29,967
總利息開支	1,693,557	1,502,536
減：於合資格資產資本化的利息	(892,578)	(1,343,716)
	800,979	158,820

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 14 所得稅抵免

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
當期所得稅(抵免)/開支：		
中國企業所得稅	(25,944)	(5,420)
中國土地增值稅	(11,887)	41,869
	(37,831)	36,449
遞延所得稅開支/(抵免)：		
產生及撥回暫時性差額	12,566	(47,187)
	12,566	(47,187)
	(25,265)	(10,738)

### 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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,999,932)	(996,620)
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。於截至二零一五年及二零一六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二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 17 關連方交易

於二零一六年六月三十日，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約68.2%。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31.8%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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
購入建築服務：		
上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)， 由最終控股人直系親屬控制的公司	145,232	285,618
向一家聯營公司購入物業設計服務	3,800	14,365

## (b) 與關連方的結餘

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 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	1,002,426	952,608
其他關連公司	5,372	5,372
	1,007,798	957,980
列入非流動資產的結餘：		
應收合營企業的貸款	921,496	1,209,741
列入流動負債的結餘：		
與其他關連公司的貿易結餘— 列入「應付貿易賬款」	4,936	11,500

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 17 關連方交易(續)

## (b) 與關連方的結餘(續)

應收合營企業的貸款是無抵押，也沒有固定的還款期，其承擔利息獲合資夥伴均同意以中國人民銀行最新頒佈的貸款基準利率作參考。於二零一六年六月三十日，年利率是13%。應收合營企業的貸款的賬面值與其公平值相若。

除了以上所述之應收合營企業的貸款之外，於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，所有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。

## (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	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	4,010	6,750
	4,010	6,750

## 18 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。於二零一六年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣7,270,468,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣7,270,468,000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。



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 19 資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 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：	3,410,603	4,092,535
上海地通	2,280,380	2,445,431
第三方	1,130,223	1,647,104
建築材料	29,640	31,051
	<b>3,985,979</b>	4,669,322

