

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Glorious Property Holdings Limited 恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零二零年中期業績」)。二零二零年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零二零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397.0百萬元，平均售價(不含物業內部裝修收入)為每平方米人民幣27,651元
- 錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣59.9百萬元
- 借款總額為人民幣23,190.0百萬元
- 資本負債比率為376.3%
- 房地產銷售為人民幣3,895.6百萬元及售出樓面面積110,160平方米

整體業績

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團於二零二零年上半年錄得綜合銷售收入人民幣397.0百萬元，較二零一九年同期相比下降55.2%。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣59.9百萬元，而二零一九年同期則為本公司擁有人應佔虧損人民幣1,364.4百萬元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，每股盈利為人民幣0.01元(截至二零一九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二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

二零二零年上半年，二零一九冠狀病毒病(「COVID-19疫情」)在全球全面蔓延，疫情不僅造成中國對外貿易增速大幅下滑，也導致全球產業鏈和供應鏈發生調整，令國際貿易保護主義的情緒加劇。世界經濟狀況的影響給中國經濟進一步的發展增加了較多的不確定因素，國內國際互相促進的發展新格局有待重建。在二季度，隨著中國對疫情的有效防控，實現大部分復工復產，消費、投資、工業企業利潤等降幅均出現不同程度收窄，經濟呈現修復企穩態勢。政府加大了宏觀政策逆周期調節力度，進一步啟動市場主體的內生動力，確保國內經濟在合理區間運行。COVID-19疫情對房地產市場正常運行不容置疑地造成明顯的衝擊，但地方政府因城施策更加靈活，釋放出房地產行業中長期利好前景，中央堅持「房住不炒」定位不變，堅守「限購」、「限貸」底綫，以促進房地產市場平穩運行。

二零二零年伊始，新房、二手房成交量同比降幅均達近年來最大，各城市房地產市場均出現調整，但受城市基本面和房地產市場發展階段等因素影響，不同區域、不同城市甚至不同項目之間，市場表現更加分化。在二季度，一、二綫部分熱點城市購房者置業情緒好轉，前期積壓的市場需求積極入市，量價持續恢復，但部分三、四綫城市的需求回升動力還是較弱。疫情影響下，人們對居住空間提出更高要求，改善型需求釋放加速，也在一定程度上推動中高端項目成交熱度上升。但在嚴格的政策基調下，價格整體漲幅可控。代表企業拿地的積極性在多地的優惠政策扶持以及疫情影響逐步減弱的狀況下，逐步恢復土地儲備熱度。

常態化的疫情防控以及房地產金融的從嚴政策對二零二零年房地產市場的影響持續存在。上半年，本集團積極面對疫情帶來的影響和機遇，及時關注市場情況變化，綜合運用綫上和綫下各類行銷管道的結合，緊抓銷售視窗期，創新行銷模式，緩解疫情下銷售停滯對回款帶來的壓力。順應各區域城市疫情管控節奏，積極開展各項目搶建設，保交房的工作，圍繞銷售回款和開發建設兩個重點內容，協調配合，確保現金流的運轉正常。

二零二零年首六個月，本集團的房地產合約銷售有所增長，主要基於上海的尚海灣第15號樓在上半年開盤銷售，項目地理位置以及物業品質符合高端客戶的需求，並獲得較為滿意的銷售成果，對本集團上半年的業績要求和回款情況都有較大支撐。但房地產金融調控政策依舊從嚴從緊，壓制企業再發展的規模。在此基礎上，本集團在上半年注重運營管控和預算管理，圍繞項目的不同周期，加強過程管控，加強存量資產的盤點和去化，補充現金流不足，但資金緊張局面依然存在。本集團將進一步加強建設進度，在下半年增加銷售啟動的物業，加快新物業銷售速度和回款速度，同時致力調結構、降負債的統籌管理，改善企業現金流健康運行。

業務回顧

一、銷售收入

本集團二零二零年上半年綜合銷售收入為人民幣397.0百萬元，較二零一九年上半年之人民幣886.9百萬元下降55.2%。已交付面積由二零一九年上半年的25,535平方米下降49.0%至二零二零年上半年的13,014平方米。二零二零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27,651元，較二零一九年同期的每平方米人民幣26,374元上升4.8%。

於截至二零二零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。二零二零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。於截至二零二零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349.9百萬元及出售及已交付面積3,948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88.1%及30.3%。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，對本集團截至二零二零年六月三十日止六個月內的物業銷售收入作出人民幣337.2百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在本期內亦只有尾盤物業可供出售，三個地區合計銷售收入總額只有人民幣47.1百萬元及出售及已交付面積9,066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11.9%及69.7%。

本期內，本集團絕大比例的已出售及交付之物業來自於上海的尚海灣項目，而其平均售價遠高於本集團所有其他項目，因此本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)從二零一九年上半年的每平方米人民幣26,374元上漲4.8%至二零二零年同期的每平方米人民幣27,651元。

截至二零二零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	二零二零年			二零一九年		
		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)
物業銷售收入：							
恒盛·陽光威尼斯	上海	886	112	7,911	1,667	163	10,227
恒盛·尚海灣	上海	300,120	2,615	114,769	505,964	4,787	105,695
上海·恒盛豪庭	上海	8,661	979	8,847	7,673	1,178	6,514
恒盛·陽光巴黎	上海	3,147	242	13,004	—	—	不適用
恒盛·皇家花園	上海	—	—	不適用	1,642	297	5,529
恒盛·湖畔豪庭	上海	—	—	不適用	27,813	3,327	8,360
恒盛·波爾多小鎮	北京	—	—	不適用	3,950	357	11,064
恒盛·陽光星期八	天津	—	—	不適用	19,089	2,494	7,654
恒盛·第一國際	無錫	6,962	1,082	6,434	13,239	1,821	7,270
南通·恒盛豪庭	南通	3,669	1,070	3,429	5,765	1,028	5,608
恒盛·南通·尚海灣	南通	—	—	不適用	70,284	6,486	10,836
合肥·壩上街項目	合肥	8,485	1,150	7,378	105	50	2,100
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	3,812	2,044	1,865	1,259	718	1,753
恒盛·陽光尚城	瀋陽	21,833	3,291	6,634	2,779	878	3,165
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	—	—	不適用	7,873	919	8,567
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	276	62	4,452	957	187	5,118
長春·恒盛豪庭	長春	1,881	329	5,717	2,839	645	4,402
大連·恒盛豪庭	大連	124	38	3,263	557	200	2,785
小計		359,856	13,014	27,651	673,455	25,535	26,374
已售物業的內部裝修收入：							
恒盛·尚海灣	上海	37,094			213,473		
總計		396,950			886,928		

二、物業銷售

二零二零年上半年本集團實現房地產合約銷售額為人民幣3,895.6百萬元，同比增長145.8%；實現房地產合約銷售面積110,160平方米，同比下降8.1%。

截至二零二零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項目推盤外，其他地區均為以往年度已經完工項目的尾盤銷售。本期內，由於上海地區的房地產銷售強勁，實現房地產銷售金額人民幣3,301.1百萬元，佔本集團銷售總金額的84.7%；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178.1百萬元、人民幣226.0百萬元及人民幣190.4百萬元，分別佔本集團銷售總金額的4.6%、5.8%及4.9%。

上海的尚海灣第15號樓於本年度第二季度推出市場，其屬於高端物業，截至二零二零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15號樓及其他尾盤房源)人民幣3,238.5百萬元，佔本集團二零二零年上半年物業銷售的83.1%。

截至二零二零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35,363元，較二零一九年同期的每平方米人民幣13,220元上升167.5%，主要因為上海的尚海灣項目的物業銷售所佔比例較高而其平均售價較高所致。

截至二零二零年六月三十日止六個月房地產銷售金額及銷售面積如下：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零二零年	二零一九年	變動(%)	二零二零年	二零一九年	變動(%)
上海地區	3,301,124	552,329	497.7%	42,538	9,247	360.0%
長三角地區 ⁽¹⁾	178,140	279,698	-36.3%	23,484	24,285	-3.3%
環渤海地區	225,960	—	不適用	23,582	—	不適用
東北地區	190,396	753,009	-74.7%	20,556	86,363	76.2%
總計	3,895,620	1,585,036	145.8%	110,160	119,895	-8.1%

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

二零二零年上半年無新竣工的項目。上半年本集團的新開工面積約85,000平方米，預計二零二零年全年新開工面積約731,000平方米。截至二零二零年六月三十日，本集團總在建面積為2.7百萬平方米。

四、土地儲備

截至二零二零年六月三十日，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6.95百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,579元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中15.1%位於一線城市，84.9%位於二、三線城市。

截至二零二零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	上海	徐匯區	住宅、服務式 公寓、辦公樓 及商業	473,971	611	100%
2	上海	普陀區	住宅、酒店 及商業	41,757	554	100%
3	上海	奉賢區	住宅及商業	137,551	1,870	100%
4	上海	寶山區	住宅及商業	78,950	923	100%
5	上海	徐匯區	辦公樓、酒店 及商業	121,300	9,703	100%
6	上海	徐匯區	服務式公寓 及商業	91,000	9,703	100%
小計				<u>944,529</u>	<u>2,861</u>	
長三角地區						
7	南通	如皋港區新城區	住宅及商業	869,029	322	100%
8	南通	新城區	酒店、辦公樓 及商業	299,504	348	70%
9	南通	崇川區	住宅、辦公樓 及商業	418,082	4,719	100%
10	無錫	無錫新區	住宅及商業	68,709	679	100%
11	合肥	瑤海區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	795,487	881	100%
12	合肥	廬陽區	住宅、酒店 及商業	20,000	1,207	100%
13	南京	鼓樓區	住宅及商業	<u>137,567</u>	<u>6,013</u>	60%
小計				<u>2,608,378</u>	<u>1,517</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	
環渤海地區							
14	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店 及商業	841,727	1,396	100%
15	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
16	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
17	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%
小計				2,513,958	1,356		
東北地區							
18	恒盛·陽光尚城	瀋陽	於洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
19	長春·恒盛豪庭	長春	高新區	住宅及商業	763,251	1,004	100%
小計				883,274	1,022		
總計				6,950,139	1,579		

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零二零年六月三十日，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539,000平方米，約1,058,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零二零年六月三十日，零售商業、寫字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。

二零二零年下半年展望

二零二零年下半年度，國際經濟態勢依舊會受到COVID-19疫情的影響在世界範圍內呈現起伏上下，反復膠著的狀態。國內疫情在得到有效控制的前提下，經濟正逐步恢復，基建投資較快發展，房地產投資同比企穩。中央政府及地方政府採取的寬鬆信貸及調控優化等措施見效顯著，國內金融環境為恢復經濟秩序提供有利的資金政策，但還需謹慎多種不確定性帶來的風險，整體經濟增長壓力仍較大，增長空間有限。

房地產政策方面，政府依舊保持「房住不炒」的定位，各熱點區域城市為遏制短期房地產投資的過度升溫情況，而會採取針對性趨嚴的調控政策。在多種綜合因素影響下，國內疫情發展及經濟走向仍存一定變化性，進而將制約整個市場規模反彈力度，下半年市場處在調整通道的概率較大。但土地市場優質地塊仍有放量機會，將保持一定增速以支撐投資開發，土地成交樓面價有望繼續高位運行。

本集團預判，在基本定位不變及居民收入預期難有明顯改觀的前提下，房價不具備持續全面上漲的基礎，且隨需求逐步回歸理性，城市分化加劇，預計下半年房價整體將以穩為主。一線城市改善型需求穩步提升，房地產投資、新開工將保持較高熱度，銷量逐步恢復。二線城市為強化競爭力，城市積極引才，其市場需求有進一步拓展空間，尤其是東部發達城市群中的熱點城市蘊藏實力。三、四線部分城市需求在低位元徘徊，加之二零二零年棚改力度進一步減弱，下半年銷量或將存壓。

本集團將始終堅持穩健發展的原則，面對疫情及經濟發展的不確定性，仍需審時度勢，圍繞銷售目標搶抓回款，加緊工程建設確保預售節點，採取符合市場需求的行銷策略加速項目去化，以促進物業銷售和現金回籠。加快存量資產去化速度，加強資產經營能力，同時，適時調整項目的管控模式，加大潛力城市佈局和產品創新的探索力度，以期適應市場競爭的需求，提升本集團的盈利能力及增強本集團在市場的競爭力，實現持續穩定、可持續的發展。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，以期有效規避其財務風險和運營壓力。本集團將會積極拓展融資通道和融資方向，有效運用資產價值及金融平衡方式降低融資成本。

簡明綜合全面收益表

截至二零二零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	
		二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
銷售收入	4	396,950	886,928
銷售成本	7	(361,676)	(1,051,230)
毛利／(毛虧)		35,274	(164,302)
其他收入	5	17,338	18,929
其他收益／(虧損)，淨額	6	1,757,468	(284,048)
貿易及其他應收款項虧損撥備，淨額		(1,359)	(1,296)
銷售及市場推廣開支	7	(53,194)	(57,567)
行政開支	7	(176,439)	(287,757)
財務成本，淨額	8	(1,059,744)	(578,623)
所佔聯營公司溢利／(虧損)		33	(654)
所佔合營企業虧損		(6,297)	(19,823)
除稅前溢利／(虧損)		513,080	(1,375,141)
所得稅(開支)／抵免	9	(460,181)	10,837
本期溢利／(虧損)		52,899	(1,364,304)
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		59,927	(1,364,422)
— 非控股權益		(7,028)	118
		52,899	(1,364,304)
其他全面收入		—	—
期內全面收入／(虧損)總額		52,899	(1,364,304)
以下人士應佔期內全面收入／(虧損)總額：			
— 本公司擁有人		59,927	(1,364,422)
— 非控股權益		(7,028)	118
		52,899	(1,364,304)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)的 每股盈利／(虧損)(以每股人民幣元列示)			
— 基本	10	0.01	(0.18)
— 攤薄	10	0.01	(0.18)
股息	11	—	—

簡明綜合資產負債表
於二零二零年六月三十日

人民幣千元	二零二零年 六月 三十日 附註 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	35,085	36,522
使用權資產	3,323	5,155
投資物業	23,926,286	21,133,946
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	4,862	4,829
合營企業權益	1,003,274	1,034,866
遞延所得稅資產	331,800	185,037
	<u>25,306,430</u>	<u>22,402,155</u>
流動資產		
發展中物業	15,404,617	15,267,875
持作銷售已落成物業	5,425,018	5,659,710
貿易及其他應收款項及預付款	12 5,397,590	4,927,511
預付稅款	338,500	356,633
受限制現金	2,451,872	3,489,939
現金及現金等價物	346,912	334,169
	<u>29,364,509</u>	<u>30,035,837</u>
資產總值	<u>54,670,939</u>	<u>52,437,992</u>

人民幣千元		二零二零年 六月 三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
流動負債			
合同負債		8,861,674	4,812,372
貿易及其他應付款項	13	5,670,391	5,971,157
應付所得稅		7,970,085	8,003,937
應付合營企業的款項		353,029	353,029
借款	14	23,180,227	25,235,997
租賃負債		3,133	3,897
		<u>46,038,539</u>	<u>44,380,389</u>
非流動負債			
借款	14	9,800	11,050
遞延所得稅負債		2,721,764	2,220,416
租賃負債		156	1,257
非控股股東的貸款		326,380	303,479
		<u>3,058,100</u>	<u>2,536,202</u>
總負債		<u>49,096,639</u>	<u>46,916,591</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		(2,472,645)	(2,532,572)
		<u>5,419,082</u>	<u>5,359,155</u>
非控股權益		155,218	162,246
總權益		<u>5,574,300</u>	<u>5,521,401</u>
負債及權益總值		<u>54,670,939</u>	<u>52,437,992</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二零二零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

本截至二零二零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」)頒佈的香港會計準則第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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(其乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一並閱讀。

(i) 持續經營基準

截至二零二零年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣3,438,115,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,498,042,000元)及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣16,674,030,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣14,344,552,000元)。同日，本集團的借款總額為人民幣23,190,027,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,247,047,000元)，其中流動借款為人民幣23,180,227,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,235,997,000元)，而其現金及現金等價物僅有人民幣346,912,000元。

於二零二零年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣2,261,876,000元及人民幣1,386,645,000元，與本金總額人民幣6,007,041,000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9,219,929,000元的借款的利息在截至二零一九年十二月三十一日止年度內及/或於截至二零二零年六月三十日止六個月期間逾期(「其他逾期貸款」)，雖然有關利息其後已經於二零二零年六月三十日前付清，該等借款於二零二零年六月三十日依然處於違約。另外，自二零一九年發行起，本集團違反了一項本金金額港幣100,000,000元(等值人民幣89,578,000元)的債券的若干條款及條件。於二零二零年六月三十日，以上所述本金金額共計人民幣15,316,548,000元的借款及債券假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。該等金額包含為數人民幣7,913,192,000元原合約還款日為二零二一年六月三十日以後的借款已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。基於上述違約事件，於二零二零年六月三十日，本金金額人民幣4,209,697,000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1,038,800,000元原合約還款日為二零二一年六月三十日以後的借款已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(1)與上述本金金額共計人民幣6,007,041,000元的逾期貸款有關的本金為數人民幣155,368,000元及利息為數人民幣124,680,000元；及(2)與若干本金金額共計人民幣240,000,000元的其他逾期貸款有關的利息為數人民幣4,512,000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。

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

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

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團將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，本集團預期於二零二零年下半年內取得預售許可證後陸續推出三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；
- (v) 鑒於二零一九年冠狀病毒病爆發（「COVID-19疫情」），本集團正密切監察最新發展，並將繼續不時評估該流行病的影響，以及政府應對的任何刺激措施對本集團業務的影響，並調整其物業銷售的營銷策略以產生足夠的現金；及
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋期間為由二零二零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，本集團在二零二零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)預定於二零二零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)於二零二零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二零二一年六月三十日以後的安排；
- (ii) 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)；
- (iii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iv) 成功加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；及
- (v) 成功處理該流行病的影響，以及政府應對的任何刺激措施對本集團業務的影響，並不時調整其物業銷售及營銷策略以產生足夠的現金。

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二零一九年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一九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1號及第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率指標變革
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之修訂

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，與截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

截至二零二零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非經常性開支的影響，包括折舊、投資物業公平值變動、貿易及其他應收款項減值虧損撥備、發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動、以股份為基礎的報酬開支、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。

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	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
貿易及其他應收款項虧損撥備	(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	總計
	上海地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區			
截至二零一九年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
銷售收入						
於某一時間點	544,759	90,652	23,039	15,005	—	673,455
於一段時間內	213,473	—	—	—	—	213,473
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>758,232</u>	<u>90,652</u>	<u>23,039</u>	<u>15,005</u>	<u>—</u>	<u>886,928</u>
分部業績	259,227	(97,644)	(51,231)	(81,065)	(18,143)	11,144
折舊	(3,145)	(58)	(151)	(14)	(5)	(3,373)
投資物業公平值變動	(22,954)	(92,195)	(35,096)	(129,086)	—	(279,331)
貿易及其他應收款項						
虧損(撥備)/撥備返還	(394)	(167)	13	(748)	—	(1,296)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(2,874)	(114,715)	(283,039)	(72,290)	—	(472,918)
以股份為基礎的報酬開支	—	—	—	—	(50,744)	(50,744)
利息收入	748	169	35	122	5	1,079
財務成本	(445,500)	(67,265)	(18,845)	(13,597)	(34,495)	(579,702)
所得稅(開支)/抵免	<u>(45,628)</u>	<u>18,193</u>	<u>(13,750)</u>	<u>52,022</u>	<u>—</u>	<u>10,837</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							
六月三十日(未經審核)							
分部資產總值	50,907,109	23,100,527	4,922,462	5,901,861	5,729,110	(45,410,918)	45,150,151
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,862	—	—	—	—	—	4,862
合營企業投資	771,627	—	—	—	—	—	771,627
遞延所得稅資產							331,800
其他未分配企業資產							<u>9,188,988</u>
資產總值							<u>54,670,939</u>

長三角地區

人民幣千元 上海地區 (上海除外) 環渤海地區 東北地區 其他 對銷 總計

於二零一九年十二月
三十一日(經審核)

分部資產總值	47,904,087	23,414,684	4,926,162	5,653,011	5,910,457	(44,618,412)	43,189,989
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,829	—	—	—	—	—	4,829
合營企業投資	781,571	—	—	—	—	—	781,571
遞延所得稅資產							185,037
其他未分配企業資產							9,062,966
資產總值							<u>52,437,992</u>

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
分部業績	(89,534)	11,144
折舊	(3,662)	(3,373)
投資物業公平值變動	1,802,207	(279,331)
貿易及其他應收款項虧損撥備	(1,359)	(1,296)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(134,828)	(472,918)
以股份為基礎的報酬開支	—	(50,744)
經營溢利／(虧損)	<u>1,572,824</u>	<u>(796,518)</u>
利息收入	26,117	1,079
財務成本	<u>(1,085,861)</u>	<u>(579,702)</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>513,080</u>	<u>(1,375,141)</u>
增加：		
物業、廠房及設備	454	251
投資物業	<u>855,113</u>	<u>519,123</u>
	<u>855,567</u>	<u>519,374</u>

5 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
租金收入	15,498	16,570
其他	1,840	2,359
	<u>17,338</u>	<u>18,929</u>

6 其他收益／(虧損)，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
投資物業公平值變動	1,802,207	(279,331)
匯兌虧損，淨額	(44,739)	(4,717)
	<u>1,757,468</u>	<u>(284,048)</u>

7 按性質分類之費用

除稅前溢利／(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	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
廣告成本	10,404	8,705
其他稅項及徵費	8,451	12,815
出售物業成本	218,397	565,497
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	134,828	472,918
折舊		
物業、廠房及設備	1,802	1,325
使用權資產	1,860	2,048
僱員成本—不包括董事酬金	70,322	65,551
以股份為基礎的報酬開支	—	50,744
租金開支	1,113	5,827
	<u>1,113</u>	<u>5,827</u>

8 財務成本，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
財務收入		
— 利息收入	<u>26,117</u>	<u>1,079</u>
財務成本		
利息開支		
— 銀行借款	(1,543,638)	(1,295,996)
— 債券	(5,425)	—
— 其他	<u>(49,796)</u>	<u>(19,741)</u>
總利息開支	<u>(1,598,859)</u>	<u>(1,315,737)</u>
減：於合資格資產資本化的利息	<u>512,998</u>	<u>736,035</u>
已支銷財務成本	<u>(1,085,861)</u>	<u>(579,702)</u>
財務成本，淨額	<u>(1,059,744)</u>	<u>(578,623)</u>

9 所得稅(開支)／抵免

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
當期所得稅(開支)／抵免：		
— 中國企業所得稅	(2,837)	97,170
— 中國土地增值稅	<u>(102,759)</u>	<u>(133,405)</u>
	<u>(105,596)</u>	<u>(36,235)</u>
遞延所得稅(開支)／抵免：		
— 產生及撥回暫時性差額	<u>(354,585)</u>	<u>47,072</u>
	<u>(354,585)</u>	<u>47,072</u>
	<u>(460,181)</u>	<u>10,837</u>

10 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利／(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	
	二零二零年	二零一九年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	<u>59,927</u>	<u>(1,364,422)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利／(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。於截至二零一九年及二零二零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二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

12 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
應收第三方貿易款項，淨額(a)	483,267	481,276
應收第三方貿易款項	488,336	485,787
減：貿易應收款項虧損撥備	(5,069)	(4,511)
應收第三方的其他款項，淨額(b)	1,730,594	1,546,568
應收第三方的其他應收款項	2,047,325	1,862,498
減：其他應收款項虧損撥備	(316,731)	(315,930)
預付工程款：	1,443,368	1,180,277
關連方	80,927	85,758
第三方(c)	1,362,441	1,094,519
預付土地出讓金(c)	1,522,225	1,522,225
預付其他稅項	218,136	197,165
	<u>5,397,590</u>	<u>4,927,511</u>

- (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貿易應收款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
6個月內	37,185	23,829
7至12個月之間	6,114	2,930
12個月以上	445,037	459,028
	488,336	485,787

於二零二零年六月三十日，為數人民幣488,336,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣485,787,000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(二零一九年十二月三十一日：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422,215,000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422,215,000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二零一七年十二月三十一日，本集團並無就上述應收款項結餘作出撥備。於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月期間，管理層的評估並無改變。

- (b)

人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
應收第三方的其他款項	2,047,325	1,862,498
減：其他應收款項虧損撥備	(316,731)	(315,930)
應收第三方的其他款項，淨額	1,730,594	1,546,568

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

本集團其他應收款項虧損撥備的變動如下：

人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
於期初／年初	315,930	315,100
其他應收款項虧損撥備	801	830
於期末／年末	316,731	315,930

於二零二零年六月三十日，應收第三方的其他款項中包括應收一家獨立融資代理的其他應收款項約人民幣500,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣500,000,000元)。該項其他應收款項帶年息10%。此金額可於代理安排的人民幣500,000,000元的借款到期時作出抵銷。

- (c) 於二零二零年六月三十日，預付土地出讓金包含的人民幣640,636,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣640,636,000元)的預付款及預付工程款包含的人民幣325,007,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣325,007,000元)的預付款乃就位於中國的若干項土地使用權向政府當局間接持有並控制的企業支付作為初始開發的預付款。根據本集團與上述的企業簽訂的協議，倘本集團今後透過招標、拍賣或掛牌出讓方式收購土地使用權，上述預付款將與土地收購成本抵銷。倘未有成功拍賣，預付款可予退回。

13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
貿易應付款項(a)：	3,827,250	3,897,982
關連方	8,846	15,409
第三方	3,818,404	3,882,573
其他應付第三方款項及預提費用(b)	1,234,907	1,348,762
其他應付稅項	608,234	724,413
	5,670,391	5,971,157

- (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	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
6個月內	2,081,811	1,924,348
7至12個月之間	945,331	858,624
12個月以上	800,108	1,115,010
	3,827,250	3,897,982

- (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	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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	9,800	11,050
	<u>9,800</u>	<u>11,050</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	21,268,467	23,854,019
債券—有抵押	91,734	89,990
其他借款—無抵押(b)	984,303	793,636
其他借款—有抵押(b)	835,723	498,352
	<u>23,180,227</u>	<u>25,235,997</u>
總借款	<u>23,190,027</u>	<u>25,247,047</u>

於資產負債表日，本集團須償付總借款如下：

人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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)	23,180,227	25,235,997
1年後及2年內	2,500	2,500
2年後及5年內	7,300	7,500
5年後	—	1,050
	<u>23,190,027</u>	<u>25,247,047</u>

- (a) 流動銀行借款包含原於二零二一年六月三十日後到期的本金額為人民幣8,951,992,000元但因附註2(i)所述事項而於二零二零年六月三十日被重新分類為流動負債的借款。

管理層估計如上文附註2(i)所載採取措施後，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，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，全部皆在二零二一年六月三十日以後。

- (b) 於二零二零年六月三十日，人民幣984,303,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣793,636,000元)及人民幣835,723,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣498,352,000元)的第三方短期借款分別為無抵押及有抵押。於二零二零年六月三十日，該些借款按6%-24%(二零一九年十二月三十一日：6%-24%)計息及須於提款日起一年內償還。

財務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣397.0百萬元，較二零一九年同期相比下降55.2%。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣59.9百萬元，而二零一九年同期則為本公司擁有人應佔虧損人民幣1,364.4百萬元。二零二零年上半年，本集團的確認銷售收入依然維持在較低的水平。儘管本期內投資物業錄得大額的公平值收益，但由於在截至二零二零年六月三十日止六個月內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對本集團物業繼續作出減值撥備，本集團在本期內只能處於收支平衡的狀況。

本集團二零二零年上半年綜合銷售收入為人民幣397.0百萬元，較二零二零年上半年之人民幣886.9百萬元下降55.2%。已交付面積由二零一九年上半年的25,535平方米下降49.0%至二零二零年上半年的13,014平方米。二零二零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27,651元，較二零一九年同期的每平方米人民幣26,374元上升4.8%。於截至二零二零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。二零一九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。於截至二零二零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349.9百萬元及出售及已交付面積3,948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88.1%及30.3%。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，對本集團截至二零二零年六月三十日止六個月內的物業銷售收入作出人民幣337.2百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在本期內亦只有尾盤物業可供出售，三個地區合計銷售收入總額只有人民幣47.1百萬元及出售及已交付面積9,066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11.9%及69.7%。本期內，本集團絕大比例的已出售及交付之物業來自於上海的尚海灣項目，而其平均售價遠高於本集團所有其他項目，因此本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)從二零一九年上半年的每平方米人民幣26,374元上漲4.8%至二零二零年同期的每平方米人民幣27,651元。

截至二零二零年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣361.7百萬元，較二零一九年同期的人民幣1,051.2百萬元下降65.6%。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134.8百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣472.9百萬元)。本期內對物業發展項目作出的減值撥備金額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72.0百萬元，本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣154.8百萬元，較二零一九年同期的人民幣402.9百萬元下降61.6%。本期內銷售成本下降主要因為出售及交付的樓面面積有所下降。本集團二零二零年上半年每平方米的平均銷售成本為人民幣11,897元，較二零一九年同期的每平方米人民幣15,778元下降24.6%。本期內有極大比例的出售及交付的物業來自於上海的尚海灣，其單價土地成本因歷史原因是非常低，同時亦導致分攤到尚海灣項目的資本化利息較少，兩者均促使了二零二零年上半年的平均銷售成本較二零一九年同期為低。

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得綜合毛利人民幣35.3百萬元，而二零一九年同期則為綜合毛虧人民幣164.3百萬元。本集團本期的毛利率為正8.9%，而二零一九年同期則為負18.5%。儘管本期間很大比例出售及交付的物業來自於尚海灣項目，但由於本期內繼續對本集團的物業做出的減值撥備人民幣134.8百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣472.9百萬元)，導致本集團本期內只能夠錄得微薄的綜合毛利率。未計此項減值撥備，本集團二零二零年上半年的毛利率為正42.9%(截至二零一九年六月三十日止六個月：正34.8%)。

截至二零二零年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣17.3百萬元，較二零一九年同期人民幣18.9百萬元下降8.4%。其他收入主要是包括租金收入。

截至二零二零年六月三十日止六個月的其他收益／(虧損)，淨額為淨收益人民幣1,757.5百萬元，而二零一九年同期則為淨虧損人民幣284.0百萬元。於本期內，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本期內發生的新增成本及財務成本，故本集團錄得公平值收益共計人民幣1,802.2百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣279.3百萬元)。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，本集團錄得滙兌虧損人民幣44.7百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：淨滙兌虧損人民幣4.7百萬元)，主要由於轉換本公司的美元貸款為人民幣。

截至二零二零年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣53.2百萬元，較二零一九年同期的人民幣57.6百萬元下降7.6%。截至二零二零年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣176.4百萬元，較二零一九年同期的人民幣287.8百萬元大幅下降38.7%。本期內銷售及市場推廣開支及行政開支均錄得下降主要是由於本集團嚴格採取成本控制措施的結果。

截至二零二零年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,598.9百萬元，較二零一九年同期的人民幣1,315.7百萬元上升21.5%。於本期內，財務成本人民幣513.0百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣736.0百萬元)已資本化，餘下人民幣1,085.9百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣579.7百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣26.1百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1.1百萬元)後，截至二零二零年六月三十日止六個月的財務成本，淨額為人民幣1,059.7百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣578.6百萬元)。本集團於二零二零年上半年內發生的總財務成本較二零一九年同期有所上升，主要乃由於本集團的平均總借款淨額於本期內，較二零一九年同期而言，維持在一個較高的水平，而同時本集團的平均借款成本亦有所上升。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。

截至二零二零年六月三十日止六個月本集團錄得除稅前溢利人民幣513.1百萬元，而二零一九年同期則為除稅前虧損人民幣1,375.1百萬元。本期內本集團錄得除稅前溢利主要是由於本期內錄得重大金額的投資物業的公平值收益，而二零一九年上半年則為投資物業公平值虧損。

截至二零二零年六月三十日止六個月錄得所得稅開支人民幣460.2百萬元，而二零一九年同期則為所得稅抵免人民幣10.8百萬元。本期錄得的所得稅開支主要包含對本期內出售的高利潤尚海灣物業計提的土地增值稅及因應投資物業公平值收益而計提的遞延所得稅負債。二零一九年同期所得稅抵免主要是由於使用了往年的稅務虧損及當期確認的銷售收入下降而令計提的土地增值稅有所下降。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣59.9百萬元，而二零一九年同期則為本公司擁有人應佔虧損人民幣1,364.4百萬元。本期內錄得本公司擁有人應佔溢利主要是由於本期內錄得重大金額的投資物業的公平值收益，而二零一九年上半年則為投資物業公平值虧損。

流動資產及負債

於二零二零年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣29,364.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣30,035.8百萬元下降2.2%。

於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，發展中物業的餘額為人民幣15,404.6百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣15,267.9百萬元上升0.9%。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二零二零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二零一九年十二月三十一日的人民幣5,659.7百萬元下降4.15%至二零二零年六月三十日的人民幣5,425.1百萬元。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二零一九年十二月三十一日的人民幣4,927.5百萬元增加9.5%至二零二零年六月三十日的人民幣5,397.6百萬元。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二零二零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。

總流動負債於二零二零年六月三十日為人民幣46,038.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣44,380.4百萬元上升3.7%。總流動負債於二零二零年六月三十日有所上升主要乃由於二零二零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。

於二零二零年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.64(二零一九年十二月三十一日：0.68)。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

於二零二零年上半年，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。於二零二零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣346.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣334.2百萬元)。

於二零二零年上半年內，本集團取得新增銀行借款人民幣881.1百萬元，償還銀行借款人民幣3,834.8百萬元。於二零二零年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣23,190.0百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣25,247.0百萬元下降8.1%。

於二零二零年六月三十日，本集團銀行融資授信總額為人民幣26,765百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,580百萬元)，當中包括人民幣25,542百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,254百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣1,223百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣326百萬元)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。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
借款總額	23,190,027	25,247,047
減：現金及銀行結餘	<u>(2,798,784)</u>	<u>(3,824,108)</u>
債務淨額	20,391,243	21,422,939
本公司擁有人應佔總權益	<u>5,419,082</u>	<u>5,359,155</u>
資本負債比率	<u>376.3%</u>	<u>399.7%</u>

二零二零年六月三十日的資本負債比率較二零一九年十二月三十一日的比率為低，此乃由於本集團與本期內利用物業銷售資金償還銀行借款而令截至二零二零年六月三十日的債務淨額較二零一九年十二月三十一日的債務淨額有所下降。

持續經營和緩解措施

截至二零二零年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣3,438.1百萬及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣16,674.0百萬元。同日，本集團的借款總額為人民幣23,190.0百萬元，其中流動借款為人民幣23,180.2百萬元，而其現金及現金等價物僅有人民幣346.9百萬元。此外，於二零二零年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣2,261.9百萬元及人民幣1,386.6百萬元，與本金總額人民幣6,007.0百萬的借款相關。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣9,219.9百萬元借款的利息在截至二零一九年十二月三十一日年度內及/或於截至二零二零年六月三十日止六個月期間逾期，雖然有關利息其後已經於二零二零年六月三十日前付清，該等借款於二零二零年六月三十

日依然處於違約。另外，自二零一九年發行起，本集團違反了一項本金金額港幣100百萬元的債券的若干條款及條件。此等構成違約事項，及於二零二零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4,209.7百萬元的借款被視為交叉違約。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及延展銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團將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，本集團預期於二零二零年下半年內取得預售許可證後陸續推出三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；
- (v) 鑒於COVID-19疫情，本集團正密切監察最新發展，並將繼續不時評估該流行病的影響，以及政府應對的任何刺激措施對本集團業務的影響，並調整其物業銷售的營銷策略以產生足夠的現金；及
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

因此，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曾經得以改善，包括物業銷售金額取得增加、經營性現金流從流出淨額扭轉至流入淨額、借款總額亦一度下降。但由於本集團二零一九年的經營計劃執行狀況有所滯後，若干預計於二零一九年內達到預售條件的項目的建設進度未能達標而無法推盤銷售，導致二零一九年的經營性現金流再次出現淨流出的情況，最終無法按照經營計劃達到降負債的目標。於二零二零年上半年內，本集團積極落實經營計劃推進物業項目的建設及銷售，上海的尚海灣項目第15號樓在第二季度開盤預售並獲得較為滿意的銷售成果，為本集團帶來大額的資金回籠，令本集團在截至二零二零年六月三十日止六個月期

間錄得經營性現金流淨流入人民幣2,480.0百萬元及融資活動現金流淨流出人民幣1,949.9百萬元，而期末的借款總額亦下降至人民幣23,190.0百萬元。同時，本集團在本期內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，爭取在二零二零年下半年內盡快解決本集團債務違約及交叉違約的情況，以及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。於二零二零年六月三十日，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	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核)
現金及銀行結餘：		
美元	437	287
港元	204	161
總額	641	448
借款：		
美元	2,541,759	2,563,109
港元	239,987	217,446
總額	2,781,746	2,780,555
貿易及其他應付款項：		
美元	7,080	7,030
港元	34,750	36,045
總額	41,830	43,075

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。

於二零二零年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣23,190.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣25,247.0百萬元)，其中人民幣22,206.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣24,768.5百萬元)為定息借款。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團若干附屬公司及一家合營企業的股份、在建工程、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業已就本集團的借款予以抵押。

財務擔保

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

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須向銀行償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家結欠的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零二零年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣4,261.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,248.1百萬元)。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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	3,814,305	4,134,986
建築材料	60,153	140,153
	4,420,194	4,820,875

或然負債

於二零一七年內，本集團牽涉到一項與當地政府機關的訴訟，被要求支付與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關的為數約人民幣179百萬元的款項。按照管理層的評估，除無需支付該項金額外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422.2百萬元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月內提交一項反訴狀。同時，截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，本集團並無就上述應收款項作出撥備。

僱員

於二零二零年六月三十日，本集團共有692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，本公司議決向合資格參與者（「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，本公司議決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。

於二零二零年六月三十日，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189,636,000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

於截至二零二零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二零二零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二零二零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

於截至二零二零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二零二零年六月三十日止六個月的二零二零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，二零二零年八月三十一日

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。