



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

The
Ultimacy
築 of Life
· 極致人生

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

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 Stock Code: 00845

Interim Report 2024 中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 21 企業管治
- 27 披露權益資料
- 29 其他資料
- 31 簡明綜合財務狀況表
- 33 簡明綜合全面收益表
- 34 簡明綜合權益變動表
- 35 簡明綜合現金流量表
- 36 簡明綜合中期財務資料附註

公司資料

董事會

執行董事

丁向陽先生(主席)
陸娟女士
嚴志榮先生

獨立非執行董事

薛文君博士(於二零二四年七月二十四日獲委任)
劉濤教授(於二零二四年七月二十四日辭任)
胡金星博士
韓平先生

審核委員會

薛文君博士(於二零二四年七月二十四日獲委任)
劉濤教授(主席)(於二零二四年七月二十四日辭任)
胡金星博士
韓平先生

薪酬委員會

胡金星博士(主席)
丁向陽先生
薛文君博士(於二零二四年七月二十四日獲委任)
劉濤教授(於二零二四年七月二十四日辭任)

提名委員會

丁向陽先生(主席)
胡金星博士
韓平先生

企業管治委員會

丁向陽先生(主席)
薛文君博士(於二零二四年七月二十四日獲委任)
劉濤教授(於二零二四年七月二十四日辭任)
陸娟女士

財務委員會

丁向陽先生
陸娟女士

公司秘書

梁燕輝女士

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
於《會計及財務匯報局條例》下註冊之
公眾利益實體核數師

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
柴灣
永泰道50號
港利中心8樓807H室

中國主要營業地點

中國上海市
徐匯區
瑞寧路899號
上海陽光濱江中心41樓

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

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

網站

www.gloriousphl.com.cn

股份代號

00845

聯絡

投資者關係部
恒盛地產控股有限公司
香港
柴灣
永泰道50號
港利中心8樓807H室
電話：(852) 3104 2225/(86) 21 6407 6688
傳真：(852) 3104 2224
電郵：ir@gloriousphl.com.cn

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網址瀏覽。股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本中期報告，

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

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

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

管理層討論及分析

半年度摘要

- 二零二四年上半年，本集團錄得銷售收入人民幣2,326.9百萬元，同比上升382.5%。已交付樓面面積為34,504平方米。
- 二零二四年上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣617.0百萬元，二零二三年同期為人民幣686.5百萬元。
- 二零二四年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣380.8百萬元，實現房地產合約銷售面積19,472平方米。
- 截至二零二四年六月三十日，總借款為人民幣23,699.4百萬元。
- 截至二零二四年六月三十日，本集團擁有總土地儲備5.7百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,446元。

業績摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
銷售收入(人民幣千元)	2,326,870	482,295
已出售及交付之樓面面積(平方米)	34,504	35,010
毛利(人民幣千元)	781,063	126,882
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(616,972)	(686,466)
本公司擁有人應佔基本每股虧損(每股人民幣元)	(0.08)	(0.09)

業務資料摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
房地產銷售金額(人民幣千元)	380,853	888,418
房地產銷售面積(平方米)	19,472	52,875

	二零二四年	二零二三年
	六月三十日	十二月三十一日
總土地儲備(平方米)	5,696,880	5,696,880
平均樓面土地成本(每平方米人民幣元)	1,446	1,446

其他主要財務資料

人民幣千元	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
資產總值	43,716,628	44,828,088
負債總額	47,155,626	(47,650,088)
總權益虧絀	(3,438,998)	(2,822,000)
流動借款	23,699,367	22,663,387
非流動借款	—	—
借款總額	23,699,367	22,663,387
資本負債比率 ⁽¹⁾	不適用	不適用

附註：

- (1) 資本負債比率按債務淨額(按借款總額(不包括非控股股東的貸款)減現金及銀行結餘)除以本公司擁有人應佔總權益計算。由於本集團於二零二四年及二零二三年六月三十日處於淨權益虧絀狀況，因此於二零二四年及二零二三年六月三十日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二零二四年及二零二三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。

管理層討論及分析

市場回顧

二零二四年上半年，世界經濟復蘇動力不強，個別地區地緣政治局勢緊張，俄烏衝突持續、美歐通脹明顯、聯儲加息等複雜多變的態勢致使全球經濟增長分佈不平衡，中國依然面臨發達國家的戰略扼制，中美兩國較量引發的經貿及國際關係的微妙調整，使得中國經濟受到負面影響，出現國內需求收縮及預期轉弱，但中央和地方政府面對經濟體傳導的重大壓力，堅定深化各領域各方面治理效能，充分發揮中國經濟本身具有的韌性和潛力的優勢，有效防止經濟進一步下滑的風險。提高政策實施的協同性，在危機中育新機、於變局中開新局，確保前進方向贏得主動，推動中國經濟砥礪前行。

上半年，受居民收入減少及房價下跌的實質影響，全國的房地產市場仍然保持在整體下行的壓力區間中，新房市場總體延續向下探底的態勢，二手房出現大量掛牌而無成交的現象。房地產行業的生存和發展受到了嚴重的挑戰和考驗。四月三十日政治局會議明確了樓市政策方向，強調「消化存量房產和優化增量住房的政策措施」。五月十七日出台的房地產「一攬子」新政聚焦穩市場、去庫存，呈現出積極信號。六月七日國常會再次強調要扎實推進存量房產和土地的消化工作。在政府多項政策相繼支持下，上海、深圳等部分核心城市的二手房市場的觀望情緒出現了逐步鬆動的跡象，這表明政策面在局部地區已經開始發揮作用，對市場情緒好轉產生向好的影響。但新房市場整體仍未出現顯著改善，下行壓力依然存在，成交規模和價格仍處於低位，以穩定市場和去庫存為目標的任務依舊艱巨。土地市場方面，全國300城住宅用地供求規模同比降幅均超30%，土地成交樓面均價和溢價率均下滑，低迷情緒也反映出房企拿地意願不高，這對未來的房地產開發投資和新開工面積形成了制約。

上半年，本集團受房地產行業整體低迷的發展前景及國內經濟環比下行收縮的影響，銷售額低位保持。本集團與項目合力加強，專注於全國各地保交樓的工程建設及交房收官的維穩工作。本集團始終貫徹以項目為責任主體，實施目標管控與實際推進效果的同步性，本集團統籌高效決策與項目現有市場情況有機結合，提升目標效果的完成度。經營管理層堅決不放鬆銷售的持續性和資金回籠，合理化探究政策支持銷售的有利面並充分統籌應對各項資金支付的合理安排。

二零二四年上半年，本集團持續優化本集團資金管理的能力及合理化使用安排，繼續完善保交樓的多方溝通以獲取政府、業主對於交房支持，確保了企業生存和貸款結構處理方案的雙向穩定。平衡融資安全維穩、企業經營運轉正常，極力消化和平復現金流嚴重不足所帶來的各類突發事件，確保信心贏得周期，實現了本集團與項目合力共度階段性難關，推動了本集團可持續的平穩發展。

業務回顧

一、銷售收入

本集團二零二四年上半年綜合銷售收入為人民幣2,326.9百萬元，較二零二三年上半年之人民幣482.3百萬元上升382.5%。已出售及交付樓面面積由二零二三年上半年的35,010平方米下降1.4%至二零二四年上半年的34,504平方米。二零二四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57,945元，較二零二三年同期的每平方米人民幣13,776元上升320.6%。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團繼續出售以往年度已經完工的物業單位。本集團最大比例的銷售收入來自於位於上海地區的物業，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2,218.3百萬元及出售及已交付樓面面積18,110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樓面面積的95.3%及52.5%。截至二零二四年六月三十日止六個月，上海地區的銷售收入全部來源於尚海灣項目，其於本期繼續出售及交付已落成物業的尾盤房源。除上海地區的項目外，本集團其他三個地區的項目，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，亦只有尾盤物業可供出售，三個地區合計銷售收入總額為人民幣108.6百萬元及出售及已交付面積16,394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4.7%及47.5%。

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，其中車庫的平均售價比同項目的住宅房價更低。由於本期內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的住宅物業，而其平均售價遠高於本集團所有其他項目，令本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)維持在較高水平的每平方米人民幣57,945元，遠高於二零二三年同期的每平方米人民幣13,776元。

管理層討論及分析

截至二零二四年及二零二三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	二零二四年			二零二三年		
		銷售收入	已出售 及交付 樓面面積	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售收入	已出售 及交付 樓面面積	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)
		(人民幣千元)	(平方米)	人民幣元	(人民幣千元)	(平方米)	人民幣元
物業銷售收入：							
恒盛•陽光威尼斯	上海	—	—	—	65,138	5,950	10,948
恒盛•尚海灣	上海	1,890,795	18,110	104,406	174,113	3,528	49,352
上海•恒盛豪庭	上海	—	—	—	38,175	2,155	17,715
恒盛•陽光巴黎	上海	—	—	—	77,571	2,218	34,973
恒盛•湖畔豪庭	上海	—	—	—	25,741	2,465	10,443
恒盛•馨雅名邸	上海	—	—	—	9,431	792	11,908
恒盛•歐洲公館	北京	47,730	1,048	45,544	16,711	1,154	14,481
南通•恒盛豪庭	南通	322	290	1,110	904	636	1,421
恒盛•南通•尚海灣	南通	6,714	1,211	5,544	2,744	95	28,884
南通•恒盛莊園	南通	—	—	—	1,056	193	5,472
合肥•罍上街項目	合肥	10,683	1,621	6,590	8,797	1,036	8,491
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	4,571	2,887	1,583	1,238	806	1,536
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	800	719	1,113	3,027	2,577	1,175
長春•恒盛豪庭	長春	37,707	8,618	4,375	57,649	11,405	5,055
小計		1,999,322	34,504	57,945	482,295	35,010	13,776
已售物業的內部裝修收入：							
恒盛•尚海灣	上海	327,548			—		
總計		2,326,870			482,295		

二、物業銷售

二零二四年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣380.8百萬元，同比（「同比」）下降57.1%；實現合約銷售樓面面積19,472平方米，同比下降63.2%。

二零二四年上半年，失業率高企及國內經濟下行，連同通脹壓力加劇以及美國聯儲局隨後的加息，均對本集團物業銷售業務的表現、項目建設進度及本集團整體營運構成不利影響。

本集團在截至二零二四年六月三十日止六個月內則繼續銷售以往年度已完工項目的尾盤房源。本期內，本集團四個地區，即上海地區、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34.4百萬元、人民幣288.2百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣55.3百萬元，分別佔本集團房地產銷售總額的9.0%、75.7%、0.8%及14.5%。本集團的房地產銷售金額本期內絕大部分來自於長三角地區，其中主要來自於恒盛·南京·金陵灣項目二零二三年下半年開始推盤的物業，銷售金額為人民幣199.8百萬元，佔本集團本期房地產銷售總額的52.5%。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，平均售價為每平方米人民幣19,559元，較二零二三年同期的每平方米人民幣16,802元上升16.4%，主要因為恒盛·南京·金陵灣項目的房源銷售單價較高所致。

截至二零二四年六月三十日止期間，於一線城市（上海及北京）及二、三線城市實現的房地產銷售金額分別為人民幣36.5百萬元及人民幣344.3百萬元，分別佔本集團截至二零二四年六月三十日止期間房地產銷售總額的9.6%及90.4%（截至二零二三年六月三十日止六個月：50.9%及49.1%）。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月房地產銷售金額及售出樓面面積的詳情如下：

地區	房地產銷售金額(人民幣千元)			售出樓面面積(平方米)		
	二零二四年	二零二三年	變動(%)	二零二四年	二零二三年	變動(%)
上海地區	34,399	421,327	-91.8%	3,098	10,604	-70.8%
長三角地區 ⁽¹⁾	288,190	280,574	2.7%	9,061	13,131	-31.0%
環渤海地區	2,917	69,885	-95.8%	627	8,120	-92.3%
東北地區	55,347	116,632	-52.5%	6,686	21,020	-68.2%
總計	380,853	888,418	-57.1%	19,472	52,875	-63.2%

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。

管理層討論及分析

三、工程及開發

二零二四年上半年，無新開工樓面。於二零二四年六月三十日，本集團項目總在建面積為2.1百萬平方米。

四、土地儲備

本集團繼續執行謹慎拿地的投資策略，根據現金流和財務資源的狀況來確定新增土地的規模。本集團於二零二四年上半年內未購入任何新土地。

於二零二四年六月三十日，本集團已取得土地使用權證或已簽署土地收購合約的土地儲備總量為5.7百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,446元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中11.8%位於一線城市，88.2%位於二、三線城市。

於二零二四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	279,867	611	100%
2	恒盛•陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、辦公樓及商業	83,422	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	101,548	9,703	100%
5	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	80,646	9,703	100%
小計				657,773	3,337		
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	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	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	恒盛•南京•金陵灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	35,730	6,013	60%
小計				2,253,258	1,041		

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							
12	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	455,749	1,396	100%
13	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	恒盛·中部新城	天津	濱海新區	住宅及商業	205,961	2,792	100%
15	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%
小計					2,243,535	1,399	
東北地區							
16	恒盛·陽光尚城	瀋陽	於洪區	住宅及商業	119,391	1,133	100%
17	長春·恒盛豪庭	長春	高新區	住宅及商業	422,923	1,004	100%
小計					542,314	1,032	
總計					5,696,880	1,446	

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。於二零二四年六月三十日，本集團約2.0百萬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143,361平方米，約635,128平方米的商業物業項目仍在建設中，及1,187,465平方米的商業物業項目仍在規劃中。

於二零二四年六月三十日，零售商業、辦公樓和酒店的物業形態按樓面面積分別佔本集團商業物業開發總量的67.4%、10.3%及22.3%。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。

管理層討論及分析

二零二四年下半年展望

二零二四年下半年，世界經濟形勢依舊紛繁複雜，且美國及歐洲多國競選結果，對於中美兩大經濟體的戰略博弈會帶來新一輪的改變，俄烏戰爭仍存在諸多不確定性，對於全球整體經濟復蘇效果呈現不可預見性。中國政府圍繞中國式現代化，進一步全面深化改革的總體部署，推動中國式建設強國、民族復興的國家治理體系。同時，擴大中國高水平開放，加強技術創新，改善營商環境，培育可持續發展的新動能，從而促進全球發展。中國經濟的發展必定重視科技創新驅動及提升經濟內生改革動力，為宏觀經濟治理的高質量發展，築牢全面建成高水平社會主義市場經濟體制奠定堅實基礎。

本集團預判，下半年整個房地產市場環境會延續上半年的低位行情，隨著政策的進一步優化和落實，尤其是在穩市場和去庫存方面的措施，市場情緒有望逐漸得到修復。特別是一些核心城市的市場活躍度回升，有助於帶動全國市場的整體回暖。不過，整體市場能否真正築底企穩，仍需觀察居民收入預期的改善程度以及購房信心的恢復情況。下半年，隨著政策托底效應逐步顯現，市場或將進入緩慢築底階段，迎來局部地區的溫和復蘇。二手房市場則在「以價換量」的背景下保持一定的成交規模。新購商品房的規模呈現還是會向經濟發展穩定的一線城市及部分二線核心城市傾斜，其他二線、三四線城市可能仍需面對較大的調整壓力。各城市都需抓住政策窗口期，加大營銷力度，提升產品力。同時，還需關注各地國企收儲、租售並舉等政策，積極參與去庫存，緩解資金壓力。下半年的政策力度精準在需求端和供給端，將有助於推動全國房地產市場逐步企穩，總體而言，房地產市場的全面恢復仍需時間。

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，以扁平化管理體系，加快本集團決策與項目執行力度。同時，加強並深化本集團對於工程建設及交房周期的把控，提升銷售方案的適應性和銷售團隊的綜合競爭力。加大對現存商業產品的銷售力度，扎實地推進辦公樓、商鋪的招租，加快各存量住宅、商業項目、車位的變現能力，形成對本集團資金的良好補充。注重更為細緻的本集團資金安排，以達資金使用的最高效率。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，以降低債務規模，減少財務支出為目標，適時減輕運營壓力。以多渠道、多層面地選擇合適的融資工具，調整並改善本集團的債務結構，以適時的不良資產處理為解決債務手段，以安全性地規避本集團財務風險和運營壓力，保障本集團整體財務資金安全，實現企業的持續、健康和穩定發展。

財務回顧

本集團於二零二四年上半年錄得綜合銷售收入人民幣2,326.9百萬元，較二零二三年同期人民幣482.3百萬元上升382.5%。截至二零二四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617.0百萬元，較二零二三年同期虧損人民幣686.5百萬元下降10.1%。因本年內新一輪完工並交付使用的物業來自於高價值高毛利的上海項目而令本集團銷售收入水平較二零二三年同期大幅提升。但由於本期內本集團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，本集團的投資性物業於二零二四年上半年內錄得公平值虧損，以及本期內完工並交付的高價值高毛利物業產生重大金額的土地增值稅及企業所得稅撥備，導致本集團本期內錄得人民幣617.0百萬元之重大虧損。

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
銷售收入	2,326,870	482,295
銷售成本	(1,545,807)	(355,413)
毛利	781,063	126,882
其他收入	25,063	26,435
其他虧損，淨額	(107,859)	(135,757)
金融資產虧損撥備撥回	—	326
銷售及市場推廣開支	(22,466)	(64,668)
行政開支	(57,929)	(110,977)
財務成本，淨額	(881,864)	(542,782)
所佔聯營公司虧損	(591)	(3,044)
所佔合營企業溢利	13,116	20,855
除稅前虧損	(251,467)	(682,730)
所得稅開支	(365,531)	(3,755)
本期虧損	(616,998)	(686,485)
以下人士應佔虧損：		
— 本公司擁有人	(616,972)	(686,466)
— 非控股權益	(26)	(19)
	(616,998)	(686,485)

管理層討論及分析

銷售收入

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團繼續出售以往年度已經完工的物業單位。本集團最大比例的銷售收入來自於位於上海地區的物業，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2,218.3百萬元及出售及已交付樓面面積18,110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樓面面積的95.3%及52.5%。截至二零二四年六月三十日止六個月，上海地區的銷售收入全部來源於尚海灣項目，其於本期繼續出售及交付已落成物業的尾盤房源。除上海地區的項目外，本集團其他三個地區的項目，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，亦只有尾盤物業可供出售，三個地區合計銷售收入總額為人民幣108.6百萬元及出售及已交付面積16,394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4.7%及47.5%。

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，其中車庫的平均售價比同項目的住宅房價更低。由於本期內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的住宅物業，而其平均售價遠高於本集團所有其他項目，令本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)維持在較高水平的每平方米人民幣57,945元，遠高於二零二三年同期的每平方米人民幣13,776元。

銷售成本

截至二零二四年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣1,545.8百萬元，較二零二三年同期的人民幣355.4百萬元增加334.9%。本期內銷售成本上升主要因為本集團確認的銷售收入95.3%來自上海的恒盛•尚海灣項目，同時本期內完工並交付的物業絕大部分為精裝修物業，相對較高的內部裝修成本也是增加本集團本期銷售成本的重要原因。

毛利

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得綜合毛利人民幣781.1百萬元，而二零二三年同期則為人民幣126.9百萬元。本集團本期的毛利率為33.6%，而二零二三年同期則為26.3%。由於本期間有很高比例已出售及交付的物業來自於上海地區住宅物業的銷售而其銷售單價及毛利率均較本集團所有其他物業更高，令本集團本期內錄得較高的綜合毛利率。

其他收入

截至二零二四年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣25.1百萬元，較二零二三年同期人民幣26.4百萬元下降5.2%。其他收入主要包括租金收入。

其他虧損，淨額

截至二零二四年六月三十日止六個月的其他虧損，淨額為虧損人民幣107.9百萬元，而二零二三年同期則為虧損人民幣135.8百萬元。於本期內，本集團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，故本集團錄得投資物業的公平值虧損人民幣106.0百萬元，而二零二三年同期則為公平值虧損人民幣127.9百萬元。此外，由於二零二四年上半年內人民幣兌美元價格持續下降，本集團錄得匯兌虧損人民幣1.8百萬元，主要由於需轉換本公司的美元貸款為人民幣，而二零二三年同期則錄得匯兌虧損人民幣7.8百萬元。

銷售及市場推廣開支／行政開支

截至二零二四年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣22.5百萬元，較二零二三年同期的人民幣64.7百萬元下降65.3%。截至二零二四年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣57.9百萬元，較二零二三年同期的人民幣111.0百萬元下跌47.8%。本期內銷售及市場推廣開支及行政開支均錄得大幅下降，一方面是因為本集團於本期內銷售活動較少以及管理層繼續調整和強化資金管理，加大力度控制各項開支，另一方面是因為僱員人數的減少使得僱員開支大幅降低。

財務成本，淨額

截至二零二四年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,098.1百萬元，較二零二三年同期的人民幣798.3百萬元上升37.6%。於本期內，財務成本人民幣215.6百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣254.3百萬元)已資本化，餘下人民幣882.5百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣554.0百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣0.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣1.2百萬元)後，截至二零二四年六月三十日止六個月的財務成本，淨額為人民幣881.9百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣542.8百萬元)。本集團於二零二四年上半年內產生的總財務成本較二零二三年同期有所上升，主要乃由於本集團的平均總借款淨額於本期內，較二零二三年同期而言有所增加，而同時本集團的平均借款成本亦上升。由於本期產生的總財務成本繼續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。

除稅前虧損

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅前虧損人民幣251.5百萬元，較二零二三年同期的人民幣682.7百萬元下降63.2%。本集團於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。

所得稅開支

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得所得稅開支人民幣365.5百萬元，而二零二三年同期為所得稅開支人民幣3.8百萬元。二零二四年上半年的所得稅開支增加主要由於完工及交付的物業主要為高價值高毛利物業，因此本期內產生重大金額的土地增值稅及企業所得稅撥備。

管理層討論及分析

本公司擁有人應佔虧損

於截至二零二四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617.0百萬元，較二零二三年同期人民幣686.5百萬元下降10.1%。此乃由於本集團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，本集團的投資性物業於二零二四年上半年內錄得公平值虧損以及本期內完工並交付的高價值高毛利物業產生了重大金額的土地增值稅及企業所得稅撥備。

流動資產及負債

於二零二四年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣19,958.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日的人民幣21,077.6百萬元下降5.3%。

於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日，發展中物業的結餘為人民幣11,056.6百萬元，較二零二三年十二月三十一日的人民幣10,633.1百萬元增加4.0%。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團有較多物業發展項目依然持續進行，而使發展中物業賬面值有所增加。持作銷售已落成物業由二零二三年十二月三十一日的人民幣6,724.8百萬元下降22.6%至二零二四年六月三十日的人民幣5,202.7百萬元。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及交付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二零二三年十二月三十一日的人民幣3,290.1百萬元增加2.0%至二零二四年六月三十日的人民幣3,357.5百萬元。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。

總流動負債於二零二四年六月三十日為人民幣44,747.6百萬元，較二零二三年十二月三十一日的人民幣45,267.4百萬元下降1.1%。總流動負債於二零二四年六月三十日有所下降主要乃由於二零二四年上半年於物業完工及交付時將重大金額的預售所得款項確認為收入而導致合約負債下降。

於二零二四年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.45(二零二三年十二月三十一日：0.47)。

流動資金及財務資源

於二零二四年上半年，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。於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣150.6百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣241.9百萬元)。

於二零二四年上半年，本集團取得新增借款人民幣31.5百萬元，償還借款人民幣22.8百萬元。於二零二四年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣23,699.4百萬元，較二零二三年十二月三十一日的人民幣22,663.4百萬元上升4.6%。

於二零二四年六月三十日，本集團銀行融資授信總額為人民幣20,048百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣19,193百萬元)，當中包括人民幣20,048百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣19,193百萬元)的已動用銀行融資授信額度，且並無(二零二三年十二月三十一日：無)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)減現金及銀行結餘及受限制存款計算。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額(不包括非控股股東的貸款)	22,859,696	21,864,124
減：現金及銀行結餘以及受限制存款	(150,601)	(241,867)
債務淨額	22,709,095	21,622,257
本公司擁有人應佔總權益虧絀	(3,573,354)	(2,956,382)
資本負債比率	不適用	不適用

於二零二四年及二零二三年六月三十日，本集團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二零二四年及二零二三年六月三十日繼續維持在高位。管理層亦採用其他措施例如債務淨額及流動比率監察本集團的流動資金狀況，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

截至二零二四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617.0百萬元而經營性現金流出淨額僅為人民幣105.2百萬元。於二零二四年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣11,465.1百萬元，本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣24,789.6百萬元。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23,699.4百萬元，而現金及現金等價物僅為人民幣150.6百萬元。此外，於二零二四年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣有10,670.7百萬元及人民幣4,921.6百萬元，與本金總額人民幣10,670.7百萬元的借款相關。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣1,551.6百萬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二零二四年六月三十日前付清，該等借款於二零二四年六月三十日依然處於違約。此等構成違約事項，及於二零二四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4,351.3百萬元借款出現交叉違約。此等狀況連同簡明綜合中期財務資料附註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資金及財務狀況，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；

管理層討論及分析

- (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；
- (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簡明綜合中期財務報表乃屬恰當。

本集團於過去數年透過集中減少債務結餘及減值債務架構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，經營性現金流亦得到持續改善。二零二四年上半年，通脹壓力明顯及美國聯儲局加息，對本集團本年度上半年物業銷售表現、項目建設進度及本集團整體運營均造成不利影響。二零二四年上半年本集團僅有位於上海的項目有新一輪重大分期物業完工並交付，而其他項目僅錄得庫存車庫及尾盤房源的銷售收入。儘管本集團本期內錄得較去年同期稍高的毛利率，但由於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，本集團的投資性物業於二零二四年上半年內錄得公平值虧損，以及本期內完工並交付的高價值高毛利物業產生重大金額的土地增值稅及企業所得稅撥備，本期內本集團繼續錄得本公司擁有人應佔虧損，虧損金額較二零二三年同期略有縮窄。二零二四年上半年，因國內經濟放緩及其他因素，本集團只錄得物業合約銷售金額人民幣380.8百萬元，較二零二三年同期下降57.1%。於二零二四年六月三十日，本集團有若干借款的逾期本金人民幣10,670.7百萬元。儘管在緊張財務資源狀況下，本集團的借款總額只從二零二三年年底的人民幣22,663.4百萬元微漲4.6%至於二零二四年六月三十日的人民幣23,699.4百萬元，同時二零二四年上半年經營性現金流亦錄得流出人民幣105.2百萬元。本集團將在二零二四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。於二零二四年六月三十日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、受限制存款、借款以及貿易及其他應付款項呈列如下：

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
現金及銀行結餘以及受限制存款：		
美元	10	29
港元	27	97
總額	37	126
借款：		
美元	95,713	157,565
港元	145,486	177,805
總額	241,199	335,370
貿易及其他應付款項：		
美元	395	393
港元	5,999	7,733
總額	6,394	8,126

除以上所列以外幣計值的結餘外，本集團所有借款、現金及銀行結餘以及受限制存款均以人民幣計值。

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

管理層討論及分析

利率風險

本集團持有計息資產，包括銀行結餘及受限制存款、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。

於二零二四年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣23,699.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣22,663.4百萬元)，其中人民幣20,139.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣19,197.0百萬元)為定息借款。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團若干附屬公司的股本權益及一家合營企業股份的股本權益、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。於二零二四年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣3,795.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,793.6百萬元)。

資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團有資本承擔人民幣8,644.4百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣8,810.7百萬元)。

僱員

於二零二四年六月三十日，本集團共有343名僱員(二零二三年十二月三十一日：397名)。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。

遵守上市規則之企業管治守則

於截至二零二四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C1所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3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，全體董事已確認於截至二零二四年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載的所須標準。

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料變更

1. 獨立非執行董事及董事委員會成員之辭任及委任

劉濤教授辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會及企業管治委員會成員，自二零二四年七月二十四日起生效。

薛文君博士獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會及企業管治委員會成員，自二零二四年七月二十四日起生效。

2. 行政總裁辭任

鄭群國先生辭任行政總裁，自二零二四年七月二十四日起生效。

有關上述變更之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年七月二十四日之公告。

除上文所披露者外，自本公司二零二三年年報日期以來，概無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更。

企業管治

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，且由三名獨立非執行董事組成，即薛文君博士(於二零二四年七月二十四日獲委任以代替於同日辭任的劉濤教授)(審核委員會主席)、胡金星博士及韓平先生。

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

審核委員會職權範圍(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

審核委員會已與管理層一起審閱本公司及其附屬公司截至二零二四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，即胡金星博士(薪酬委員會主席)及薛文君博士(於二零二四年七月二十四日獲委任以代替於同日辭任的劉濤教授)及一名執行董事，即丁向陽先生組成。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。委員會亦需要就董事及高級管理人員的總薪酬及／或利益，向董事會不時提出建議；
4. 因應董事會所訂企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
5. 審閱及批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；
6. 考慮同類型公司支付的薪酬、時間要求、職責以及在本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)內其他職位的僱用條件；及
7. 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(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則修訂及於二零二三年一月一日生效的購股權計劃，已於二零二二年十二月三十日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。於二零一三年八月二十九日，董事會批准並採納董事會成員多元化政策及經修訂之提名委員會職權範圍，其符合自二零一三年九月一日起生效之有關董事會成員多元化之上市規則。目前，提名委員會由一名執行董事，即丁向陽先生(提名委員會主席)及兩名獨董，即胡金星博士及韓平先生組成。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(包括技能、知識及經驗)作出檢討及就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 檢討董事會之執行董事與非執行董事(包括獨董)之間的平衡；

企業管治

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(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

提名政策

提名委員會已就提名董事實施下列步驟及程序：

1. 提名委員會可透過下列提名方式選擇潛在候選人：(i)邀請董事會成員提名合適候選人(如有)，以供其考慮；或(ii)提議並非由董事會成員提名的候選人；或(iii)如認為有需要，可聘請外界招聘機構協助物色及選擇合適的候選人；
2. 如認為有需要，提名委員會將對各潛在候選人進行背景調查；
3. 提名委員會經考慮後，提呈建議合適候選人供董事會審議及批准。就選舉候選人以於股東大會重選連任，提名委員會會向董事會提名人選，以供股東考慮及向股東提呈建議；及
4. 股東亦可根據本公司網站公佈的程序，提名候選人出任董事。

董事會成員多元化政策

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

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

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

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

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

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

董事會非常重視本集團各個層面的多元化(包括性別多元化)。於二零二四年六月三十日，董事會由六名董事組成，其中兩名是女性，該水平為33.3%。董事會認為董事會的性別多元化已經實現。有關集團性別比例的更多詳情，以及為改善全體員工(包括高級管理人員)的性別多元化而採取的措施以及相關資料，請參閱載於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn上的「二零二三年年報」。

股息政策

以下股息政策(「股息政策」)由董事會於二零一八年十二月三十一日批准及採納，並於二零一九年一月一日生效：

目的

本公司以提供穩定及可持續回報予本公司股東(「股東」)作為目標，並致力維持穩定的股息政策。

政策

根據股息政策，股息宣派及派付應由董事會全權酌情決定。在決定是否建議宣派股息及釐定股息的金額時，董事會須考慮下列因素：

1. 本集團的實際和預期財務業績；
2. 本公司及本集團各成員公司的留存收益和可分配儲備金；
3. 本集團的營運資本要求，資本開支要求及未來擴展計劃；
4. 本集團的流動資金狀況；
5. 本公司向股東或本公司附屬公司向本公司支付股息的合約限制；
6. 稅務考慮；

企業管治

7. 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及對本集團業務、財務業績和狀況可能有影響的內在或外在因素；及
8. 董事會認為相關的其他因素。

本公司派付股息亦受開曼群島法律及本公司組織大綱及章程細則之任何限制所規限。董事會將持續不時檢討股息政策。概不能保證將在任何既定期間分派任何特定金額的股息。

企業管治委員會

本公司企業管治委員會（「企業管治委員會」）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，企業管治委員會由兩名執行董事，即丁向陽先生（企業管治委員會主席）及陸娟女士及一名獨董，即薛文君博士（於二零二四年七月二十四日獲委任以代替於同日辭任的劉濤教授）組成。企業管治委員會的主要職責（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。

企業管治委員會職權範圍（為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納）可於本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

財務委員會

董事會於二零一零年四月成立財務委員會（「財務委員會」），授權負責審閱及批准本集團若干財務事宜。目前，財務委員會由丁向陽先生（董事會主席）及陸娟女士組成，其主要職責包括本公司盈餘資金的投資及決定、批准本集團的任何收購及出售的投資項目（各項金額不超過10億港元）、安排銀行融資及批准擔保及彌償保證（各項金額不超過10億港元）、銀行賬戶的開立及操作、處理或執行本公司回購股份事宜，以及根據購股權計劃（詳細資料於本中期報告「購股權計劃」一節內載述）配發及發行本公司普通股。

披露權益資料

董事於股份、相關股份及債券中的權益

於二零二四年六月三十日，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（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有以下(a)根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊記錄的權益；或(b)須根據標準守則知會本公司及香港聯交所的權益：

本公司

董事姓名	普通股數目			股權概約百分比 ⁽²⁾
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益	總計	
丁向陽先生	10,579,000	—	10,579,000	0.14
嚴志榮先生	5,894,000	—	5,894,000	0.08

附註：

(1) 該項代表有關董事作為根據本公司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二零二四年六月三十日的已發行普通股總數（即7,792,645,623股普通股）計算。

上文所披露的所有權益均為本公司股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零二四年六月三十日，本公司尚未接獲通知本公司董事或最高行政人員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

於二零二四年六月三十日，本公司授予董事可認購本公司股份而尚未行使的購股權數目（已記錄於根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所）載於本中期報告「購股權計劃」一節。

除上文所述者外，於截至二零二四年六月三十日止六個月內任何時間，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。

披露權益資料

主要股東於本公司股本中的權益

於二零二四年六月三十日，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：

主要股東姓名／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 ⁽⁴⁾
張志熔先生	受控法團權益／實益擁有人 ⁽²⁾⁽³⁾	5,275,922,436 ⁽²⁾⁽³⁾	好倉	67.70
美年國際有限公司 ⁽¹⁾⁽²⁾	實益擁有人	4,940,629,436	好倉	63.40
Century Glory Assets Limited ⁽²⁾	實益擁有人	4,940,629,436	好倉	63.40
Trident Trust Company Limited ⁽²⁾	受託人	4,940,629,436	好倉	63.40
中國人壽保險(海外)股份有限公司	實益擁有人	571,210,000 ⁽⁵⁾	好倉	7.33

附註：

- (1) 張志熔先生為美年國際有限公司的唯一董事。
- (2) 張志熔先生直接擁有美年國際有限公司的全部已發行股本。美年國際有限公司實益持有本公司的4,940,629,436股股份。二零二一年七月九日，張志熔先生在澤西島設立了一個全權家族信託，即Century Glory Family Trust，而Trident Trust Company Limited是受託人。二零二一年十月二十九日，張志熔先生將美年國際有限公司的全部已發行股本轉讓給Century Glory Assets Limited，一家由受託人全資擁有的公司。
- (3) 於二零二四年六月三十日，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間接擁有)，分別持有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335,293,000股股份或佔本公司已發行股份約4.30%。連同家族信託持有的股份，張志熔先生的合計權益為5,275,922,436股股份或佔本公司已發行股份的67.70%。
- (4) 百分比乃按照本公司於二零二四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。
- (5) 根據中國人壽保險(海外)股份有限公司根據香港公司收購及合併守則第22條向證券及期貨事務監察委員會提交的日期為二零一六年十月十二日的交易披露通知書。

除上文所述者外，截至二零二四年六月三十日，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

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」），有效期為十年。

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。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。該等購股權計劃均於二零二四年上半年完全失效。

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。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。

於二零二四年六月三十日，根據購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權中，合共18,488,000份尚未行使。

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。

其他資料

下表披露合資格參與者根據購股權計劃持有的本公司尚未行使購股權及其於截至二零二四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						每股行使價 港元	行使期
		於二零二四年 一月一日的 結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於二零二四年 六月三十日的 結餘		
類別1:									
董事									
丁向陽先生	二零一九年 七月二十三日	10,579,000	—	—	—	—	10,579,000	0.45	附註2
陸娟女士	二零一九年 二月四日	260,000	—	—	—	(260,000)	—	0.45	附註1
嚴志榮先生	二零一九年 七月二十三日	5,894,000	—	—	—	—	5,894,000	0.45	附註2
		16,733,000				(260,000)	16,473,000		
類別2:									
其他僱員(合計)									
	二零一九年 二月四日	127,876,000	—	—	—	(127,876,000)	—	0.45	附註1
	二零一九年 七月二十三日	2,015,000	—	—	—	—	2,015,000	0.45	附註2
		129,891,000				(127,876,000)	2,015,000		
類別3:									
供應商(合計)									
	二零一九年 二月四日	—	—	—	—	(455,476,000)	—	0.45	附註1
		—				—	—		
總計:		602,100,000	—	—	—	(583,612,000)	18,488,000		

附註1： 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。

附註2： 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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零二四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、出售或贖回本公司的任何上市證券。

中期股息

董事會已決議不宣派有關截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

人民幣千元	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		69,013	70,023
使用權資產		238,800	245,811
投資物業	5	22,389,275	22,385,588
無形資產		1,800	1,800
聯營公司投資		5,309	5,900
合營企業權益		357,107	343,991
遞延所得稅資產		697,359	697,359
		23,758,663	23,750,472
流動資產			
發展中物業		11,056,550	10,633,066
持作銷售已落成物業		5,202,683	6,724,782
貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產	6	3,357,517	3,290,102
預付稅款		190,614	187,799
現金及現金等價物以及受限制存款	7	150,601	241,867
		19,957,965	21,077,616
資產總值		43,716,628	44,828,088

刊載於第36頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

人民幣千元	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
流動負債			
合約負債		5,211,627	6,288,579
貿易及其他應付款項	10	5,238,080	5,899,753
應付所得稅		10,244,887	10,061,759
應付合營企業的款項	19	353,029	353,029
借款	9	23,699,367	22,663,387
租賃負債		569	936
		44,747,559	45,267,443
非流動負債			
借款	9	—	—
遞延所得稅負債		2,407,574	2,382,035
租賃負債		493	610
		2,408,067	2,382,645
總負債		47,155,626	47,650,088
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	8	68,745	68,745
股份溢價	8	7,822,982	7,822,982
儲備		(11,465,081)	(10,848,109)
		(3,573,354)	(2,956,382)
非控股權益		134,356	134,382
總權益虧絀		(3,438,998)	(2,822,000)
負債及權益總值		43,716,628	44,828,088

刊載於第36頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合全面收益表

截至二零二四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	
		二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
銷售收入	4	2,326,870	482,295
銷售成本	13	(1,545,807)	(355,413)
毛利		781,063	126,882
其他收入	11	25,063	26,435
其他虧損，淨額	12	(107,859)	(135,757)
金融資產虧損撥備撥回		—	326
銷售及市場推廣開支	13	(22,466)	(64,668)
行政開支	13	(57,929)	(110,977)
財務成本，淨額	14	(881,864)	(542,782)
所佔聯營公司虧損		(591)	(3,044)
所佔合營企業溢利		13,116	20,855
除稅前虧損		(251,467)	(682,730)
所得稅開支	15	(365,531)	(3,755)
本期虧損		(616,998)	(686,485)
以下人士應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(616,972)	(686,466)
— 非控股權益		(26)	(19)
		(616,998)	(686,485)
其他全面收入		—	—
期內全面虧損總額		(616,998)	(686,485)
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(616,972)	(686,466)
— 非控股權益		(26)	(19)
		(616,998)	(686,485)
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	16	(0.08)	(0.09)
— 攤薄	16	(0.08)	(0.09)
股息	17	—	—

刊載於第36頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

截至二零二四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	重估儲備	其他儲備	以股份為基礎 的報酬儲備	累積虧損	總計	非控股權益	總權益/ (虧絀)
於二零二四年一月一日的											
結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	373,126	947,730	219,515	254,281	(11,872,284)	(2,956,382)	134,382	(2,822,000)
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	—	(616,972)	(616,972)	(26)	(616,998)
轉入法定儲備	—	—	—	171	—	—	—	(171)	—	—	—
於二零二四年六月三十日的											
結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	373,297	947,730	219,515	254,281	(12,489,427)	(3,573,354)	134,356	(3,438,998)

截至二零二三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	重估儲備	其他儲備	以股份為基礎 的報酬儲備	累積虧損	總計	非控股權益	總權益/ (虧絀)
於二零二三年一月一日的											
結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	361,922	947,730	219,515	254,281	(8,911,927)	(7,229)	134,404	127,175
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	—	(686,466)	(686,466)	(19)	(686,485)
轉入法定儲備	—	—	—	10,272	—	—	—	(10,272)	—	—	—
於二零二三年六月三十日的											
結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	372,194	947,730	219,515	254,281	(9,608,665)	(693,695)	134,385	(559,310)

刊載於第36頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二四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	
		二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
經營活動的現金流量			
經營業務所得的現金		9,494	546,160
已付所得稅		(53,294)	(359)
已付利息		(61,439)	(216,576)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(105,239)	329,225
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(22)	(83)
投資物業增加的付款		(3,687)	(92,908)
出售物業、廠房及設備所得款項		5	—
已收利息		660	1,206
投資活動所用的現金淨額		(3,044)	(91,785)
融資活動的現金流量			
借款所得款項		31,541	143,000
償還借款		(22,807)	(381,119)
租賃付款的本金部份		(1,331)	(321)
融資活動所得／(所用)的現金淨額		7,403	(238,440)
現金及現金等價物減少淨額			
期初現金及現金等價物		214,647	290,859
現金及銀行結餘的匯兌收益		—	15
期末現金及現金等價物	7	113,767	289,874

刊載於第36頁至第56頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四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二零二四年八月三十日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料並未經審核。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

本截至二零二四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二零二三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)一併閱讀。

(i) 持續經營基準

截至二零二四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616,972,000元，而經營性現金流出淨額為人民幣105,239,000元。於二零二四年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣11,465,081,000元，本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣24,789,594,000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23,699,367,000元，資本及物業發展開支承擔為人民幣8,644,376,000元，而現金及現金等價物僅為人民幣150,601,000元。

於二零二四年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為人民幣10,670,746,000元及人民幣4,921,628,000元，與本金總額人民幣10,670,746,000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1,551,600,000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二零二四年六月三十日前付清，該等其他逾期貸款於二零二四年六月三十日依然處於違約。以上所述本金金額共計人民幣12,222,346,000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人民幣700,000,000元原合約還款日為二零二五年六月三十日以後的借款已於二零二四年六月三十日被重新分類為流動負債(附註9)。

2 編製基準(續)

(i) 持續經營基準(續)

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，本金金額人民幣4,351,273,000元的借款被視為交叉違約(「交叉違約借款」)，其中人民幣3,151,273,000元原合約還款日為二零二五年六月三十日以後的借款已於二零二四年六月三十日被重新分類為流動負債(附註9)。

報告期末後及截至本中期財務資料發佈之日，本集團概無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。

二零二四年上半年，經濟的不確定性對中國房地產行業產生重大不利影響。疫情後復甦、可支配收入減少以及由於不可預見的短期增長潛力而導致的房地產投資前景悲觀，導致本集團的合約銷售額下降。建設及交房狀況亦在一定程度上限制了銷售。受房地產行業整體低迷及國內經濟環比下行收縮的影響，合理預期本集團的交易額在未來12至18個月內仍將保持較低水平。

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，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借款的所有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彼等協商修改條款，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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

2 編製基準(續)

(i) 持續經營基準(續)

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；並補救若干延後向金融機構還款及違反借款的特定條款及條件的問題，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；
- (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二零二四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，本集團在二零二四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本簡明綜合中期財務資料乃屬恰當。

2 編製基準(續)

(i) 持續經營基準(續)

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)預定於二零二四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二零二四年六月三十日逾期的本金或利息；及(c)在二零二四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二零二五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該等預售；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；及(2)現有借款的貸款人是否同意延展或重續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本簡明綜合中期財務資料內反映。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

3 會計政策

應用經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈的於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂之香港財務報告準則，並根據該等修訂編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂本及附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債

於本期間應用香港財務報告準則的修訂本不會對本集團本期間及以前期間的財務狀況和財務表現或對該等簡明綜合財務報表中所載披露產生重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂和經修訂香港財務報告準則

下列為已頒佈但於二零二四年一月一日開始的財政年度尚未生效，且本集團亦未有提前採納的新訂和經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量 ²
香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則的相應修訂	財務報表中的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	並無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售及投入 ⁴

1 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於待定日期或之後開始之年度期間生效

本集團現正在評估新訂和經修訂之香港財務報告準則的全面影響。

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，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，與截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

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					總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	
截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)						
銷售收入						
於某一時間點	1,890,794	22,291	47,730	38,507	—	1,999,322
於一段時間內	327,548	—	—	—	—	327,548
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	2,218,342	22,291	47,730	38,507	—	2,326,870
分部業績	866,298	(69,210)	(73)	(50,388)	(2,629)	743,998
折舊	(7,157)	(109)	(242)	(43)	(26)	(7,577)
投資物業公平值變動	—	(91,323)	—	(14,701)	—	(106,024)
金融資產虧損撥備撥回/(撥備)	—	—	—	—	—	—
利息收入	28	584	35	13	—	660
財務成本	(641,263)	(169,951)	(27,659)	(29,210)	(15,441)	(882,524)
所得稅(開支)/抵免	(392,880)	23,276	(44)	4,117	—	(365,531)

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4 分部資料(續)

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			
截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)							
銷售收入							
於某一時間點	390,169	14,739	16,711	60,676	—	—	482,295
於一段時間內	—	—	—	—	—	—	—
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	390,169	14,739	16,711	60,676	—	—	482,295
分部業績	129,893	(62,626)	(28,460)	(28,560)	(12,236)	—	(1,989)
折舊	(10,063)	(102)	(118)	(50)	(27)	—	(10,360)
投資物業公平值變動	—	(92,454)	—	(35,471)	—	—	(127,925)
金融資產虧損撥備撥回/(撥備)	665	(395)	174	(118)	—	—	326
利息收入	75	948	135	46	2	—	1,206
財務成本	(331,476)	(158,492)	(46,379)	(4,205)	(3,436)	—	(543,988)
所得稅(開支)/抵免	(36,661)	14,938	14,561	3,407	—	—	(3,755)

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				
於二零二四年六月三十日(未經審核)								
分部資產總值	45,953,716	19,566,702	4,385,152	5,001,499	6,586,167	(47,173,379)	34,319,857	
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	5,309	—	—	—	—	—	5,309	
合營企業投資	308,465	—	—	—	—	—	308,465	
遞延所得稅資產							697,359	
其他未分配企業資產							8,699,412	
資產總值							43,716,628	

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4 分部資料(續)

人民幣千元	長三角地區					對銷	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他		
於二零二三年六月三十日(未經審核)							
分部資產總值	53,404,056	22,566,785	3,579,445	5,506,214	3,796,665	(48,820,790)	40,032,375
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,006	—	—	—	—	—	4,006
合營企業投資	775,306	—	—	—	—	—	775,306
遞延所得稅資產							706,650
其他未分配企業資產							8,279,652
資產總值							49,018,677

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
分部業績	743,998	(1,989)
折舊	(7,577)	(10,360)
投資物業公平值變動	(106,024)	(127,925)
金融資產虧損撥備撥回	—	326
	630,397	(139,948)
利息收入	660	1,206
財務成本	(882,524)	(543,988)
除稅前虧損	(251,467)	(682,730)

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
期初	22,385,588	23,818,035
添置	3,687	220,833
公平值變動(計入「其他虧損·淨額」)(附註12)	(106,024)	(127,925)
期末	22,389,275	23,910,943

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

人民幣千元	於二零二四年六月三十日的公平值計量		
	相同資產在 活躍市場的報價 (第一層級) (未經審核)	其他重大可觀察 輸入資料 (第二層級) (未經審核)	重大不可觀察 輸入資料 (第三層級) (未經審核)
經常性公平值計量			
投資物業：			
商店／購物中心	—	—	6,150,935
停車場	—	—	120,060
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及 酒店	—	—	16,118,280

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

5 投資物業(續)

人民幣千元	於二零二三年六月三十日的公平值計量		
	相同資產在活躍市場的報價 (第一層級) (未經審核)	其他重大可觀察輸入資料 (第二層級) (未經審核)	重大不可觀察輸入資料 (第三層級) (未經審核)
經常性公平值計量			
投資物業：			
商店／購物中心	—	—	6,431,435
停車場	—	—	171,000
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	17,308,508

6 貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方貿易款項，淨額(a)	219,472	167,291
應收第三方的其他應收款項及其他金融資產	1,582,829	1,567,276
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：	2,049,934	2,047,520
關連方(附註19(b))	3,375	3,375
第三方	2,046,559	2,044,145
預付其他稅項	131,056	133,789
減：其他應收款項及其他金融資產的虧損撥備	(773,774)	(773,774)
	3,357,517	3,290,102

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

6 貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產(續)

- (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。於簡明綜合財務狀況表日期按銷售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	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	52,181	116,181
7至12個月之間	116,181	19,126
12個月以上	68,401	49,275
	236,763	184,582

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虧損撥備。

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
於期／年初	17,291	6,614
本期／年貿易應收款項的虧損撥備	—	10,677
於期／年末	17,291	17,291

- (b) 於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各簡明綜合財務狀況表日期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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

7 現金及銀行結餘，及受限制存款

受限制存款主要包括：

- (i) 銀行授予本集團物業買家的按揭貸款保證按金項下的受限制資金；
- (ii) 其他受監管機構限制使用的存款；及
- (iii) 若干物業預售所得款項僅可用於指定物業發展項目，並須按照適用政府法規及合約限制(如適用)存放於受限制銀行賬戶，該等結餘乃持有作滿足短期現金承擔，因此計入現金及現金等價物中。

於二零二四年六月三十日，綜合現金流量表內的現金及現金等價物如下：

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
現金及銀行結餘	41,192	52,344
受限制存款	109,409	189,523
	150,601	241,867
減：按揭貸款保證按金項下的受限制現金	(12,291)	(11,900)
其他受監管機構限制使用的存款	(24,543)	(15,320)
現金及現金等價物	113,767	214,647

8 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：					
於二零二三年一月一日、 二零二三年六月三十日、 二零二四年一月一日及 二零二四年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000			
已發行及繳足：					
於二零二三年一月一日、 二零二三年六月三十日、 二零二四年一月一日及 二零二四年六月三十日 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

截至二零二四年六月三十日止六個月

9 借款

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 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	—	—
非控股股東的貸款	—	—
	—	—
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	20,048,143	19,192,645
債券—有抵押	82,485	72,683
非控股股東的貸款(b)	839,672	799,263
其他借款—無抵押(c)	783,685	724,957
其他借款—有抵押(c)	1,945,382	1,873,839
	23,699,367	22,663,387
借款總額	23,699,367	22,663,387

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
銀行借款	15,091,974	15,456,141
債券—非上市	54,761	54,373
非控股股東的貸款	532,857	532,857
其他借款	1,742,734	1,310,306
小計	17,422,326	17,353,677
經調整：應計利息	6,277,041	5,309,710
借款總額	23,699,367	22,663,387

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

9 借款(續)

於簡明綜合財務狀況表日期，本集團須償付的借款總額如下：

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
借款金額將於以下年內償還：		
須於要求時償還或1年內(a)	23,699,367	22,663,387
1年後及2年內	—	—
2年後及5年內	—	—
5年後	—	—
	23,699,367	22,663,387

本集團的借款包含從商業銀行、其他金融機構、非金融機構及若干個人取得的貸款。除若干於以下(d)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) 於二零二四年六月三十日，本金額為人民幣9,969,128,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣9,616,694,000元)的銀行借款已逾期。除上述者外，有關本集團若干銀行借款的相關貸款及融資協議訂明，本集團銀行借款的任何違約均可能導致該等借款的交叉違約。由於上述違約事件，本金額為人民幣4,351,273,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,374,080,000元)的借款被視為交叉違約。

流動銀行借款包含原於二零二五年六月三十日後到期的本金額人民幣3,151,273,000元，但因附註2(i)所述事項而被重新分類為二零二四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，全部皆在二零二五年六月三十日以後。

- (b) 於二零二四年六月三十日，有抵押債券人民幣54,761,000元(二零二三年：人民幣54,373,000元)已逾期。
- (c) 於二零二四年六月三十日，人民幣839,672,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣799,263,000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，其中本金額為人民幣532,857,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣532,857,000元)已逾期。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

9 借款(續)

- (d) 於二零二四年六月三十日，人民幣783,685,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣724,957,000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，其中本金額為人民幣108,800,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣53,800,000元)已逾期。人民幣1,945,382,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,873,839,000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，其中本金額為人民幣5,200,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,200,000元)已逾期。

10 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
貿易應付款項及累計建設成本(a)：	2,947,241	2,792,450
關連方(附註19(b))	67,105	71,030
第三方	2,880,136	2,721,420
其他應付第三方款項及應計費用(b)	1,259,728	2,171,675
其他應付稅項	1,031,111	935,628
	5,238,080	5,899,753

- (a) 於簡明綜合財務狀況表日期，貿易應付款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	154,791	13,742
7至12個月之間	13,742	267,748
12個月以上	2,778,708	2,510,960
	2,947,241	2,792,450

- (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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

11 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
租金收入	17,777	23,444
其他	7,286	2,991
	25,063	26,435

12 其他虧損，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
投資物業公平值變動	(106,024)	(127,925)
匯兌虧損，淨額	(1,835)	(7,832)
	(107,859)	(135,757)

13 除稅前虧損

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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
廣告成本	2,769	3,850
其他稅項及徵費	23,708	25,037
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)	1,522,099	330,376
折舊	7,577	10,360
僱員成本—不包括董事酬金	41,070	86,248
租金開支	4,412	2,948

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

14 財務成本，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
財務收入		
— 利息收入	660	1,206
財務成本		
利息開支		
— 銀行借款	(971,864)	(772,082)
— 債券	(9,244)	(3,439)
— 其他	(116,984)	(22,772)
總利息開支	(1,098,092)	(798,293)
減：於合資格資產資本化的利息	215,568	254,305
已支銷財務成本	(882,524)	(543,988)
財務成本，淨額	(881,864)	(542,782)

15 所得稅(開支)/抵免

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
當期所得稅開支：		
— 中國企業所得稅	(98,967)	(48,811)
— 中國土地增值稅	(294,328)	(55,836)
	(393,295)	(104,647)
遞延所得稅抵免：		
— 產生及撥回暫時性差額	27,764	100,892
	27,764	100,892
	(365,531)	(3,755)

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

16 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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(616,972)	(686,466)
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。於截至二零二四年及二零二三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。

17 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

18 承擔

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
已簽約但未撥備：		
物業開發開支	8,015,357	8,181,722
— 上海地通(i)	1,983,706	1,983,706
— 第三方	6,031,651	6,198,016
建築材料	629,019	629,019
	8,644,376	8,810,741
承擔包括：		
— 發展中物業	4,157,865	4,323,796
— 投資物業	4,486,511	4,486,945
	8,644,376	8,810,741

於二零二四年六月三十日，本集團所佔合營企業的承擔金額為人民幣118,567,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣157,337,000元)。

19 關連方交易

本公司的最終控制人是張志熔先生，透過其間接全資擁有的公司Best Era International Limited (美年國際有限公司，「美年國際」)、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited持有本公司的股權。二零二一年七月九日，張志熔先生在澤西島設立了一個全權家族信託，即Century Glory Family Trust，而Trident Trust Company Limited是受託人。二零二一年十月二十九日，張志熔先生將美年國際的全部已發行股本轉讓給Century Glory Assets Limited，一家由受託人全資擁有的公司。於二零二四年六月三十日，由美年國際、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited直接或間接擁有的合計股權佔本公司已發行股本的67.7%。本公司其餘32.3%已發行股本由眾多股東持有。

以下為與關連方進行的交易：

(a) 與關連方的交易

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
由上海地通於該期間提供的建築服務	—	—
向一間聯營公司購入物業設計服務	—	—

(b) 與關連方的結餘

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 (經審核)
列入「預付款」的結餘：		
向關連公司將提供的建築服務作出的預付款		
— 其他關連公司	3,375	3,375
	3,375	3,375
列入流動負債的結餘：		
應付一間合營企業款項	335,029	335,029
與關連公司的應付貿易款項		
— 上海地通	57,025	60,950
— 其他關連公司	10,080	10,080
	67,105	71,030

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

19 關連方交易(續)

(b) 與關連方的結餘(續)

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，除包含在一間合營企業權益內的應收合營企業的貸款外，與關連方的所有其他結餘屬無抵押、免息，且須於要求時償還或根據相關貿易條款償還(如適用)。

(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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	895	483
	895	483

20 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。於二零二四年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣3,795.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,793.6百萬元)。

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。



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

香港柴灣永泰道 50 號
港利中心 8 樓 807H 室
Unit 807H, 8/F, Cornell Centre,
50 Wing Tai Road, Chai Wan, Hong Kong
電話 Telephone : (852) 3104 2225
傳真 Facsimile : (852) 3104 2224

www.gloriousphl.com.cn