

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零二三年中期業績」)。二零二三年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零二三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482.3百萬元，物業平均售價為每平方米人民幣13,776元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣686.5百萬元
- 借款總額為人民幣21,315.2百萬元
- 房地產銷售為人民幣888.4百萬元，售出樓面面積52,875平方米

整體業績

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣482.3百萬元，較二零二二年同期上升5.3%。截至二零二三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686.5百萬元，較二零二二年同期下降29.5%。

截至二零二三年六月三十日止六個月，每股虧損為人民幣0.09元(截至二零二二年六月三十日止六個月：每股虧損人民幣0.12元)。

董事會已決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

二零二三年上半年，全球經濟仍然在俄烏衝突、通脹飆升、美國聯儲局加息等複雜多變的態勢下暗淡徘徊。雖然冠狀病毒(「**COVID-19疫情**」)的直接影響已經淡化，但全球經濟復蘇的前景依然受到不確定性、不均衡性的挑戰。全球金融狀況的迅速收緊等因素的影響給許多發展中國家和轉型期經濟體帶來了重大的壓力傳導，制約了世界經濟復蘇的腳步。COVID-19疫情對於中國經濟增長的拖累及供應鏈穩定的衝擊也正在逐漸消退，但需求收縮、預期轉弱使得中國經濟恢復中出現波浪式過程，經濟下滑的風險出現端倪，中央和地方政府秉持保持社會大局穩定，充分發揮中國經濟具有的發展韌性和潛力的優勢，堅持穩中求進的工作總基調，統籌穩增長、防風險的復蘇格局，確保前進方向的基本面在曲折進程中長期向好。

本年度第一季度，在延續二零二二年經濟工作會議部署以及此前發佈的各項文件所要求的，進一步強調房地產行業在國民經濟中的重要地位，「穩支柱」、「促需求」、「防風險」成為行業主題。中央和地方政府紛紛出台了地產保交樓紓困政策，市場活躍度有所回升，購房者預期有部分鬆動，加上去年積壓的購房需求形成短暫的報復性銷售回彈態勢。但三月以後，基本面向好跡象不明顯，失業率一直維持在較高水平，市場持續性升溫力量明顯不足，幾乎所有的一線城市及二線城市，新房成交規模出現回落行情，二手房房價也呈下滑趨勢，房企開工率降至近十年來最低。同時，部分大型房產「暴雷」現象使得購房者信心進一步滑落，政策拉動效應遞減。整個房地產市場調整的壓力前所未有，行業發展止步不前。民營房地產企業在本輪的經濟下行過程中，承壓嚴重，形成了被經濟形勢裹挾下受創最嚴重的行業。只有通過再一次針對性、組合性、協同性強的行業政策措施，才能給予脆弱的市場注入新生活力。

本年度第一季度，本集團的銷售明顯回升，各在售項目取得良好的銷售業績，但是，第二季度受國內經濟環比下行收縮的影響，銷售額下滑明顯，在放寬渠道及增加銷售成本的前提下，也難以改善整體的銷售頹相，拉大了本集團今年實現銷售及回款目標的差距。工程建設及交房狀態也一定程度制約了銷售的開展。本集團始終參考行業形勢並梳理銷售管理體系，著力從運營角度緊抓銷售和資金回籠、工程建設的統籌安排，貫徹執行集團高效決策與項目現有市場情況的有機結合，提升目標管控與實際推進效果的同步性。

二零二三年上半年，本集團充分利用金融支持完善保交樓政策工具、需求端差別化信貸支持等大政策方向，積極營造企業生存和金融機構的雙向支持，統籌融資風險和企業經營雙重壓力的平衡，確保融資安全維穩、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，確保信心贏得時間，實現本集團與項目合力共度階段性難關，推動本集團可持續的平穩發展。

業務回顧

一、銷售收入

本集團二零二三年上半年綜合銷售收入為人民幣482.3百萬元，較二零二二年上半年之人民幣458.0百萬元上升5.3%。已交付樓面面積由二零二二年上半年的39,763平方米下降12.0%至二零二三年上半年的35,010平方米。二零二三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13,776元，較二零二二年同期的每平方米人民幣11,163元上升23.4%。

於截至二零二三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。於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團最大比例的銷售收入來自於位處於上海地區的物業，其貢獻了已確認銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)人民幣390.2百萬元及出售及已交付樓面面積17,108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80.9%及48.9%。上海的尚海灣在二零一八年內完工交付新一輪的物業後，本集團繼續出售其尾盤房源，對本集團截至二零二三年六月三十日止六個月內的銷售收入作出人民幣174.1百萬元的貢獻。東北地區的項目整體貢獻銷售收入人民幣60.7百萬元及出售及已交付樓面面積13,982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樓面面積的12.6%及39.9%。長三角地區的項目本期內只有尾盤房源出售，錄得銷售收入人民幣14.7百萬元及出售及已交付樓面面積2,766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樓面面積的3.0%及7.9%。環渤海地區的項目本期內無確認銷售收入。北京地區於本期內僅有車庫出售，錄得銷售收入人民幣16.7百萬元及出售及已交付樓面面積1,154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樓面面積的3.5%及3.3%。

本期內，本集團繼續加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本期內只錄得車庫的銷售收入，故其確認的銷售單價遠低於當地市場上住宅房源價格。由於本期內庫存車庫的銷售收入依然佔一個較高的比例，令本期內本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)維持在較低水平的每平方米人民幣13,776元，僅輕微高於較二零二二年同期的每平方米人民幣11,136元。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月已出售及交付的項目包括：

物業項目	城市	二零二三年			二零二二年		
		銷售收入 (人民幣 千元)	已出售 及交付 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售收入 (人民幣 千元)	已出售 及交付 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)
物業銷售收入：							
恒盛•陽光威尼斯	上海	65,138	5,950	10,948	1,562	169	9,243
恒盛•尚海灣	上海	174,113	3,528	49,352	172,015	2,276	75,578
上海•恒盛豪庭	上海	38,175	2,155	17,715	1,376	198	6,949
恒盛•皇家花園	上海	—	—	—	11,537	731	15,782
恒盛•陽光巴黎	上海	77,571	2,218	34,973	3,194	206	15,505
恒盛•湖畔豪庭	上海	25,741	2,465	10,443	—	—	不適用
恒盛•馨雅名邸	上海	9,431	792	11,908	—	—	不適用
恒盛•歐洲公館	北京	16,711	1,154	14,481	—	—	不適用
恒盛•第一國際	無錫	—	—	—	1,151	792	1,453
南通•恒盛豪庭	南通	904	636	1,421	—	—	不適用
恒盛•南通•尚海灣	南通	2,744	95	28,884	—	—	不適用
南通•恒盛莊園	南通	1,056	193	5,472	—	—	不適用
合肥•壩上街項目	合肥	8,797	1,036	8,491	63,677	3,329	19,128
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	1,238	806	1,536	3,671	2,374	1,546
恒盛•陽光尚城	瀋陽	—	—	—	1,898	388	4,892
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	3,027	2,577	1,175	—	—	不適用
長春•恒盛豪庭	長春	57,649	11,405	5,055	181,696	29,081	6,248
大連•恒盛豪庭	大連	—	—	—	2,113	219	9,648
小計		<u>482,295</u>	<u>35,010</u>	<u>13,776</u>	443,890	<u>39,763</u>	<u>11,163</u>
已售物業的內部裝修收入：							
恒盛•尚海灣	上海	—			14,060		
總計		<u>482,295</u>			<u>457,950</u>		

二、物業銷售

二零二三年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣888.4百萬元，同比下降15.7%；實現房地產合約銷售樓面面積52,875平方米，同比下降12.3%。

二零二三年上半年，高失業率及國內經濟下行，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。

本集團在截至二零二三年六月三十日止六個月內則繼續亦積極銷售其他已完工項目的尾盤房源。本期內，本集團四個地區，包括上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區的房地產銷售金額分別為人民幣421.3百萬元、人民幣280.6百萬元、人民幣69.9百萬元及人民幣116.6百萬元，分別佔本集團銷售總額的47.4%、31.6%、7.9%及13.1%。上海的尚海灣在本期內錄得尾盤房源物業及車庫銷售金額人民幣312.2百萬元，佔本集團二零二三年上半年物業銷售總額的35.1%。

截至二零二三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16,802元，較二零二二年同期的每平方米人民幣17,475元下降3.9%，主要因為車庫銷售額增加及來自二、三線城市項目物業的物業銷售額比例增加所致。

截至二零二三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452.0百萬元及人民幣436.4百萬元，分別佔本集團截至二零二三年六月三十日止期間房地產銷售總額的50.9%及49.1%(截至二零二二年六月三十日止六個月：55.4%及44.6%)。

截至二零二三年及二零二二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	銷售金額(人民幣千元)			售出樓面面積(平方米)		
	二零二三年	二零二二年	變動(%)	二零二三年	二零二二年	變動(%)
上海地區	421,327	555,411	(24.14%)	10,604	11,022	(3.79%)
長三角地區 ⁽¹⁾	280,574	252,036	11.32%	13,131	17,891	(26.61%)
環渤海地區	69,885	68,905	1.42%	8,120	7,542	7.66%
東北地區	116,632	176,873	(34.06%)	21,020	23,815	(11.74%)
總計	<u>888,418</u>	<u>1,053,225</u>	<u>(15.65%)</u>	<u>52,875</u>	<u>60,270</u>	<u>(12.27%)</u>

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

二零二三年上半年新開工總樓面面積約24,000平方米。截至二零二三年六月三十日，本集團總在建面積為2.2百萬平方米。

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。本集團於二零二三上半年內未購入任何新土地。

截至二零二三年六月三十日，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5.9百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,597元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中11.3%位於一線城市，88.7%位於二、三線城市。

於二零二三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		

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
長三角地區							
6	南通·恒盛莊園	南通	如皋港區新城區	住宅及商業	869,029	460	100%
7	南通·恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	297,486	348	70%
8	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·罉上街項目	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	88,148	6,013	60%
	小計				<u>2,506,178</u>	<u>1,440</u>	
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				<u>2,243,535</u>	<u>1,399</u>	
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				<u>542,314</u>	<u>1,032</u>	
總計					<u>5,949,800</u>	<u>1,597</u>	

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零二三年六月三十日，本集團約2.7百萬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826,000平方米，約779,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零二三年六月三十日，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62.4%、24.1%及13.5%。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。

二零二三年下半年展望

二零二三年下半年，世界經濟形勢仍然複雜嚴峻，中美戰略博弈持久深化，俄烏戰爭仍存在諸多不確定性，對於整體經濟復蘇的前景呈現拉鋸狀態，經濟恢復相對不平衡。中國經濟面對疫情之後的過渡期及國內國際兩大循環的動能切換，保持住經濟總體平穩運行。政府對於宏觀經濟治理的重點放在穩增長上，更加重視推進內部改革和創新驅動，提升經濟內生動力，通過穩固經濟基本面和良好的營商環境來控制下行風險。把實施擴大內需戰略同深化供給側結構性改革有機結合起來，加快構建新發展格局，著力推動高質量發展，穩住長期向好的發展方向。

本集團預判，現階段整體房地產行業的受創現象普遍，恢復基礎都比較薄弱，恢復態勢受經濟影響程度較深，呈現一個互相參照、互相對應的局面。二手房數量隨著掛牌量的不斷增加，價格也難以持續維繫高位，有逐步掉頭下行的趨勢。目前，在房地產市場供求關係及市場預期發生重大變化期間，中央及各地政府勢必會推出促進房地產市場平穩健康發展的政策，通過針對性的政策導向，全國下半年商品房銷售面積及銷售價格將保持曲折性恢復，行業持續向下探底現象會出現企穩跡象，但房價可能的上漲空間非常有限。一、二線城市基於經濟基礎牢固，需求動能相對起步快，但整體的銷售量不會有大幅提升，階段性地局部區域會有房價和銷售面積的小幅增長，活躍度有所提升。三、四線城市需求縮量，保交房任務更為重要，銷售疲軟的延續時間會相對較長，受個別地方政府扶持政策力度強勁，部分地區可能會有短暫的成交放量，但整體放緩明顯，房價走向趨於會落後的理性徘徊。

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，加強對房地產行業運行的戰略性、客觀性判斷，深化並優化本集團對於工程建設及交房週期的把控，提升銷售方案的適應性和銷售團隊的競爭力。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，加快各項目存量住宅及商業的變現能力，形成對本集團資金的良好補充。注重更為細緻地統籌本集團資金安排，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，合理性地增加長期低息負債，以安全性地規避財務風險和運營壓力，保障整體財務資金安全，實現企業的持續、健康和穩定發展。

簡明綜合全面收益表

截至二零二三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	
		二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
銷售收入	4	482,295	457,950
銷售成本	7	(355,413)	(283,838)
毛利		126,882	174,112
其他收入	5	26,435	22,902
其他虧損，淨額	6	(135,757)	(139,657)
金融資產虧損撥備撥回／(撥備)		326	(4,180)
銷售及市場推廣開支	7	(64,668)	(45,078)
行政開支	7	(110,977)	(213,259)
財務成本，淨額	8	(542,782)	(780,407)
所佔聯營公司(虧損)／溢利		(3,044)	305
所佔合營企業溢利／(虧損)		20,855	(3,457)
除稅前虧損		(682,730)	(988,719)
所得稅(開支)／抵免	9	(3,755)	8,310
本期虧損		<u>(686,485)</u>	<u>(980,409)</u>
以下人士應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(686,466)	(973,569)
— 非控股權益		(19)	(6,840)
		<u>(686,485)</u>	<u>(980,409)</u>
其他全面收入		—	—
期內全面虧損總額		<u>(686,485)</u>	<u>(980,409)</u>
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(686,466)	(973,569)
— 非控股權益		(19)	(6,840)
		<u>(686,485)</u>	<u>(980,409)</u>
本公司擁有人應佔虧損的			
每股虧損(以每股人民幣元列示)			
— 基本	10	<u>(0.09)</u>	<u>(0.12)</u>
— 攤薄	10	<u>(0.09)</u>	<u>(0.12)</u>
股息	11	—	—

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

人民幣千元	二零二三年 六月三十日 附註 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	89,732	93,248
使用權資產	251,884	259,187
投資物業	23,910,943	23,818,035
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	4,006	7,050
合營企業權益	832,526	815,381
遞延所得稅資產	706,650	628,556
	<u>25,797,541</u>	<u>25,623,257</u>
流動資產		
發展中物業	13,113,934	12,663,590
持作銷售已落成物業	5,593,867	5,924,243
貿易及其他應收款項、預付款及 其他金融資產	12 3,728,952	3,400,930
預付稅款	411,158	491,399
現金及銀行結餘以及受限制存款	373,225	390,682
	<u>23,221,136</u>	<u>22,870,844</u>
資產總值	<u><u>49,018,677</u></u>	<u><u>48,494,101</u></u>

人民幣千元	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)
流動負債			
合約負債		8,182,554	7,601,642
貿易及其他應付款項	13	6,373,861	6,146,344
應付所得稅		10,575,812	10,501,491
應付合營企業的款項		353,029	353,029
借款	14	21,315,156	20,963,726
租賃負債		778	433
		<u>46,801,190</u>	<u>45,566,665</u>
非流動負債			
借款	14	—	—
遞延所得稅負債		2,776,797	2,799,595
租賃負債		—	666
		<u>2,776,797</u>	<u>2,800,261</u>
總負債		<u>49,577,987</u>	<u>48,366,926</u>
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		68,745	68,745
股份溢價		7,822,982	7,822,982
儲備		(8,585,422)	(7,898,956)
		(693,695)	(7,229)
非控股權益		134,385	134,404
總(權益虧絀)/權益		<u>(559,310)</u>	<u>127,175</u>
負債及權益總值		<u>49,018,677</u>	<u>48,494,101</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二零二三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

本截至二零二三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二零二二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

截至二零二三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686,466,000元，而經營性現金流入淨額僅為人民幣329,225,000元。截至二零二三年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣9,608,665,000元，本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣23,580,054,000元及總權益虧絀為人民幣559,310,000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21,315,156,000元，資本及物業發展開支承擔為人民幣8,986,241,000元，而現金及現金等價物僅為人民幣289,874,000元。

於二零二三年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣8,946,136,000元及人民幣2,836,136,000元，與本金總額人民幣9,677,736,000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1,775,719,000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二零二三年六月三十日前付清，該等其他逾期貸款於二零二三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11,453,455,000

元的借款假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。該等金額包含本金金額為數人民幣1,350,000,000元原合約還款日為二零二四年六月三十日以後的借款已於二零二三年六月三十日被重新分類為流動負債(附註14)。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。由於上述違約事件，本金金額人民幣4,556,784,000元的借款被視為交叉違約(「交叉違約借款」)，其中人民幣4,077,469,000元原合約還款日為二零二四年六月三十日以後的借款已於二零二三年六月三十日被重新分類為流動負債(附註14)。

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

於過去數年，COVID-19疫情造成的干擾、封城、社交距離措施及出行限制對本集團的營運構成嚴重干擾。隨著群體免疫成為新常態，控制由生產力低、供需失衡、勞動力短缺等所引致高通脹率的負面影響是本集團面臨的新挑戰。

二零二三年上半年，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。合理預期本集團的交易額在未來12至18個月內不會恢復至COVID-19疫情前水平。

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

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

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

- (i) 本集團一直與多家貸款人積極磋商修改條款，重續，延展及置換銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零二三年下半年內取得預售許可證後陸續推出二至三個現有項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋期間為由二零二三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，本集團在二零二三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。

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)預定於二零二三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二零二三年六月三十日逾期的本金或利息；及(c)在二零二三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二零二四年六月三十日以後的安排；
- (iii) 成功在需要時獲得更多新的資金來源；及
- (iv) 成功加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，包括滿足啟動預售的所有必要條件，並按照預期的銷售價格並根據管理層準備的現金流預測時間表進行這些預售；並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入。

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

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在本簡明綜合中期財務資料內反映。

3 會計政策

除下文所述者外，所採納的會計政策與本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

本報告期內，以下若干新準則或修訂本開始生效：

香港財務報告準則第17號及相關修訂本	保險合約
香港會計準則第1號修訂本及香港財務報告準則作業準則第2號	會計政策的披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅項改革—支柱二規則範本

本集團並無採納本報告期內並未生效的香港財務報告準則任何新修訂本。

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，與截至二零二二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				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)	<u>390,169</u>	<u>14,739</u>	<u>16,711</u>	<u>60,676</u>	<u>—</u>	<u>482,295</u>
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	<u>(36,661)</u>	<u>14,938</u>	<u>14,561</u>	<u>3,407</u>	<u>—</u>	<u>(3,755)</u>

人民幣千元	長三角地區				其他	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區		
截至二零二二年六月三十日止六個月						
(未經審核)						
銷售收入						
於某一時間點	189,684	68,499	—	185,707	—	443,890
於一段時間內	14,060	—	—	—	—	14,060
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>203,744</u>	<u>68,499</u>	<u>—</u>	<u>185,707</u>	<u>—</u>	<u>457,950</u>
分部業績	(61,985)	42,127	(34,533)	21,950	(16,546)	(48,987)
折舊	(7,250)	(376)	(734)	(53)	(28)	(8,441)
投資物業公平值變動	(58,878)	(39,348)	—	(31,386)	—	(129,612)
金融資產虧損撥備	(209)	(3,523)	(15)	(433)	—	(4,180)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	—	—	(16,168)	(924)	—	(17,092)
利息收入	139	6,164	325	108	—	6,736
財務成本	(539,095)	(217,045)	(15,021)	(5,180)	(10,802)	(787,143)
所得稅(開支)/抵免	<u>(2,613)</u>	<u>8,207</u>	<u>406</u>	<u>2,310</u>	<u>—</u>	<u>8,310</u>

人民幣千元	長三角地區					其他	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								<u>49,018,677</u>

人民幣千元	長三角地區					其他	對銷	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區				
於二零二二年十二月三十一日								
(經審核)								
分部資產總值	44,978,610	26,693,696	4,058,509	5,508,612	3,589,061	(45,942,433)		38,886,055
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	7,050	—	—	—	—	—	—	7,050
合營企業投資	758,161	—	—	—	—	—	—	758,161
遞延所得稅資產								628,556
其他未分配企業資產								8,979,490
資產總值								<u>48,494,101</u>

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
分部業績	(1,989)	(48,987)
折舊	(10,360)	(8,441)
投資物業公平值變動	(127,925)	(129,612)
金融資產虧損撥備撥回／(撥備)	326	(4,180)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	—	(17,092)
經營虧損	(139,948)	(208,312)
利息收入	1,206	6,736
財務成本	(543,988)	(787,143)
除稅前虧損	(682,730)	(988,719)
增加：		
物業、廠房及設備	83	3,821
投資物業	220,833	148,092
	<u>220,916</u>	<u>151,913</u>

5 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
租金收入	23,444	22,000
其他	2,991	902
	<u>26,435</u>	<u>22,902</u>

6 其他虧損，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
投資物業公平值變動	(127,925)	(129,612)
匯兌虧損，淨額	(7,832)	(10,045)
	<u>(135,757)</u>	<u>(139,657)</u>

7 按性質分類之費用

除稅前虧損乃經扣除以下各項後列示：

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
廣告成本	3,850	4,230
其他稅項及徵費	25,037	5,411
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)	330,376	278,427
折舊	10,360	8,441
僱員成本 — 不包括董事酬金	86,248	76,268
租金開支	2,948	4,069
	<u>461,819</u>	<u>406,846</u>

8 財務成本，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
財務收入		
— 利息收入	<u>1,206</u>	<u>6,736</u>
財務成本		
利息開支		
— 銀行借款	(772,082)	(843,900)
— 債券	(3,439)	(4,035)
— 其他	<u>(22,772)</u>	<u>(112,165)</u>
總利息開支	(798,293)	(960,100)
減：於合資格資產資本化的利息	<u>254,305</u>	<u>172,957</u>
已支銷財務成本	<u>(543,988)</u>	<u>(787,143)</u>
財務成本，淨額	<u><u>(542,782)</u></u>	<u><u>(780,407)</u></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	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
當期所得稅開支：		
中國企業所得稅	(48,811)	(5,679)
中國土地增值稅	<u>(55,836)</u>	<u>(110,141)</u>
	<u>(104,647)</u>	<u>(115,820)</u>
遞延所得稅抵免：		
產生及撥回暫時性差額	<u>100,892</u>	<u>124,130</u>
	<u>100,892</u>	<u>124,130</u>
	<u><u>(3,755)</u></u>	<u><u>8,310</u></u>

10 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(686,466)</u>	<u>(973,569)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

(b) 攤薄

每股攤薄虧損乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月，因本公司購股權的相關行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，本公司的購股權為反攤薄的。

11 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

12 貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產

人民幣千元	二零二二年	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	十二月 三十一日 (經審核)
應收第三方貿易款項，淨額(a)	530,238	476,830
應收第三方的其他應收款項及其他金融資產	1,354,160	1,443,808
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：	2,419,038	2,050,775
關連方	2,891	2,891
第三方	2,416,147	2,047,884
預付其他稅項	77,326	81,327
減：其他應收款項及其他金融資產的虧損撥備	(799,810)	(799,810)
	3,728,952	3,400,930

- (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	二零二二年	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	十二月 三十一日 (經審核)
6個月內	62,738	9,643
7至12個月之間	1,393	515
12個月以上	472,395	473,286
	536,526	483,444

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	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)
於期／年初	6,614	5,813
本期／年貿易應收款項的虧損撥備撥回／(撥備)	(326)	801
於期／年末	<u>6,288</u>	<u>6,614</u>

- (b) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。

13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)
貿易應付款項及累計建設成本(a)：	3,466,875	3,360,659
關連方	143,150	71,996
第三方	3,323,725	3,288,663
其他應付第三方款項及應計費用(b)	2,023,217	1,910,581
其他應付稅項	883,769	875,104
	<u>6,373,861</u>	<u>6,146,344</u>

- (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	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)
6個月內	113,445	198,273
7至12個月之間	198,273	694,701
12個月以上	3,155,157	2,467,685
	<u>3,466,875</u>	<u>3,360,659</u>

- (b) 所有其他應付第三方款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

14 借款

人民幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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	—	—
	—	—
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	17,983,558	17,666,027
債券—有抵押	66,495	60,950
非控股股東的貸款(b)	720,506	720,506
其他借款—無抵押(c)	556,548	581,610
其他借款—有抵押(c)	1,988,049	1,934,633
	<u>21,315,156</u>	<u>20,963,726</u>
借款總額	<u>21,315,156</u>	<u>20,963,726</u>
人民幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)
銀行借款	14,899,639	15,119,842
債券	66,021	58,063
非控股股東的貸款	532,857	532,857
其他借款	<u>1,981,732</u>	<u>1,999,774</u>
小計	17,480,249	17,710,536
經調整：應計利息	<u>3,834,907</u>	<u>3,253,190</u>
借款總額	<u>21,315,156</u>	<u>20,963,726</u>

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	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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)	21,315,156	20,963,726
1年後及2年內	—	—
2年後及5年內	—	—
5年後	—	—
	<u>21,315,156</u>	<u>20,963,726</u>

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(c)項所述的其他借款外，本集團所有借款皆由本集團的物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、發展中物業、持作銷售已落成物業，若干附屬公司的股本權益及一家合營企業的股本權益作抵押。

- (a) 流動銀行借款包含原於二零二四年六月三十日後到期的本金額人民幣6,099,069,000元，但因附註2(i)所述事項而被重新分類為二零二三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，全部皆在二零二四年六月三十日以後。

- (b) 於二零二三年六月三十日，為數人民幣720,506,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣720,506,000元)的非控股股東的貸款為有抵押、計息及須於提款日起18至36個月內償還。
- (c) 於二零二三年六月三十日，為數人民幣556,548,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣581,610,000元)的第三方短期借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。

於二零二三年六月三十日，為數人民幣1,988,049,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,934,633,000元)的第三方短期借款為有抵押、計息及須於提款日起一年內償還。

財務回顧

本集團於二零二三年上半年錄得綜合銷售收入人民幣482.3百萬元，較二零二二年同期人民幣458.0百萬元上升5.3%。截至二零二三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686.5百萬元，較二零二二年同期虧損人民幣973.6百萬元下降29.5%。二零二三年上半年，本集團的確認銷售收入依然維持在較低的水平。由於本集團在截至二零二三年六月三十日止六個月內持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及本集團的投資物業於二零二三年上半年內錄得公平值虧損，本集團在本期內仍然錄得重大虧損。

本集團於過去數年積極落實以上所述的各項措施。由於過去期間的努力，本集團多項財務數據都漸漸得以改善，物業銷售金額錄得增長並維持在合理水平，經營性現金流亦得到持續改善。二零二三年上半年內，鑑於總借貸本金結餘減少的趨勢，本集團繼續錄得本公司擁有人應佔虧損，但虧損金額較二零二二年同期縮窄。於截至二零二三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。於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團最大比例的銷售收入來自於位處於上海地區的物業，其貢獻了已確認銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)人民幣390.2百萬元及出售及已交付樓面面積17,108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80.9%及48.9%。上海的尚海灣在二零一八年內完工交付新一輪的物業後，本集團繼續出售其尾盤房源，對本集團截至二零二三年六月三十日止六個月內的銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)作出人民幣174.1百萬元的貢獻。東北地區的項目整體貢獻銷售收入人民幣60.7百萬元及出售及已交付樓面面積13,982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樓面面積的12.6%及39.9%。長三角地區的項目本期內只有尾盤房源出售，錄得銷售收入人民幣14.7百萬元及出售及已交付樓面面積2,766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樓面面積的3.0%及7.9%。環渤海地區的項目本期內無確認銷售收入。北京地區於本期內僅有車庫出售，錄得銷售收入人民幣16.7百萬元及出售及已交付樓面面積1,154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樓面面積的3.5%及3.3%。

本期內，本集團繼續加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本期內只錄得車庫的銷售收入，故其確認的銷售單價遠低於當地市場上住宅房源價格。由於本期內庫存車庫的銷售收入依然佔一個較高的比例，令本期內本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)維持在較低水平的每平方米人民幣13,776元，僅輕微高於較二零二二年同期的每平方米人民幣11,136元。

截至二零二三年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣355.4百萬元，較二零二二年同期的人民幣283.8百萬元增加25.2%。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無對物業發展項目作出進一步減值撥備(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣17.1百萬元)，乃因為二零二三年上半年內本集團各項目運營進度較慢而並無累積重大新增成本，因此本期內無需進一步計提減值撥備，同時去年本集團有個別項目的土地因政府土地規劃調整需要進行土地置換而對原來土地的賬面值作出減值撥備的情況於本期內亦無重複出現。本集團二零二三年上半年每平方米的平均銷售成本為人民幣10,152元，較二零二二年同期的每平方米人民幣7,137元增加42.2%。

本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得綜合毛利人民幣126.9百萬元，而二零二二年同期則為人民幣174.1百萬元。本集團本期的毛利率為26.3%，而二零二二年同期則為38.0%。由於本期間有很高比例出售及交付的物業來自於車庫的銷售而其銷售單價及毛利率均較庫存住宅物業為低，令本集團本期內錄得較低的綜合毛利率。

截至二零二三年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣26.4百萬元，較二零二二年同期人民幣22.9百萬元增加15.4%。其他收入主要包括租金收入。

截至二零二三年六月三十日止六個月的其他虧損，淨額為虧損人民幣135.8百萬元，而二零二二年同期則為虧損人民幣139.7百萬元。於本期內，本集團的投資物業公平值的增長不足以覆蓋本期內發生的新增成本及財務成本，故本集團錄得公平值虧損人民幣127.9百萬元，而二零二二年同期則為虧損人民幣129.6百萬元。此外，由於二零二三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7.8百萬元，主要由於轉換本公司的美元貸款為人民幣，而二零二二年同期則錄得滙兌虧損人民幣10.0百萬元。

截至二零二三年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣64.7百萬元，較二零二二年同期的人民幣45.1百萬元上升43.5%。截至二零二三年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣111.0百萬元，較二零二二年同期的人民幣213.3百萬元下跌48.0%。

截至二零二三年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣798.3百萬元，較二零二二年同期的人民幣960.1百萬元下降16.9%。於本期內，財務成本人民幣254.3百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣173.0百萬元)已資本化，餘下人民幣544.0百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣787.1百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣1.2百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣6.7百萬元)後，截至二零二三年六月三十日止六個月的財務成本，淨額為人民幣542.8百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣780.4百萬元)。本集團於二零二三年上半年內產生的總財務成本較二零二二年同期有所下降，主要乃由於本集團的平均總借款淨額於本期內，較二零二二年同期而言，有所降低，而同時本集團的平均借款成本亦下降。由於本期產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。

截至二零二三年六月三十日止六個月本集團錄得除稅前虧損人民幣682.7百萬元，較二零二二年同期的人民幣988.7百萬元下降30.9%。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。

截至二零二三年六月三十日止六個月本集團錄得所得稅開支人民幣3.8百萬元，而二零二二年同期為所得稅抵免人民幣8.3百萬元。

於截至二零二三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686.5百萬元，較二零二二年同期人民幣973.6百萬元下降29.5%。本集團於本期內錄得本公司擁有人應佔虧損主要是由於本期內錄得重大金額的財務成本及投資物業公平值虧損。

流動資產及負債

於二零二三年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣23,221.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣22,870.8百萬元微升1.5%。

於二零二三年六月三十日，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。於二零二三年六月三十日，發展中物業的結餘為人民幣13,113.9百萬元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣12,663.6百萬元增加3.6%。截至二零二三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，但由於已完工並交付使用的物業的賬面值結轉為銷售成本或轉至持作銷售已落成物業，使發展中物業餘額的賬面值下跌。持作銷售已落成物業由二零二二年十二月三十一日的人民幣5,924.2百萬元微降5.6%至二零二三年六月三十日的人民幣5,593.9百萬元。持作銷售已落成物業下降的主要原因乃由於本期內本集團積極出售各個項目的尾盤房源。貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產由二零二二年十二月三十一日的人民幣3,400.9百萬元增加9.6%至二零二三年六月三十日的人民幣3,729.0百萬元。貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產包含預付工程款、尚未取得相關土地使用權證的土地出讓金預付款及本集團業務所產生的各類其他應收款項。貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產於二零二三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。

總流動負債於二零二三年六月三十日為人民幣46,801.2百萬元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣45,566.7百萬元上升2.7%。總流動負債於二零二三年六月三十日有所上升主要乃由於二零二三年上半年收取更多的物業銷售款項而導致合約負債上升。

於二零二三年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.50(二零二二年十二月三十一日：0.50)。

流動資金及財務資源

於二零二三年上半年，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。於二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣289.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣290.9百萬元)。

於二零二三年上半年，本集團取得新增借款人民幣143.0百萬元，償還借款人民幣215.9百萬元。於二零二三年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣21,315.2百萬元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣20,963.7百萬元上升1.7%。

於二零二三年六月三十日，本集團銀行融資授信總額為人民幣17,984百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣17,666百萬元)，當中包括人民幣17,984百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣17,666百萬元)的已動用銀行融資授信額度，且並無(二零二二年十二月三十一日：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。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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)	20,594,650	20,243,220
減：現金及銀行結餘以及受限制存款	(373,225)	(390,682)
債務淨額	20,221,425	19,852,538
本公司擁有人應佔總(權益虧絀)/權益	(693,695)	(7,229)
資本負債比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

於二零二三年及二零二二年六月三十日，本集團於二零二三年及二零二二年六月三十日處於淨權益虧絀狀況，因此沒有可用的資本負債比率。儘管如此，本集團的資本負債比率於二零二三年及二零二二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

截至二零二三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686.5百萬元而經營性現金流入淨額僅為人民幣329.2百萬元。截至二零二三年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣9,608.7百萬元，本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣23,580.1百萬元及總權益虧絀為人民幣559.3百萬元。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21,315.2百萬元，而現金及現金等價物僅為人民幣289.9百萬元。此外，於二零二三年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣有8,946.1百萬元及人民幣2,836.1百萬元，與本金總額人民幣9,677.7百萬元的借款相關。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣1,775.7百萬元的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二零二三年六月三十日前付清，該等借款於二零二三年六月三十日依然處於違約。此等構成違約事項，及於二零二三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4,556.8百萬元的借款出現交叉違約。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；
- (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，本集團預期於二零二三年七月開始取得預售許可證後陸續推出二至三個現有項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

因此，本公司董事信納以持續經營業務基準編製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。二零二三年上半年內，本集團繼續錄得本公司擁有人應佔虧損，但虧損金額較二零二二年同期縮窄。錄得虧損主要是因為二零二三年上半年本集團並無項目有新一輪重大分期物業完工交付，加上通脹壓力明顯且美國聯儲局加息，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。因此，本集團二零二三年上半年的確認銷售收入金額依然處於較低水平。除此之外，本期內持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及本集團的投資物業錄得公平值虧損亦是虧損的主要因素。二零二三年上半年，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888.4百萬元，較二零二二年同期下降15.7%。於二零二三年六月三十日，本集團有若干借款的逾期本金人民幣12,991.6百萬元。儘管在緊張財務資源狀況下，本集團的借款總額只從二零二二年底的人民幣20,963.7百萬元微漲1.7%至截至二零二三年六月三十日的人民幣21,315.2百萬元，同時二零二三年上半年經營性現金流亦錄得淨流入人民幣329.2百萬元。本集團將在二零二三年下

半年及往後繼續積極落實經營計劃，一方面按照經營計劃推進物業項目的建設及銷售，以增加現金流入；另一方面積極與金融機構磋商重續及延展現有銀行貸款，並物色機會取得新增借款，以改善本集團的債務結構。

外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均以人民幣結算。本公司及若干在香港經營的本集團旗下投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。於二零二三年六月三十日，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	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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	62	268
港元	227	136
總額	289	404
借款：		
美元	97,042	93,972
港元	143,379	134,774
總額	240,421	228,746
貿易及其他應付款項：		
美元	282	700
港元	6,404	6,380
總額	6,686	7,080

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。

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。

於二零二三年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣21,315.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣20,963.7百萬元)，其中人民幣17,566.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣17,309.0百萬元)為定息借款。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，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。於二零二三年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣3,598.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,378.2百萬元)。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團有資本承擔人民幣8,986.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,105.4百萬元)。

僱員

於二零二三年六月三十日，本集團共有482名僱員(二零二二年十二月三十一日：509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。

購股權計劃

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司於二零零九年九月九日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。

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

於二零一九年七月二十三日，根據購股權計劃，本公司決議向另一批合資格參與者授出26,397,000份購股權，以認購本公司股本中合共26,397,000股每股面值0.01港元之普通股。於授出購股權中22,367,000份購股權乃授予本公司董事。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。

於二零二三年六月三十日，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155,090,000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。

企業管治

遵守上市規則之企業管治守則

於截至二零二三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。

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，全體董事已確認於截至二零二三年六月三十日止六個月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二零二三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

於截至二零二三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。

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二零二三年六月三十日止六個月的二零二三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，二零二三年八月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為丁向陽先生、陸娟女士及嚴志榮先生；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。