

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)

### 截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零二四年中期業績」)。二零二四年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零二四年八月三十日由董事會批准。

#### 財務摘要

- 銷售收入為人民幣2,326.9百萬元，物業平均售價為每平方米人民幣57,945元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣617.0百萬元
- 借款總額為人民幣23,699.4百萬元
- 房地產銷售為人民幣380.8百萬元，售出樓面面積19,472平方米

## 整體業績

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣2,326.9百萬元，較二零二三年同期上升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，較二零二三年同期下降10.1%。

截至二零二四年六月三十日止六個月，每股虧損為人民幣0.08元(截至二零二三年六月三十日止六個月：每股虧損人民幣0.09元)。

董事會已決議不宣派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)。

## 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。4月30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」。5月17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。6月7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蹟象，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。

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<br>(人民幣<br>千元) | 已出售<br>及交付<br>樓面面積<br>(平方米) | 已確認<br>平均售價<br>(每平方米<br>人民幣元) | 銷售收入<br>(人民幣<br>千元) | 已出售<br>及交付<br>樓面面積<br>(平方米) | 已確認<br>平均售價<br>(每平方米<br>人民幣元) |
| <b>物業銷售收入：</b>      |     |                     |                             |                               |                     |                             |                               |
| 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•壩上街項目            | 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                        |
| <b>已售物業的內部裝修收入：</b> |     |                     |                             |                               |                     |                             |                               |
| 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 <sup>(1)</sup> | 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。

### 三、工程及開發

二零二四年上半年，無新開工樓面。截至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。

截至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<br>(平方米)       | 平均樓面<br>土地成本<br>(每平方米<br>人民幣元) | 本集團<br>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、<br>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       |    |     | <u>657,773</u>      | <u>3,337</u>                   |             |      |

| 項目           | 城市         | 位置 | 用途      | 土地儲備<br>(平方米)    | 平均樓面<br>土地成本<br>(每平方米<br>人民幣元) | 本集團<br>佔有權益         |      |
|--------------|------------|----|---------|------------------|--------------------------------|---------------------|------|
| <b>長三角地區</b> |            |    |         |                  |                                |                     |      |
| 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<br>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         |    |         |                  | <u>2,253,258</u>               | <u>1,041</u>        |      |
| <b>環渤海地區</b> |            |    |         |                  |                                |                     |      |
| 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>        |      |
| <b>東北地區</b>  |            |    |         |                  |                                |                     |      |
| 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>        |      |
| <b>總計</b>    |            |    |         |                  | <b><u>5,696,880</u></b>        | <b><u>1,446</u></b> |      |

## 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。

### 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。

## 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<br>(未經審核) | 二零二三年<br>(未經審核) |
| 銷售收入                           | 4  | 2,326,870       | 482,295         |
| 銷售成本                           | 7  | (1,545,807)     | (355,413)       |
| 毛利                             |    | 781,063         | 126,882         |
| 其他收入                           | 5  | 25,063          | 26,435          |
| 其他虧損，淨額                        | 6  | (107,859)       | (135,757)       |
| 金融資產虧損撥備撥回                     |    | —               | 326             |
| 銷售及市場推廣開支                      | 7  | (22,466)        | (64,668)        |
| 行政開支                           | 7  | (57,929)        | (110,977)       |
| 財務成本，淨額                        | 8  | (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                          | 9  | (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<br>每股虧損(以每股人民幣元列示) |    |                 |                 |
| — 基本                           | 10 | (0.08)          | (0.09)          |
| — 攤薄                           | 10 | (0.08)          | (0.09)          |
| 股息                             | 11 | —               | —               |

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                    | 二零二四年<br>六月三十日<br>附註 (未經審核) | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核) |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>非流動資產</b>             |                             |                               |
| 物業、廠房及設備                 | 69,013                      | 70,023                        |
| 使用權資產                    | 238,800                     | 245,811                       |
| 投資物業                     | 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                       |
|                          | <u>23,758,663</u>           | <u>23,750,472</u>             |
| <b>流動資產</b>              |                             |                               |
| 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<br>其他金融資產 | 12 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          | 150,601                     | 241,867                       |
|                          | <u>19,957,965</u>           | <u>21,077,616</u>             |
| <b>資產總值</b>              | <u>43,716,628</u>           | <u>44,828,088</u>             |

| 人民幣千元          | 附註 | 二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核) |
|----------------|----|--------------------------|-------------------------------|
| <b>流動負債</b>    |    |                          |                               |
| 合約負債           |    | 5,211,627                | 6,288,579                     |
| 貿易及其他應付款項      | 13 | 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      |    | 353,029                  | 353,029                       |
| 借款             | 14 | 23,699,367               | 22,663,387                    |
| 租賃負債           |    | 569                      | 936                           |
|                |    | <u>44,747,559</u>        | <u>45,267,443</u>             |
| <b>非流動負債</b>   |    |                          |                               |
| 借款             | 14 | —                        | —                             |
| 遞延所得稅負債        |    | 2,407,574                | 2,382,035                     |
| 租賃負債           |    | 493                      | 610                           |
|                |    | <u>2,408,067</u>         | <u>2,382,645</u>              |
| <b>總負債</b>     |    | <u>47,155,626</u>        | <u>47,650,088</u>             |
| <b>權益</b>      |    |                          |                               |
| 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             |    | (11,465,081)             | (10,848,109)                  |
|                |    | (3,573,354)              | (2,956,382)                   |
| 非控股權益          |    | <u>134,356</u>           | <u>134,382</u>                |
| <b>總權益虧絀</b>   |    | <u>(3,438,998)</u>       | <u>(2,822,000)</u>            |
| <b>負債及權益總值</b> |    | <u>43,716,628</u>        | <u>44,828,088</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。截至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4,351,273,000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14)。

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。

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。

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。

### 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 <sup>1</sup>                   |
| 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 <sup>2</sup>               |
| 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 <sup>3</sup>              |
| 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 <sup>3</sup>          |
| 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 <sup>4</sup> |

<sup>1</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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            |               |               |               | 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)     | <u>2,218,342</u> | <u>22,291</u> | <u>47,730</u> | <u>38,507</u> | <u>—</u> | <u>2,326,870</u> |
| 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       | <u>(392,880)</u> | <u>23,276</u> | <u>(44)</u>   | <u>4,117</u>  | <u>—</u> | <u>(365,531)</u> |
| 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           | 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        |            |            |           |           |           |              |    | <u>43,716,628</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      | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|------------|------------------|------------------|
|            | 二零二四年            | 二零二三年            |
|            | (未經審核)           | (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              |
|            | <u>630,397</u>   | <u>(139,948)</u> |
| 利息收入       | 660              | 1,206            |
| 財務成本       | (882,524)        | (543,988)        |
| 除稅前虧損      | <u>(251,467)</u> | <u>(682,730)</u> |

## 5 其他收入

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

## 6 其他虧損，淨額

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

## 7 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<br>(未經審核) | 二零二三年<br>(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                             | <u>4,412</u>    | <u>2,948</u>    |

## 8 財務成本，淨額

| 人民幣千元          | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 二零二四年<br>(未經審核)  | 二零二三年<br>(未經審核)  |
| 財務收入           |                  |                  |
| — 利息收入         | <u>660</u>       | <u>1,206</u>     |
| 財務成本           |                  |                  |
| 利息開支           |                  |                  |
| — 銀行借款         | (971,864)        | (772,082)        |
| — 債券           | (9,244)          | (3,439)          |
| — 其他           | <u>(116,984)</u> | <u>(22,772)</u>  |
| 總利息開支          | (1,098,092)      | (798,293)        |
| 減：於合資格資產資本化的利息 | <u>215,568</u>   | <u>254,305</u>   |
| 已支銷財務成本        | <u>(882,524)</u> | <u>(543,988)</u> |
| 財務成本，淨額        | <u>(881,864)</u> | <u>(542,782)</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      |                  |
|------------|------------------|------------------|
|            | 二零二四年<br>(未經審核)  | 二零二三年<br>(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    | <u>(294,328)</u> | <u>(55,836)</u>  |
|            | <u>(393,295)</u> | <u>(104,647)</u> |
| 遞延所得稅抵免：   |                  |                  |
| 產生及撥回暫時性差額 | <u>27,764</u>    | <u>100,892</u>   |
|            | <u>27,764</u>    | <u>100,892</u>   |
|            | <u>(365,531)</u> | <u>(3,755)</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      |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
|                   | 二零二四年            | 二零二三年            |
|                   | (未經審核)           | (未經審核)           |
| 本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元) | <u>(616,972)</u> | <u>(686,466)</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。

## 11 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)。

## 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                | 二零二三年                    |                      |
|----------------------|--------------------------|----------------------|
|                      | 二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 十二月<br>三十一日<br>(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                  | 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)            |
|                      | <b>3,357,517</b>         | <b>3,290,102</b>     |

- (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    | 二零二三年                    |                      |
|----------|--------------------------|----------------------|
|          | 二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 十二月<br>三十一日<br>(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               |
|          | <b>236,763</b>           | <b>184,582</b>       |

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<br>六月三十日<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>(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           | <u>17,291</u>            | <u>17,291</u>                 |

- (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。

### 13 貿易及其他應付款項

| 人民幣千元             | 二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>(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               | 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                       |
|                   | <u>5,238,080</u>         | <u>5,899,753</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    | 二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>(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                     |
|          | <u>2,947,241</u>         | <u>2,792,450</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       | 二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>(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    | —                        | —                             |
|             | <u>—</u>                 | <u>—</u>                      |
| 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                     |
|             | <u>23,699,367</u>        | <u>22,663,387</u>             |
| 借款總額        | <u>23,699,367</u>        | <u>22,663,387</u>             |
| 人民幣千元       | 二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>(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                     |
|             | <u>17,422,326</u>        | <u>17,353,677</u>             |
| 小計          | 17,422,326               | 17,353,677                    |
| 經調整：應計利息    | 6,277,041                | 5,309,710                     |
|             | <u>6,277,041</u>         | <u>5,309,710</u>              |
| 借款總額        | <u>23,699,367</u>        | <u>22,663,387</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          | 二零二四年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>(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) | 23,699,367               | 22,663,387                    |
| 1年後及2年內        | —                        | —                             |
| 2年後及5年內        | —                        | —                             |
| 5年後            | —                        | —                             |
|                | <u>23,699,367</u>        | <u>22,663,387</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(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。
- (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。

## 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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。截至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；
- (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<br>六月三十日<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月<br>三十一日<br>(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                            |
| <b>總額</b>       | <b>37</b>                | <b>126</b>                    |
| 借款：             |                          |                               |
| 美元              | 95,713                   | 157,565                       |
| 港元              | 145,486                  | 177,805                       |
| <b>總額</b>       | <b>241,199</b>           | <b>335,370</b>                |
| 貿易及其他應付款項：      |                          |                               |
| 美元              | 395                      | 393                           |
| 港元              | 5,999                    | 7,733                         |
| <b>總額</b>       | <b>6,394</b>             | <b>8,126</b>                  |

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。

## 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。

## 企業管治

### 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。

### 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。

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。

## 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](http://www.gloriousphl.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://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二零二四年六月三十日止六個月的二零二四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，二零二四年八月三十日

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薛文君博士、胡金星博士及韓平先生。