

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。



恒盛地產  
GLORIOUS PROPERTY

## 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)

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零一七年度業績」)。二零一七年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一八年三月二十八日由董事會批准。

#### 財務摘要

- 銷售收入為人民幣3,465.6百萬元，每平方米的平均售價為人民幣15,209元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣2,608.6百萬元
- 借款總額下降至人民幣23,419.8百萬元
- 資本負債比率為393.4%
- 本公司擁有人應佔權益下降30.7%至人民幣5,894.1百萬元
- 房地產銷售為人民幣8,570.0百萬元，而售出樓面面積為280,692平方米

## 整體業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣3,465.6百萬元綜合銷售收入，較二零一六年的人民幣2,572.5百萬元上升34.7%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣2,608.6百萬元，較二零一六年本公司擁有人應佔虧損人民幣4,021.0百萬元下降35.1%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，每股虧損為人民幣0.33元(二零一六年：人民幣0.52元)。

董事會已決議不提議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 業務回顧

### 一、銷售收入

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團全年綜合銷售收入為人民幣3,465.6百萬元，較二零一六年之人民幣2,572.5百萬元上升34.7%。已出售及交付之樓面面積由二零一六年的291,129平方米，下降21.7%至二零一七年的227,858平方米。已確認平均售價從二零一六年之每平方米人民幣8,836元上升72.1%至二零一七年每平方米人民幣15,209元。

二零一七年內，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為17個。五個位於一線城市(上海及北京)的項目佔本集團整體銷售收入的83.9%；而另外的12個位處於二、三線城市的項目佔整體銷售收入的16.1%。二零一七年內，83.7%的銷售收入來自於上海地區的項目，7.2%來自於除上海以外長三角地區的項目，0.2%來自位於環渤海地區的項目，而8.9%來自東北地區的項目。

二零一七年內，本集團較大比例的已出售及交付之物業位處於平均售價較高的上海地區，因此本集團的整體平均確認售價從二零一六年的每平方米人民幣8,836元上漲至二零一七年每平方米人民幣15,209元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的83.7%及51.7%。上海·恒盛豪庭於本年內進一步完工並交付使用超過112,000平方米的商品房及若干其他房源，對本集團二零一七年的銷售收入作出人民幣2,792.0百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在二零一七年度內的銷售收入均來自其各個項目的尾盤銷售，故三個地區合計只分別佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的16.3%及48.3%。

二零一七年及二零一六年已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付項目	城市	二零一七年			二零一六年		
		銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及 已交付 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 已交付 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)
恒盛•陽光威尼斯	上海	2,010	578	3,478	15,388	4,313	3,568
恒盛•尚海灣	上海	88,715	1,644	53,963	38,051	818	46,517
上海•恒盛豪庭	上海	2,792,042	112,021	24,924	971,863	84,452	11,508
恒盛•湖畔豪庭	上海	16,281	3,506	4,644	49,824	5,334	9,341
恒盛•波爾多小鎮	北京	6,897	1,861	3,706	9,055	1,065	8,502
恒盛•尚海灣濱海	天津	595	99	6,010	37,067	7,878	4,705
恒盛•第一國際	無錫	77,063	14,045	5,487	103,543	15,271	6,780
南通•恒盛莊園	南通	-	-	不適用	1,398	310	4,510
南通•恒盛豪庭	南通	55,654	10,814	5,146	40,544	9,233	4,391
恒盛•南通•尚海灣	南通	104,029	9,430	11,032	48,141	5,627	8,555
合肥•恒盛豪庭	合肥	320	126	2,540	3,291	1,350	2,438
合肥•壩上街項目	合肥	4,062	2,249	1,806	1,049,785	109,660	9,573
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	8,704	2,352	3,701	40,248	11,477	3,507
恒盛•陽光尚城	瀋陽	4,706	2,608	1,804	5,458	1,109	4,922
哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	28,093	5,607	5,010	49,684	7,339	6,770
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	21,079	5,152	4,091	10,705	1,953	5,481
長春•恒盛豪庭(東)	長春	243,648	53,600	4,546	75,645	20,512	3,688
大連•恒盛豪庭	大連	11,652	2,166	5,380	22,852	3,428	6,666
<b>總計</b>		<b>3,465,550</b>	<b>227,858</b>	<b>15,209</b>	<b>2,572,542</b>	<b>291,129</b>	<b>8,836</b>

## 二、物業銷售

二零一七年內，本集團實現房地產銷售人民幣8,570.0百萬元，同比上升30.1%；實現房地產銷售面積280,692平方米，同比上升33.4%。

上海地區是二零一七年內本集團實現最多房地產銷售的地區，佔本集團房地產銷售總額的67.4%，為人民幣5,775.4百萬元，同比增加33.1%。二零一七年內，上海的尚海灣再次推盤，累計銷售額為人民幣4,410.1百萬元，對二零一七年上海地區及本集團物業銷售總額而言均為最重大的項目。同時，位於上海奉賢的恒盛·星期八名邸於二零一七年末首次推盤，錄得房地產銷售額人民幣1,234.0百萬元。長三角地區對本集團的房地產銷售總額貢獻了人民幣2,251.9百萬元，較二零一六年上升14.0%。恒盛·南京·尚海灣的物業銷售金額為人民幣1,957.6百萬元，屬於長三角地區最大比重的物業銷售。由於在二零一七年內，東北地區及環渤海地區沒有新項目推出，該兩個地區的物業銷售總額為人民幣542.7百萬元。

本集團二零一七年內於一線城市(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5,781.2百萬元及人民幣2,788.8百萬元，分別佔本集團二零一七年房地產銷售總額的67.5%及32.5%。

二零一七年及二零一六年按地區分佈的房地產銷售金額及銷售面積詳情如下：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零一七年	二零一六年	變動(%)	二零一七年	二零一六年	變動(%)
上海地區	<b>5,775,410</b>	4,340,482	33.1%	<b>78,770</b>	55,070	43.0%
長三角地區	<b>2,251,850</b>	1,976,122	14.0%	<b>104,620</b>	119,713	-12.6%
環渤海地區	<b>82,000</b>	67,967	20.6%	<b>10,737</b>	9,352	14.8%
東北地區	<b>460,740</b>	200,224	130.1%	<b>86,565</b>	26,262	229.6%
總計	<b>8,570,000</b>	6,584,795	30.1%	<b>280,692</b>	210,397	33.4%

本集團預期二零一八年全年有來自18個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為1.1百萬平方米。

上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔本集團二零一八年預期可售建築面積的27.9%、40.5%、5.4%和26.2%。按可售建築面積計算，上海地區和長三角地區是二零一八年本集團銷售的主要貢獻地區。

### 三、工程及開發

本集團二零一七年竣工的總建築面積約為213,000平方米，新增開工面積約1,247,000平方米。截至二零一七年十二月三十一日，本集團總在建面積為2.3百萬平方米。

### 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。本集團於二零一七年內未購入任何土地。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團已取得土地證或已簽署土地收購合同的土地儲備總量為7.9百萬平方米，足夠其未來三至五年開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,765元。相對低廉的土地成本為本集團日後的可持續發展和獲取較高的溢利率提供了有力的保障。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二及三線城市之間，其中18.9%位於一線城市，81.1%位於二、三線城市。

截至二零一七年十二月三十一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、酒店、 服務式公寓、 辦公樓及商業	709,802	611	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	41,757	554	100%
3	恒盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	137,551	1,870	100%
4	上海·恒盛豪庭	上海	寶山區	住宅及商業	205,250	923	100%
5	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	121,300	9,703	100%
6	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
7	恒盛·星期八名邸	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
	小計			<u>1,388,420</u>	<u>3,031</u>		

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
<b>長三角地區</b>							
8	南通	如皋港區	新城區	住宅及商業	869,029	322	100%
9	南通	如皋鎮		住宅及商業	96,758	1,282	100%
10	南通	新城區		酒店、辦公樓及商業	299,504	348	100%
11	南通	崇川區		住宅、辦公樓及商業	418,082	4,719	100%
12	無錫	無錫新區		住宅、酒店及商業	68,709	679	100%
13	合肥	瑤海區		住宅、酒店、辦公樓 及商業	934,662	881	100%
14	合肥	廬陽區		住宅、酒店及商業	20,000	1,207	100%
15	南京	鼓樓區		住宅及商業	328,485	6,013	60%
小計					<u>3,035,229</u>	<u>1,763</u>	
<b>環渤海地區</b>							
16	天津	河東區	東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
17	天津	大港區		住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
18	天津	團泊湖區		住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
19	北京	海澱區		住宅及商業	90,406	3,395	100%
20	北京	大興區		住宅及商業	14,522	493	100%
小計					<u>2,586,239</u>	<u>1,340</u>	

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
<b>東北地區</b>							
21	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
22	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	763,251	1,004	100%
	小計				<u>883,274</u>	<u>1,022</u>	
	總計				<u>7,893,162</u>	<u>1,765</u>	

## 五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一七年十二月三十一日，本集團已落成的商業物業樓面面積約474,000平方米，約923,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零一七年十二月三十一日，零售商業、高檔寫字樓及高檔酒店的物業形態按建築面積分別佔本集團商業物業開發總量的61.6%、20.7%及17.7%。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。

## 未來展望

二零一八年中國經濟仍然會進一步深化供給側結構性改革，去產能、去槓桿和降成本效果有望持續顯現。在整體政策穩定有序的情況下，經濟發展增速雖放緩，但經濟總量可以保持不變，延續穩中有進、穩中向好的發展態勢。受中國共產黨十九大政策調控影響，對於一、二線熱點城市來說，各類需求將受到抑制，需求面臨調整；同時，對於一、二線城市市場的整體判斷是量價將進入調整和觀望階段，但是不同的城市仍存在市場機會。城市產業升級帶來的存量土地和存量物業盤活將是未來的主題，長租公寓市場在政策支持下強勢崛起，成為未來房產發展的另一個大趨勢，也在一定程度上改變著房地產的市場佈局。

本集團預判全國不同區域城市的房價走勢繼續分化，調控政策會根據各城市情況不同，分類發佈。隨著城市群的建立，中部城市將逐步走向起色。東南部沿海城市整體市場量價趨向平穩，以維護房地產市場健康、發展。

本集團將繼續關注市場格局的形勢轉換及政策機會的變化，調整產業結構更為合理化，有效規避和防禦週期性風險，以佔據更高的戰略，打開更寬廣的格局。同時，本集團將做好系統、深度的市場分析，牢牢把握區域市場形勢和產品定位，對項目的銷售規模、速度和重點區域發展的佈局，貫穿每個項目和每個職能條線，使工作夯實落地。另外，本集團將突出條塊管理優勢，適時調整項目的管控模式，保證銷售管道通暢，以促進物業銷售、加快資產周轉速度，保障現金流入、降低負債總額。此外，本集團也將始終堅持穩健發展的原則，適時增加開發總量和開發節奏，堅持做好現有項目的建設和工程建設品質的管理，適時調整建造成本的管控體系，努力提高管理效益，提升本集團的盈利能力及增強本集團在市場的競爭力。

本集團將堅持審慎的財務政策，改善本集團的債務結構，將債務及資本負債比率降低至合理水準，以有效規避其財務風險及市場可能引發的金融風險。本集團將會致力平衡使用債務融資的代價及效益，發揮多管道專業性物業銷售及資產有效利用取得資金減低借貸水準和資產保值、升值水準，持續探索、穩健、健康的發展。本集團將加強現金管理，優化產業結構和財務結構，穩定現金流水平，確保本集團的財務狀況審慎安全。



## 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一七年	二零一六年
銷售收入	2	3,465,550	2,572,542
銷售成本		<u>(3,933,897)</u>	<u>(3,891,669)</u>
毛虧		(468,347)	(1,319,127)
其他收入	3	63,428	50,821
其他虧損，淨額	4	(178,247)	(1,919,722)
銷售及市場推廣開支		(146,528)	(99,434)
行政開支	5	(450,004)	(451,412)
財務成本	6	(1,434,684)	(1,097,061)
所佔聯營公司溢利		2,999	146
所佔合營企業溢利／(虧損)		<u>598,868</u>	<u>(13,806)</u>
除所得稅前虧損		(2,012,515)	(4,849,595)
所得稅(開支)／抵免	7	<u>(713,841)</u>	<u>120,448</u>
年度虧損		<u>(2,726,356)</u>	<u>(4,729,147)</u>
以下人士應佔年度虧損：			
—本公司擁有人		(2,608,618)	(4,021,011)
—非控股權益		<u>(117,738)</u>	<u>(708,136)</u>
		<u>(2,726,356)</u>	<u>(4,729,147)</u>
其他全面收入		—	—
年度全面虧損總額		<u>(2,726,356)</u>	<u>(4,729,147)</u>
以下人士應佔年度全面虧損總額：			
—本公司擁有人		(2,608,618)	(4,021,011)
—非控股權益		<u>(117,738)</u>	<u>(708,136)</u>
		<u>(2,726,356)</u>	<u>(4,729,147)</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	8	<u>(0.33)</u>	<u>(0.52)</u>
—攤薄	8	<u>(0.33)</u>	<u>(0.52)</u>

## 綜合資產負債表

於二零一七年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一七年	二零一六年
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>58,404</b>	61,142
投資物業		<b>17,346,646</b>	17,075,746
無形資產		<b>1,800</b>	1,800
聯營公司投資		<b>6,076</b>	3,077
合營企業投資		<b>133,676</b>	–
應收合營企業的貸款		<b>476,407</b>	883,426
遞延所得稅資產		<b>432,907</b>	482,629
		<b><u>18,455,916</u></b>	<u>18,507,820</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>21,130,610</b>	20,696,217
持作銷售已落成物業		<b>5,425,560</b>	6,525,783
貿易及其他應收款項及預付款	10	<b>5,789,394</b>	5,360,023
按公平值計入損益的金融資產		<b>250,000</b>	–
預付稅款		<b>353,409</b>	334,488
受限制現金		<b>31,959</b>	2,940,959
現金及現金等價物		<b>201,420</b>	738,911
		<b><u>33,182,352</u></b>	<u>36,596,381</u>
<b>資產總值</b>		<b><u>51,638,268</u></b>	<u>55,104,201</u>

人民幣千元	附註	二零一七年	二零一六年
<b>流動負債</b>			
預收客戶的所得款項		<b>10,775,290</b>	6,935,608
貿易及其他應付款項	11	<b>4,621,233</b>	5,041,150
應付所得稅		<b>4,342,237</b>	4,047,336
借款	12	<b>17,729,287</b>	18,509,852
融資租賃負債		<b>998</b>	998
		<b>37,469,045</b>	34,534,944
<b>非流動負債</b>			
借款	12	<b>5,690,537</b>	9,266,442
遞延所得稅負債		<b>2,476,050</b>	2,573,908
融資租賃負債		<b>18,130</b>	18,045
		<b>8,184,717</b>	11,858,395
<b>總負債</b>		<b>45,653,762</b>	46,393,339
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		<b>68,745</b>	68,745
股份溢價		<b>7,822,982</b>	7,822,982
儲備		<b>(1,997,656)</b>	610,962
		<b>5,894,071</b>	8,502,689
非控股權益		<b>90,435</b>	208,173
<b>總權益</b>		<b>5,984,506</b>	8,710,862
<b>負債及權益總值</b>		<b>51,638,268</b>	55,104,201

## 附註：

### 1 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「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」)及香港公司條列的披露要求編製。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製，並就按公平值計入損益的金融資產的重估作出修訂及對投資物業以公平值入賬。

#### (i) 持續經營基準

在截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額人民幣2,608,618,000元(二零一六年：人民幣4,021,011,000元)。於二零一七年十二月三十一日，借款總額為人民幣23,419,824,000元(二零一六年：人民幣27,776,294,000元)，其中流動借款為人民幣17,729,287,000元(二零一六年：人民幣18,509,852,000元)。現金及現金等價物由二零一六年十二月三十一日的人民幣738,911,000元下降到二零一七年十二月三十一日的人民幣201,420,000元。

於二零一七年十二月三十一日，若干借款的本金還款及利息付款分別為數人民幣3,272,940,000元及相關人民幣1,496,572,000元已逾期(「逾期貸款」)。假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。

除以上的逾期借款外，於二零一七年十二月三十一日，本集團違反了二零一八年到期的優先票據的若干條款及條件。二零一八年到期的優先票據於二零一八年三月四日到期償還，而二零一八年到期的優先票據的本金金額為人民幣2,613,680,000元。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。基於上述違約事件，於二零一七年十二月三十一日，該等借款的本金金額人民幣4,430,823,000元被視為違約，而其中為數人民幣1,738,697,000元原合約還款日為二零一八年十二月三十一日以後的借款已被重新分類為流動負債(附註12)。

本集團期後與一個貸款人達成協議，同意為一項於二零一七年十二月三十一日已經逾期的借款本金及利息分別為人民幣464,940,000元及人民幣74,613,000元的逾期貸款的還款日期作出延期修訂。本集團正與其他貸款人積極磋商重續及延展其他於二零一七年十二月三十一日逾期的本金人民幣2,808,000,000元及利息人民幣1,421,959,000元(「餘下逾期貸款」)，以及逾期借款於二零一七年十二月三十一日後再產生的利息人民幣197,889,000元，董事有信心可於適當時候達成協議。此外，於二零一八年三月內，本集團已經悉數還清二零一八年到期的優先票據的本金額400,000,000美元(約等值人民幣2,613,680,000元)，而相關的利息金額26,500,000美元(約等值人民幣173,156,000元)則於本公告日尚未付清。按照二零一八年到期的優先票據的條款及條件，該項利息須於二零一八年四月四日或之前付清。

由於已採取上述行動，管理層有信心已延遲償還其本金及利息的借款的貸款人將不會強制執行其要求即時還款的權利。基於交叉違約的條文，管理層亦有信心交叉違約借款的貸款人將不會行使其要求即時還款的權利。

此外，本集團與上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)，一家由本公司的最終控制人直系親屬控制的公司，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的持續性關聯交易未被獨立股東於二零一七年十二月二十八日及二零一八年三月二十一日舉行的特別股東大會上通過。為確保遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，本集團需重新審視相關的建築計劃並修訂或取消現有的建築服務合同。縱然本集團已經與上海地通達成約定該些對現有的建築服務合同的修訂或取消將不會導致任何罰則，該些開發計劃的改變將可能導致項目的阻礙或延誤並對本集團未來的淨現金流入構成不利影響。

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

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

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；於年末後及截至本公告日，已成功取得本金總額人民幣1,770,000,000元的到期日為12個月以上的貸款；
- (iii) 本集團正與上海地通積極磋商，對現有的建築服務合同作出修訂或取消，並尋求其他獨立第三方去承接有關的建築工程以確保現有物業開發項目可以按時完工及對該些項目造成最低的阻礙或延誤；
- (iv) 本集團已加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。關於現有項目，上海的尚海灣預計會繼續於二零一八年內為本集團帶來重大的物業銷售金額。同時，本集團預期待於二零一八年中旬取得預售許可證後在一、二線城市推出四個主要的項目；
- (v) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋期間為由二零一七年十二月三十一日起不少於十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零一七年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管以上所述，本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的融資及經營現金流量：

- (i) 就(1)預定於二零一八年還款(不論根據原定協議或現有安排)；(2)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零一七年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(3)於二零一八年逾期或可能逾期的該等借款，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款至二零一八年以後的安排；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 以上所述的建築計劃得以成功實施，以確保建設進度符合計劃，並對原來由上海地通承建的項目作出管理確保順利交接及避免對本集團未來的淨現金流入構成不利影響；
- (iv) 成功加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；及
- (v) 成功與本集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款(包括已有交叉違約條款的借款)。

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

**(ii) 採納準則修訂本的影響**

下列準則的修訂本對於本集團於二零一七年一月一日開始之財政年度強制生效：

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅
香港財務報告準則之修訂	二零一四年至二零一六年週期之年度改進

採納上述準則的修訂本對本集團於本報告中所呈列所有期間的業績及財務狀況並無重大影響。香港會計準則第7號的修訂本要求對融資活動產生的負債變動做出披露。

(iii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一七年一月一日開始的財政年度尚未生效的準則的新準則，修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業的轉撥
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有補償的提前還款特性
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企業之間之資產 出售或注資
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收入
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則之修訂	二零一四年至二零一六年週期之年度改進

本集團將於上述新訂或經修訂準則、現有準則之修訂及詮釋生效時加以採納。本集團已著手評估對本集團的影響，惟現階段尚未能確定此等新訂或經修訂準則、現有準則之修訂及詮釋生效時加以採納會否對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號處理金融資產和金融負債的分類、計量及終止確認，並引入了有關套期會計的新規定以及金融資產的新減值模型。

本集團已審閱其金融資產與負債並預期於二零一八年一月一日採納新訂準則將產生下列影響：

本集團並無任何目前分類為可供出售(「可供出售」)的債務或權益工具。因此，本集團並無預期新指引將影響金融資產的分類與計量。

本集團現以公允價值計量且其變動計入損益的非上市信託基金，將很可能根據香港財務報告準則第9號下的規定以相同基準計量。

新準則不會影響本集團金融負債的會計處理，因為它只影響被指定以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債，而本集團並無該等負債。終止確認規則引自香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，沒有任何變動。

新減值模型要求必須按預期信用虧損(「預期信用虧損」)，而非根據香港會計準則第39號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、以按公平值計入其他全面收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」的合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。根據迄今進行的評估，本集團預期應收貿易款項的虧損撥備不會有重大變動。

新訂準則亦引入延伸的披露規定及呈列方式變動。該等規定及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度(尤其是於採納新訂準則的年度)。

新訂準則必須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度應用。由於該準則在實際情況下容許，本集團將於二零一八年一月一日起追溯應用有關新規則。二零一七年的比較數字則不予重列。

(b) *香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」*

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已發布收入確認的新準則。這將取代香港會計準則第18號及香港會計準則第11號。

新準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入的原則。

此準則容許全面追溯採或修改追溯方式採納。

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，並確定將有如下影響：

- 來自預售發展中物業的收入在資產控制權轉移至客戶時確認。發展中物業的控制權可隨時間過去或在某一時機轉移，取決於合約條款以及適用於該合約的法律。
- 出售已竣工物業的收入(目前取決於轉移物業擁有權重大風險及回報的時間)將會延後至相關物業根據控制權轉移模式合法地或實際上轉移至客戶時方會確認。
- 本集團目前向客戶提供不同付款計劃，而出售物業的交易價格及收入將於該合約存在重大融資組成部分時予以調整。
- 取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)目前直接於損益支銷，日後則根據香港財務報告準則第15號合資格可資本化，並符合相關合約的收入確認模式。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。現階段本集團擬於採納該準則時採用修改追溯法，即表示採納的累積影響(如有)將於二零一八年一月一日在保留盈利確認且比較數字將不予重列。



(c) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將致使絕大部分租賃於財務狀況表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

出租人會計處理將無重大變動。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣15,486,000元。

本集團尚未評估須作出何種其他調整(如有)，例如，由於租賃期的釋義變動以及可變租賃付款與續租及終止選擇權的不同處理。因此，尚未能估計於採納新訂準則時必須確認的使用權資產及租賃負債金額以及其將可能如何影響本集團的損益與未來現金流量分類。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度強制生效。現階段本集團無意於生效日期前採用該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會重列首次採用前之年度的比較數字。

概無其他尚未生效且預期將對實體於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大影響的其他準則、準則修訂本及詮釋。

## 2 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業務，並評估四個呈列經營分部，即上海地區、長三角地區(上海除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。「其他」分部代表企業的支持職能部份。

執行董事根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的非經常性開支的影響。提供予執行董事的其他資料(不包括下述者)乃以與綜合財務報表一致的方式計算。

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。其他未分配企業資產主要代表在企業層面發生而被資本化於附屬公司的合資格資產的利息開支。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向執行董事呈報來自外部的銷售收入乃按照與綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	上海地區 (上海除外)	長三角 地區	環渤海 地區	東北地區	其他	總計
<b>截至二零一七年</b>						
十二月三十一日止年度						
總收入	2,899,049	249,832	7,492	309,177	-	3,465,550
分部之間收入	-	-	-	-	-	-
收入(來自外部客戶)	<u>2,899,049</u>	<u>249,832</u>	<u>7,492</u>	<u>309,177</u>	<u>-</u>	<u>3,465,550</u>
分部業績	1,402,961	6,305	(20,505)	(157,387)	(75,459)	1,155,915
折舊	(3,396)	(415)	(315)	(65)	(6)	(4,197)
投資物業公平值變動	(333,147)	(68,904)	51,139	(150,803)	-	(501,715)
對其他應收款項減值撥備返還	98,000	-	-	-	-	98,000
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備	(831)	(589,522)	(669,165)	(78,091)	-	(1,337,609)
利息收入	10,377	161	1,132	104	1	11,775
財務成本	(1,023,586)	(115,459)	(56,101)	(47,647)	(191,891)	(1,434,684)
所得稅(開支)/抵免	<u>(701,928)</u>	<u>14,252</u>	<u>(30,944)</u>	<u>4,779</u>	<u>-</u>	<u>(713,841)</u>
<b>截至二零一六年</b>						
十二月三十一日止年度						
總收入	1,075,127	1,286,950	46,122	164,343	-	2,572,542
分部之間收入	-	-	-	-	-	-
收入(來自外部客戶)	<u>1,075,127</u>	<u>1,286,950</u>	<u>46,122</u>	<u>164,343</u>	<u>-</u>	<u>2,572,542</u>
分部業績	(369,432)	(374,609)	(75,659)	(127,749)	(321,120)	(1,268,569)
折舊及攤銷	(4,515)	(555)	(1,609)	(901)	(511)	(8,091)
投資物業公平值變動	(155,187)	(175,878)	19,041	(131,649)	-	(443,673)
對已取消項目作出的減值撥備及 出讓一家附屬公司的虧損	-	(1,124,279)	-	(147,900)	-	(1,272,179)
發展中物業及持作銷售 已落成物業(減值撥備)/撥備返還	(28,884)	(203,360)	(551,951)	10,892	-	(773,303)
利息收入	12,195	320	684	72	10	13,281
財務成本	(776,229)	(48,072)	(10,432)	(41,981)	(220,347)	(1,097,061)
所得稅抵免/(開支)	<u>68,252</u>	<u>24,103</u>	<u>(17,718)</u>	<u>45,811</u>	<u>-</u>	<u>120,448</u>

人民幣千元	長三角 地區 上海地區 (上海除外)	環渤海 地區	東北地區	其他	對銷	總計
-------	--------------------------	-----------	------	----	----	----

於二零一七年十二月三十一日

分部資產總值	45,845,937	21,801,793	5,316,635	4,884,398	5,169,382	(39,581,832)	43,436,313
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,076	-	-	-	-	-	6,076
合營企業投資	133,676	-	-	-	-	-	133,676
遞延所得稅資產							432,907
其他未分配企業資產							7,769,048
<b>資產總值</b>							<b>51,638,268</b>

增加：							
物業、廠房及設備	1,808	533	17	46	-	-	2,404
投資物業	462,141	131,904	7,802	191,504	-	-	793,351

於二零一六年十二月三十一日

分部資產總值	43,197,720	23,694,467	5,962,162	5,107,550	8,124,881	(38,471,750)	47,615,030
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	3,077	-	-	-	-	-	3,077
合營企業投資	-	-	-	-	-	-	-
遞延所得稅資產							482,629
其他未分配企業資產							7,006,542
<b>資產總值</b>							<b>55,104,201</b>

增加：							
物業、廠房及設備	383	35	17	1,706	-	-	2,141
投資物業	478,799	140,975	839	162,949	-	-	783,562

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
分部業績	<b>1,155,915</b>	(1,268,569)
折舊及攤銷	<b>(4,197)</b>	(8,091)
投資物業公平值變動	<b>(501,715)</b>	(443,673)
對其他應收款項減值撥備的返還	<b>98,000</b>	-
對已取消項目作出的減值撥備及出讓一家附屬公司的虧損	-	(1,272,179)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	<b>(1,337,609)</b>	(773,303)
	<b>(589,606)</b>	(3,765,815)
利息收入	<b>11,775</b>	13,281
財務成本	<b>(1,434,684)</b>	(1,097,061)
除所得稅前虧損	<b>(2,012,515)</b>	(4,849,595)

#### 銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
物業銷售	<b>3,465,550</b>	2,572,542
總計	<b>3,465,550</b>	2,572,542

本集團有較多數目之客戶。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，為數人民幣372,325,000元(二零一六年：不適用)的銷售收入來自於一位客戶(二零一六年：無)，為多於本集團之銷售總收入的10%。

### 3 其他收入

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
利息收入	<b>11,775</b>	13,281
租金收入	<b>51,017</b>	31,358
其他	<b>636</b>	6,182
	<b>63,428</b>	50,821

#### 4 其他虧損，淨額

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
投資物業的公平值變動	(501,715)	(443,673)
對已取消項目作出的減值撥備(a)	-	(1,124,279)
出讓一家附屬公司的虧損	-	(147,900)
出售投資物業的收益	8,280	12,401
匯兌收益／(虧損)，淨額	217,188	(216,271)
對其他應收款項減值撥備的返還	98,000	-
	<u>(178,247)</u>	<u>(1,919,722)</u>

(a) 於截至二零一六年十二月三十一日止年度，由於本集團於本年度內取消一個位於江蘇省的項目而錄得一項為數人民幣1,013,811,000元的虧損。此外，本集團與有關政府機關達成一致意見取消一塊處於南通如皋的土地的土地收購交易。由於收回的金額低於賬面值，本集團於二零一六年內進一步錄得一項為數人民幣110,468,000元的虧損。

#### 5 按性質分類之費用

除所得稅前虧損於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
核數師酬金		
—核數服務	8,238	7,526
—非核數服務	121	167
廣告成本	62,406	21,428
營業稅及其他徵費	130,572	124,446
出售物業成本	2,465,716	2,993,920
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	1,337,609	773,303
折舊	4,197	8,091
僱員成本—不包括董事酬金	172,600	167,434
租金開支	22,151	33,520
	<u>22,151</u>	<u>33,520</u>

#### 6 財務成本

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
利息開支		
—銀行借款	3,056,231	2,468,716
—二零一八年到期的優先票據	376,923	364,935
—其他	61,346	114,847
	<u>3,494,500</u>	<u>2,948,498</u>
總利息開支	3,494,500	2,948,498
減：於合資格資產資本化的利息	(2,059,816)	(1,851,437)
	<u>1,434,684</u>	<u>1,097,061</u>

## 7 所得稅開支／(抵免)

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
當期所得稅		
—中國企業所得稅		
本年度	249,738	21,582
過往年度超額撥備	—	(144,134)
	<u>249,738</u>	<u>(122,552)</u>
—中國土地增值稅	<u>512,239</u>	<u>(10,010)</u>
	<u>761,977</u>	<u>(132,562)</u>
遞延所得稅		
—產生及撥回暫時性差額	<u>(48,136)</u>	<u>12,114</u>
	<u>(48,136)</u>	<u>12,114</u>
	<u>713,841</u>	<u>(120,448)</u>

## 8 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年內已發行普通股的加權平均數。

	二零一七年	二零一六年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(2,608,618)</u>	<u>(4,021,011)</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。於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止各年度，因本公司購股權的相關行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，本公司的購股權並無攤薄影響。

## 9 股息

董事會已決議不提議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一六年：無)。

## 10 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	453,368	382,425
應收第三方的按金及其他應收款項(b)	1,524,760	1,397,225
應收對價	380,777	418,196
其他	1,143,983	979,029
預付工程款：	1,879,118	1,883,631
關連方(c)	1,034,633	1,080,764
第三方	844,485	802,867
預付土地出讓金	1,522,225	1,522,225
預付其他稅項	409,923	174,517
	<b>5,789,394</b>	<b>5,360,023</b>

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。於結算日按收入確認日期分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
6個月內	9,113	5,196
7至12個月之間	83,518	8,180
13個月至3年之間	360,737	369,049
	<b>453,368</b>	<b>382,425</b>

於二零一七年十二月三十一日，為數人民幣453,368,000元(二零一六年：人民幣382,425,000元)的應收貿易賬款已逾期但並未減值，其中包括為數人民幣422,215,000元(二零一六年：人民幣341,548,000元)的應收貿易賬款乃因確認若干動遷及安置房銷售而應收當地政府機關的款項。已逾期但並未減值的餘下應收貿易賬款涉及本集團若干還款記錄良好的客戶。根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團牽涉到一項與以上所述的當地政府機關的訴訟，被要求支付與本集團一個位處於上海的物業開發項目為數約人民幣179百萬元的欠款。按照管理層的評估，除無需支付該項金額外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422,215,000元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月三十一日提交一項反訴狀。因此，截至二零一七年十二月三十一日，本集團並無就上述應收款項作出撥備。

(b) 人民幣千元	二零一七年	二零一六年
應收第三方的其他應收款項	2,336,083	2,306,548
減：其他應收款項減值撥備	<u>(811,323)</u>	<u>(909,323)</u>
應收第三方的其他應收款項，淨額	<u>1,524,760</u>	<u>1,397,225</u>

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，按照建築服務合同支付給上海地通為數人民幣1,031,858,000元用於未來的建築工程。由於二零一七年十二月二十八日無法取得獨立股東的批准，於年終後，本集團預計未來三年與上海地通的建築服務金額將降低至人民幣1,400,000,000元。經修訂後的建築服務金額被重新提交以取得批准，而按照經修訂的預計建築服務金額，上海地通於二零一八年三月初退回人民幣600,000,000元。

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的經修訂已提呈的持續性關聯交易未被獨立股東於二零一八年三月二十一日舉行的特別股東大會上批准。本集團需重新審視建築計劃並修訂或取消現有的建築服務合同以將與上海地通的交易金額減低到一個可以遵守上市規則的水平。

## 11 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
應付貿易賬款(a)：	3,402,666	3,717,483
關連方	15,024	10,956
第三方	<u>3,387,642</u>	<u>3,706,527</u>
其他應付款項及預提費用：	989,936	1,119,275
其他應付稅項	<u>228,631</u>	<u>204,392</u>
	<u>4,621,233</u>	<u>5,041,150</u>

- (a) 於結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
6個月內	1,265,409	1,244,917
7至12個月之間	877,375	586,515
13個月至5年之間	<u>1,259,882</u>	<u>1,886,051</u>
	<u>3,402,666</u>	<u>3,717,483</u>



## 12 借款

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	<u>5,690,537</u>	<u>9,266,442</u>
	<b>5,690,537</b>	<b>9,266,442</b>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	<b>14,189,006</b>	15,124,321
二零一八年到期的優先票據—有抵押(附註13)	<b>2,728,442</b>	2,878,521
其他借款—無抵押	<b>710,341</b>	407,083
其他借款—有抵押	<u>101,498</u>	<u>99,927</u>
	<b>17,729,287</b>	<b>18,509,852</b>
總借款	<b>23,419,824</b>	<b>27,776,294</b>

於結算日，本集團須償付總借款如下到期：

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
借款金額將於以下年期內償還：		
1年內	<b>17,729,287</b>	18,509,852
1年後及2年內	<b>5,676,987</b>	6,590,840
2年後及5年內	<b>7,500</b>	2,667,052
5年後	<u>6,050</u>	<u>8,550</u>
	<b>23,419,824</b>	<b>27,776,294</b>

- (a) 流動銀行借款包含原於二零一八年十二月三十一日後到期的本金額人民幣1,738,697,000元(二零一六年：人民幣4,192,126,000元)但因附註1(i)所述事項而被重新分類為二零一七年十二月三十一日流動負債的借款。

管理層估計如上文附註1(i)所載採取措施後，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，重新分類的借款的還款日期轉回原本的還款日期，全部皆在二零一八年十二月三十一日以後。

## 13 結算日後事項

於年度終結後，本集團已經悉數償還二零一八年到期的優先票據的本金。然而，於贖回日應付的為數26,500,000美元的利息於本公告日尚未付清。按照二零一八年到期的優先票據的條款及條件，該項利息須於二零一八年四月四日或之前付清。

## 財務回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣3,465.6百萬元綜合銷售收入，較二零一六年的人民幣2,572.5百萬元上升34.7%。截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣2,608.6百萬元，較二零一六年，本公司擁有人應佔虧損人民幣4,021.0百萬元下降35.1%。二零一七年，本集團繼續錄得重大虧損乃因為本年度銷售收入依然維持在極低的水平，加上本年度對本集團物業繼續作出重大金額的減值撥備，投資物業亦錄得重大金額的公平值虧損及有較大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本年度費用。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團全年綜合銷售收入為人民幣3,465.6百萬元，較二零一六年之人民幣2,572.5百萬元上升34.7%。已出售及交付之樓面面積由二零一六年的291,129平方米下降21.7%至二零一七年的227,858平方米。已確認平均售價從二零一六年之每平方米人民幣8,836元上升72.1%至二零一七年每平方米人民幣15,209元。二零一七年內，本集團較大比例的已出售及交付之物業位處於平均售價較高的上海地區，因此本集團的整體平均確認售價從二零一六年的每平方米人民幣8,836元上漲至二零一七年每平方米人民幣15,209元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的83.7%及51.7%。上海·恒盛豪庭於本年內進一步完工並交付使用超過112,000平方米的商品房及若干其他房源，對本集團二零一七年的銷售收入作出人民幣2,792.0百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在二零一七年度內的銷售收入均來自其各個項目的尾盤銷售，故三個地區合計只佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的16.3%及48.3%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣3,933.9百萬元，較二零一六年的人民幣3,891.7百萬元上升1.1%。於截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售成本裡包括了對本集團物業發展項目作出的減值撥備人民幣1,337.6百萬元(二零一六年：人民幣773.3百萬元)。本年內對物業發展項目作出的重大減值撥備金額主要乃因為對本團的物業發展項目繼續投入成本，包括重大金額的財務成本繼續被資本化為項目成本，以及發生進一步的項目建築成本。未計此項減值撥備，本集團二零一七年銷售成本為人民幣2,596.3百萬元，較二零一六年度之人民幣3,118.4百萬元下降16.7%。儘管本年度確認的銷售收入有較大比例來自於處於上海地區的項目而有關物業的單價成本通常較高，但由於本年度出售及交付之樓面面積較低而令本年度的銷售成本金額較二零一六年度為低。本集團二零一七年每平方米的平均銷售成本為人民幣11,394元，較二零一六年的每平方米人民幣10,711元上漲6.4%。較高的每平方米銷售成本主要是由於本集團二零一七年內於上海地區出售並交付的物業的比例較高而其平均土地成本較高。

本集團於二零一七年錄得綜合毛虧人民幣468.3百萬元，較二零一六年的綜合毛虧人民幣1,319.1百萬元收窄64.5%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為負13.5%，而二零一六年則為負51.3%。本集團錄得較低的綜合毛虧及負毛利率主要原因乃因為本年度本集團確認收入平均價格較二零一六年有所上升。撇除本年度本集團對物業作出的減值撥備人民幣1,337.6百萬元(二零一六年：人民幣773.3百萬元)的影響，二零一七年本集團錄得毛利人民幣869.3百萬元，毛利率為25.1%，而二零一六年則為毛虧人民幣545.8百萬元及毛利率負21.2%。二零一七年錄得毛利及正毛利率主要是因為本年度本集團確認收入平均價格較二零一六年有所上升。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣63.4百萬元(二零一六年：人民幣50.8百萬元)，主要包括利息收入人民幣11.8百萬元(二零一六年：人民幣13.3百萬元)及租金收入人民幣51.0百萬元(二零一六年：人民幣31.4百萬元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他虧損，淨額為淨虧損人民幣178.2百萬元，較二零一六年的淨虧損人民幣1,919.7百萬元大幅下降90.7%。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團有兩個開發項目停止推進或取消而需對此兩個項目作出減值撥備共計人民幣1,124.3百萬元；本集團亦於出讓一家附屬公司的全部股權錄得一項為數人民幣147.9百萬元的虧損，二零一七年則無同類的減值撥備或虧損。此外，由於二零一七年內人民幣兌美元價格有所回升，本集團於二零一七年錄得滙兌收益人民幣217.2百萬元(二零一六年：滙兌虧損人民幣216.3百萬元)主要由於轉換本公司400百萬美元於二零一八年到期的優先票據為人民幣。另一方面，由於本集團投資性物業最新的公平值無法反映本年度內發生的新增成本及財務成本，其導致本集團重大的公平值虧損人民幣501.7百萬元(二零一六年：公平值虧損人民幣443.7百萬元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售及市場推廣開支為人民幣146.5百萬元，較二零一六年的人民幣99.4百萬元上升47.4%。本集團於二零一七年內有較多新項目推出，所以銷售及市場推廣開支有所上升。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣450.0百萬元，較二零一六年的人民幣451.4百萬元下降0.3%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣3,494.5百萬元，較二零一六年的人人民幣2,948.5百萬元上升18.5%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣2,059.8百萬元(二零一六年：人民幣1,851.4百萬元)已資本化，餘下人民幣1,434.7百萬元(二零一六年：人民幣1,097.1百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。本集團於二零一七年內發生的總財務成本較二零一六年有所上升主要乃由於本集團的平均借款總額於本年度大部分期間均維持在一個較高水平，而本集團的平均借款成本亦有所上升。由於本年度發生的總財務成本依然超出了按本集團合資格資產可資本化的金額，所以本年度有較大部分的財務成本無法被資本化而被計入本年度費用。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前虧損人民幣2,012.5百萬元，較二零一六年的除所得稅前虧損人民幣4,849.6百萬元減少58.5%。二零一七年本集團繼續錄得重大的除所得稅前虧損乃因為本年度已確認銷售收入依然維持在極低的水平，加上本年度對本集團物業作出重大金額的減值撥備，投資物業亦錄得重大金額的公平值虧損及有較大金額的財務成本無法被資本化而被計入本年度費用。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的本公司擁有人應佔虧損人民幣2,608.6百萬元，較二零一六年的人人民幣4,021.0百萬元下降35.1%。二零一七年，本集團繼續錄得重大本公司擁有人應佔虧損乃因為本年度銷售收入依然維持在極低的水平，加上本年度對本集團物業作出重大金額的減值撥備，投資物業亦錄得重大金額的公平值虧損及有較大金額的財務成本無法被資本化而計入本年度費用。

## 流動資產及負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣33,182.4百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人人民幣36,596.4百萬元下降9.3%，下降原因主要在於本年內本集團因償還銀行借款而導致受限制現金減少。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項及預付款及持作銷售已落成物業。於二零一七年十二月三十一日，發展中物業的餘額為人民幣21,130.6百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣20,696.2百萬元低2.1%。本集團的物業發展項目於二零一七年內持續進行而使發展中物業賬面值有所增加，但由於本年度內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略有下跌，同時對開發項目做的減值撥備亦進一步降低了發展中物業的賬面值。貿易及其他應收款項及預付款由二零一六年十二月三十一日的人民幣5,360.0百萬元上升8.0%至二零一七年十二月三十一日的人民幣5,789.4百萬元。貿易及其他應收款項及預付款包含預付工程款、尚未取得相關土地使用權證的土地出讓金預付款及本集團業務所產生的各類其他應收款項。持作銷售已落成物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣6,525.8百萬元下降16.9%至二零一七年十二月三十一日的人民幣5,425.6百萬元。持作銷售已落成物業下降主要乃由於本年內本集團積極出售各個項目的尾盤房源，而本年度的減值撥備亦進一步降低了持作銷售已落成物業的賬面值。

總流動負債於二零一七年十二月三十一日為人民幣37,469.0百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣34,534.9百萬元上升8.5%。總流動負債上升主要乃由於本集團於二零一七年實現重大物業銷售金額而所取得的銷售款項令預收客戶的所得款項餘額較二零一六年大幅上升。

於二零一七年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.9(二零一六年：1.1)。二零一七年的流動比率下降主要由於以下原因的綜合效果：(1)受限制現金餘額下降而導致總流動資產下降；及(2)預收客戶的所得款項餘額上漲而導致總流動負債上升。

### 流動資金及財務資源

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團主要利用已預售物業的所得款項及銀行貸款為其物業發展項目提供資金。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣201.4百萬元，而二零一六年十二月三十一日則為人民幣738.9百萬元。

年內，本集團取得新增銀行貸款人民幣4,132.0百萬元，償還貸款人民幣9,456.9百萬元。於二零一七年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣23,419.8百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣27,776.3百萬元下降15.7%。

於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣29,490百萬元(二零一六年：人民幣34,505百萬元)，當中包括人民幣18,510百萬元(二零一六年：人民幣23,705百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣10,980百萬元(二零一六年：人民幣10,800百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

於二零一六年下半年內，本集團落實一系列借款再融資的安排而令重大金額的流動或逾期借款得以替換成非流動借款。由此，本集團於二零一六年十二月三十一日的借款帳齡分析較以往年度有所降低。於二零一七年內，若干非流動借款，包括二零一八年到期的優先票據及若干金融機構的借款，進入最後一年的借款期而被分類為流動性借款。同時，於二零一七年十二月三十一日，本集團依然有若干借款的本金及利息逾期支付而導致相關的融資合同出現違約情況，令若干非流動借款被重新分類為流動借款。儘管本集團的流動借款由二零一六年十二月三十一日的人民幣18,509.9百萬元下降4.2%至二零一七年十二月三十一日的人民幣17,729.3百萬元，由於流動借款比例始終較高(即使本集團借款總額下跌)，本集團的短債比率(以流動借款除以借款總額計算)依然由二零一六年底的66.6%上升至二零一七年底的75.7%。

本集團利用資本負債比率及短期債務比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)計算。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
借款總額	23,419,824	27,776,294
減：現金及銀行結餘	(233,379)	(3,679,870)
債務淨額	23,186,445	24,096,424
本公司擁有人應佔總權益	5,894,071	8,502,689
資本負債比率	393.4%	283.4%

二零一七的資本負債比率較二零一六的比率為高，此乃由於本公司擁有人應佔總權益因本年度錄得虧損而大幅下降所致。

本集團於過去數年內，以上所述的流動性指標都呈現惡化的趨勢。有鑑於此，本集團一直致力採取多項措施以減輕流動資金壓力及改善財務狀況，包括加快物業銷售及重點發展及出售較高價值的物業，並積極與各家銀行磋商以求對即將到期的貸款作出展期或再融資。於二零一六年下半年內，本集團落實一系列借款再融資的安排而令重大金額的流動或逾期借款得以替換成非流動借款。本集團於二零一六年的經營性現金流出淨額降低至人民幣349.2百萬元，二零一七年更錄得經營性現金流入額人民幣2,719.8百萬元，扭轉了本集團過去幾年經營性現金流出的情況，顯示本集團於近年實施現金流量控制得到進一步成效。二零一七年內，本集團錄得物業合同銷售人民幣8,570.0百萬元，較以往年度有明顯增長。按照本集團的項目開發進度的安排，於二零一八年內，本集團將有更多高價值項目的物業可以達到預售條件並推出市場，預計可為本集團帶來大額的銷售款資金，用以降低本集團借款總額及加快其他項目的開發進度。

### 持續經營和緩解措施

在截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額人民幣2,608.6百萬元。於二零一七年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣23,419.8百萬元，其中流動借款為人民幣17,729.3百萬元，而其現金及現金等價物亦只有人民幣201.4百萬元。此外，於二零一七年十二月三十一日，本集團並無按照借款協議的預定時間表償還貸款本金及相關利息為數人民幣4,769.5百萬元。同時，本集團亦違反了本金額人民幣2,613.7百萬元的二零一八年到期的優先票據的若干條款及條件。其構成違約事件導致於二零一七年十二月三十一日為數人民幣4,430.8百萬元的若干以上所述外的其他借款出現交叉違約。此等狀況連同綜合財務資料附註1(i)所述的其他事宜，包括對原由上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)承建的項目作出建築計劃的改變，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。然而本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務資料附註1(i)。

因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

## 外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。本公司及本集團若干在香港經營的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債，主要包括二零一八年到期的400.0百萬美元優先票據。於二零一七年十二月三十一日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、借款以及貿易及其他應付款項於以下呈列：

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
現金及銀行結餘：		
美元	405	317
港元	475	197
<b>總額</b>	<b>880</b>	<b>514</b>
借款：		
美元	3,705,530	3,252,306
港元	174,553	167,740
<b>總額</b>	<b>3,880,083</b>	<b>3,420,046</b>
貿易及其他應付款項：		
美元	9,732	14,084
港元	36,853	37,249
<b>總額</b>	<b>46,585</b>	<b>51,333</b>

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。

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣兌其他貨幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則年度除稅後虧損應減少／增加約人民幣196.3百萬元(二零一六年：除稅後虧損減少／增加人民幣173.5百萬元)。

## 利率風險

本集團持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款、向合營企業提供的貸款及若干其他應收款項。該等結餘大多按固定利率計息，使本集團承受公平價值利息風險。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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣23,419.8百萬元(二零一六年：人民幣27,776.3百萬元)，其中人民幣22,460.5百萬元(二零一六年：人民幣27,161.8百萬元)為定息借款。

於二零一七年十二月三十一日，倘借款的利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，則年度的除稅後虧損應增加／減少人民幣2.2百萬元(二零一六年：除稅後虧損增加／減少人民幣1.7百萬元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

### 價格風險

本集團就本身持有的非上市投資承受股本證券價格風險。按公平值計入損益的金融資產，其公平值變動產生的損益，分別在權益及綜合全面收益表處理。本集團恒常監控非上市投資的表現，並評估其對本集團戰略規劃的相關性。

於二零一七年十二月三十一日，倘在所有其他可變因素維持不變情況下，按公平值計入損益的金融資產非上市投資的價格上升／下跌10%，本集團的除稅前虧損會減少／增加人民幣25.0百萬元(二零一六年：無)。

### 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團的投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業，賬面值合共為人民幣24,045.9百萬元(二零一六年：人民幣24,851.1百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團若干附屬公司的股本權益及若干銀行存款已就本集團的借款作予以質押。

### 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。於二零一七年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣4,916.2百萬元(二零一六年：人民幣4,867.5百萬元)。

## 資本及營運租賃承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團有資本及營運租賃承擔分別為人民幣4,027.3百萬元(二零一六年：人民幣4,097.0百萬元)及人民幣15.5百萬元(二零一六年：人民幣9.2百萬元)。

於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的已提呈持續性關聯交易未被獨立股東於二零一七年十二月二十八日及二零一八年三月二十一日舉行的特別股東大會上批准。本集團需重新審視建築計劃並修訂或取消現有的建築服務合同以將與上海地通的交易金額減低到一個可以遵守上市規則的水平。

## 僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有677名僱員(二零一六年：706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計劃。

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)外，亦同日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。於二零一七年十二月三十一日，根據首次公開發售前購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有69,000,000份購股權尚未行使。截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

## 企業管治

### 遵守《企業管治守則》

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》的原則及守則條文，惟偏離守則第E.1.2條董事會主席應出席股東週年大會的規定。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一七年六月七日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。本公司副主席及行政總裁丁向陽先生代表董事會主席主持股東週年大會，並在大會上回答提問。

## 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本公司董事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二零一七年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載的所須標準。

## 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）、沃瑞芳先生及韓平先生。審核委員會已與管理層一起審閱二零一七年度業績，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。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

## 獨立核數師報告摘錄

以下段落列載本公司核數師，羅兵咸永道會計師事務所，就截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表之報告摘要。

## 無法表示意見

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如本報告下「無法表示意見的基礎」的所述；多項不確定事項之間可能存在互相影響以及與綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為該等財務報表已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 無法表示意見的基礎

### 有關持續經營的多項不明朗因素

誠如綜合財務報表附註2(a)(i)所述，在截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損淨額人民幣2,608,618,000元。於同日，貴集團的借款總額為人民幣23,419,824,000元，其中流動借款為人民幣17,729,287,000元，而現金及現金等價物亦只有人民幣201,420,000元。此外，於二零一七年十二月三十一日，貴集團並無按照借款協議的預定時間表償還貸款本金及相關利息為數人民幣4,769,512,000元。同時，貴集團亦違反了本金額人民幣2,613,680,000元的二零一八年到期的優先票據的若干條款及條件。其構成違約事件，導致於二零一七年十二月三十一日除以上所述外為數人民幣4,430,823,000元的若干以上所述外的其他借款出現交叉違約。此等狀況連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述的其他事宜，包括對原由上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)承建的項目作出建築計劃的改變，顯示存在重大不確定事項，可能對貴集團能否持續經營業務構成重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務報表附註2(a)(i)。綜合財務報表乃按持續經營業務基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括(i)就尚欠借款(包括已逾期償還本金及利息)與貸款人成功磋商達成重續或延展還款安排；(ii)在需要時成功另行獲取新的資金來源；(iii)成功落實建築計劃以確保工程進度按照預計進行，並對原來由上海地通承建的項目作出管理確保順利交接；(iv)成功加快貴集團發展中物業及已落成物業的預售及銷售，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，以取得足夠的淨現金流入；及(v)成功與貴集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款，包括該等交叉違約條款。倘若貴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，將會作出調整以將貴集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期

有關本公司二零一八年股東週年大會的時間、日期及地點以及暫停辦理股份過戶登記手續的日期將在適當時候公佈。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券。

## 刊發年報

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零一七年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)刊載。

## 持續關連交易－修訂新建築服務協議建議年度上限事宜的最新資料

茲提述本公司日期為二零一八年二月十四日的公告以及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函，內容有關本公司於二零一七年十一月二十一日與上海地通訂立的框架建築服務協議（「新建築服務協議」）的經修訂年度上限。據本公司日期為二零一八年三月二十一日的股東大會點票結果公告所披露，有關批准日期為二零一八年二月十四日的公告以及日期為二零一八年二月二十八日的通函所載新建築服務協議及經修訂年度上限的決議案，已經提呈本公司於二零一八年三月二十一日舉行的股東特別大會，惟在會上不獲股東通過。鑑於業務需要，本集團將繼續與上海地通進行若干現有交易，惟將密切留意新建築服務協議項下交易的交易總額，以確保截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年該等交易金額不會超過人民幣128,000,000元。

與上海地通進行現有交易過程中，本集團將審視建築計劃，修訂或取消現有建築服務協議，以符合上市規則。雖然本集團已與上海地通達成協議，而且修訂及取消協議將不會導致任何賠償，該等發展計劃的變動可能導致該等項目阻礙或延誤，對本集團的未來淨現金流入構成不利影響。此外，本集團將負責採購建築原材料，以減低今後與上海地通進行交易之金額。

承董事會命  
恒盛地產控股有限公司  
主席  
程立雄

香港，二零一八年三月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為丁向陽先生、夏景華先生及嚴志榮先生；本公司非執行董事為程立雄先生；本公司獨立非執行董事為劉濤教授、沃瑞芳先生及韓平先生。