

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

截至二零二零年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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零二零年年度業績」)。二零二零年年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零二一年三月三十一日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入為人民幣2,807.7百萬元，不含裝修收入的物業銷售收入平均售價為每平方米人民幣13,317元
- 錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元
- 借款總額為人民幣20,263.7百萬元
- 資本負債比率為347.9%
- 房地產銷售為人民幣6,811.7百萬元。售出樓面面積272,116平方米

整體業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣2,807.7百萬元綜合銷售收入，較二零一九年的人民幣5,806.7百萬元下降51.6%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為本公司擁有人應佔虧損人民幣957.1百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股盈利為人民幣0.01元(二零一九年：每股虧損人民幣0.12元)。

董事會已決議不提議派發截至二零二零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

截至二零二零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2,807.7百萬元，較二零一九年之人民幣5,806.7百萬元下降51.6%。已出售及交付之樓面面積由二零一九年的213,445平方米下降5.4%至二零二零年的202,019平方米。已確認平均售價從二零一九年之每平方米人民幣22,707元下降41.4%至二零二零年每平方米人民幣13,317元。

二零二零年內，本集團旗下確認銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)的項目總數為17個，地區之間之確認銷售收入金額分佈較過往數年相對較為平均。二零二零年內，50.3%的銷售收入來自於上海地區的項目，17.2%來自於除上海以外長三角地區的項目，1.1%來自位於環渤海地區的項目，而31.4%來自東北地區的項目。七個位於一線城市(上海及北京)的項目佔本集團整體銷售收入的51.4%；而另外的10個位處於二、三線城市的項目佔整體銷售收入的48.6%。

二零二零年內，本集團只有無錫和長春兩個項目有分期物業完工並交付使用，該兩個項目的銷售單價遠低於上海的各個項目。另外，本年內本集團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年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。以上所述原因均導致二零二零年本集團的整體平均確認售價從二零一九年的每平方米人民幣22,707元下降至二零二零年每平方米人民幣13,317元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額(包括物業銷售收入及內部裝修收入)及出售及已交付面積的50.3%及14.7%，這些確認銷售收入均來自上海各個項目的尾盤房源及車庫。上海的恒盛·尚海灣於二零二零年內繼續出售其尾盤房源及車庫，分別為本集團帶來確認銷售收入(不含物業內部裝修收入)人民幣1,039.0百萬元及人民幣201.3百萬元，其中住宅物業銷售的平均確認售價超過每平米人民幣100,000元。無錫的恒盛·第一國際項目最後一個分期的住宅物業於本年內進一步完工並交付使用，加上其尾盤房源，於二零二零年內共交付使用約40,600平方米的物業，對本集團長三角地區二零二零年的銷售收入作出人民幣449.4百萬元的貢獻。另一方面，長春·恒盛豪庭亦在本年度下半年交付使用新一期物業，加上尾盤房源及車庫銷售，長春·恒盛豪庭於二零二零年內共

交付使用約105,000平方米的物業，對本集團東北地區二零二零年的銷售收入作出人民幣823.2百萬元的貢獻。二零二零年內，環渤海地區的銷售收入人民幣31.7百萬元乃來自尾盤銷售，佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的1.1%及2.8%。

二零二零年及二零一九年已出售及已交付的項目包括：

物業項目	城市	二零二零年			二零一九年		
		銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及 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	1,790	225	7,956	2,238	224	9,991
恒盛·尚海灣	上海	1,240,274	24,858	49,894	1,269,914	20,906	60,744
上海·恒盛豪庭	上海	22,695	3,376	6,722	47,667	3,429	13,901
恒盛·陽光巴黎	上海	6,460	494	13,077	21,287	978	21,766
恒盛·皇家花園	上海	—	—	不適用	1,642	297	5,529
恒盛·湖畔豪庭	上海	—	—	不適用	31,564	5,080	6,213
恒盛·馨雅名邸	上海	23,182	663	34,965	2,558,654	73,336	34,889
恒盛·波爾多小鎮	北京	31,242	5,625	5,554	3,950	357	11,064
恒盛·陽光星期八	天津	419	59	7,102	20,360	2,613	7,792
恒盛·第一國際	無錫	449,362	40,562	11,078	17,806	2,908	6,123
南通·恒盛豪庭	南通	4,174	1,252	3,334	11,116	1,999	5,561
恒盛·南通·尚海灣	南通	7,909	887	8,917	90,289	9,432	9,573
南通·恒盛莊園	南通	746	318	2,346	13,884	1,816	7,645
合肥·罍上街項目	合肥	11,184	1,763	6,344	609,021	61,406	9,918
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	10,558	5,549	1,903	6,695	3,637	1,841
恒盛·陽光尚城	瀋陽	37,854	6,927	5,465	4,228	1,412	2,994
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	—	—	不適用	10,164	1,347	7,546
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	10,713	3,432	3,122	2,270	437	5,195
長春·恒盛豪庭	長春	823,218	104,582	7,872	123,327	21,718	5,679
大連·恒盛豪庭	大連	8,581	1,447	5,930	557	113	4,929
小計		2,690,361	202,019	13,317	4,846,633	213,445	22,707
物業內部裝修收入：							
恒盛·尚海灣	上海	117,313			960,028		
總計		2,807,674			5,806,661		

二、物業銷售

二零二零年內，本集團實現房地產銷售人民幣6,811.7百萬元，同比上升1.2%；實現房地產銷售面積272,116平方米，同比下降37.3%。

本年內，本集團的房地產銷售金額絕大部分來自於上海地區，但銷售面積比例則四個地區的分佈相對平均。二零二零年內，上海地區的項目對本集團貢獻最多的房地產銷售金額，共計人民幣5,022.1百萬元，其中主要銷售來自上海的尚海灣，其自於上半年新推盤的15號樓銷售強勁。尚海灣項目屬於高端物業，於二零二零年內整體錄得物業銷售金額(含第15號樓及其他尾盤房源及車庫銷售)人民幣4,885.8百萬元，平均銷售價格接近每平方米人民幣98,000元，佔本集團二零二零年物業銷售的71.7%。本年內，本集團其他三個地區的物業銷售金額相若，分別為長三角地區的人民幣632.0百萬元，環渤海地區的人民幣587.9百萬元及東北地區的人民幣569.7百萬元，分別佔本集團物業銷售總金額的9.3%，8.6%及8.4%。除了上海的尚海灣15號樓外，二零二零年內本集團另兩個新推盤項目分別為東北地區的長春•恒盛豪庭及環渤海地區的天津的恒盛•尚海灣濱海，全年分別累計錄得房地產銷售額人民幣544.1百萬元及人民幣302.1百萬元。除以上所述三個新開盤項目外，本集團在本年內亦加速出售尾盤房源及車庫等存貨。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團其他項目共錄得物業銷售金額人民幣1,079.6百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團整體的平均銷售價格為每平方米人民幣25,032元，較二零一九年的每平方米人民幣15,512元上升61.4%，主要因為上海的尚海灣項目的物業銷售所佔比例較高而其平均售價較高所致。

本集團二零二零年內於一線城市(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5,307.9百萬元及人民幣1,503.8百萬元，分別佔本集團二零二零年房地產銷售總額的77.9%及22.1%。

二零二零年及二零一九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)		
	二零二零年	二零一九年	變動(%)	二零二零年	二零一九年	變動(%)
上海地區	5,022,082	1,284,680	290.2%	75,516	35,654	111.8%
長三角地區 ⁽¹⁾	631,969	1,588,380	-60.2%	71,908	175,959	-59.1%
環渤海地區	587,875	2,285,582	-74.3%	58,405	28,201	107.1%
東北地區	569,741	1,574,249	-63.8%	66,287	194,218	-65.9%
總計	6,811,667	6,732,891	1.2%	272,116	434,032	-37.3%

附註：

(1) 包含於所有以上所列年份歸屬於一家合營企業的物業銷售。

本集團預期二零二一年全年有來自11個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為1.3百萬平方米。

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二零二一年預期可售建築面積的16.8%、45.1%、8.8%和29.3%。

三、工程及開發

本集團二零二零年竣工的總建築面積約為369,000平方米，新增開工面積約287,000平方米。截至二零二零年十二月三十一日，本集團總在建面積為2.5百萬平方米。

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。本集團於二零二零年內未購入任何土地。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團已取得土地證或已簽署土地收購協議的土地儲備總量為6.6百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,543元。相對低廉的土地儲備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12.1%位於一線城市，87.9%位於二、三線城市。

截至二零二零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、服務式公寓、 辦公樓及商業	312,885	611	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、辦公樓及商業	83,421	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	99,319	9,703	100%
5	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
小計					<u>698,915</u>	<u>3,282</u>	
長三角地區							
6	南通·恒盛莊園	南通	如皋港區	住宅及商業	869,029	460	100%
7	南通·恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	297,486	348	70%
8	恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	381,814	4,719	100%
9	合肥·壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	938,326	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>2,594,803</u>	<u>1,420</u>	

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
環渤海地區							
12	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	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·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	78,102	3,395	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>2,501,654</u>	<u>1,346</u>	
東北地區							
16	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	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	653,852	1,004	100%
小計					<u>773,243</u>	<u>1,024</u>	
總計					<u>6,568,615</u>	<u>1,543</u>	

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零二零年十二月三十一日，本集團有約2.6百萬平方米的總樓面面積已規劃為開發商業物業之用，而其中已落成的商業物業樓面面積約814,000平方米，約810,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零二零年十二月三十一日，零售商業、寫字樓及酒店的物業形態按建築面積分別佔本集團商業物業開發總量的62.1%、24.3%及13.6%。本集團計劃長期持有大部分商業物業，以獲取穩定的租金收入。

未來展望

二零二一年在二零一九年冠狀病毒病疫苗的成功研製和大規模接種的情況下，海外疫情將逐漸出現轉機，全球經濟呈現的負增長以及下行壓力將逐步緩解，全球經濟有望復蘇共振。隨著美國新政府組建，中美關係進入新的階段，將迎來新的機遇和挑戰。中國作為二零二零年全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體，將更加注重經濟發展的連續性、穩定性與可持續性，將繼續承擔在未來全球經濟增長中的重要角色。中國將通過積極的財政政策和穩健的貨幣政策，保持對經濟恢復的必要支持力度，統籌國內國際兩個大局，促進國際國內兩大循環，發揮超大規模市場優勢和內需潛力，培育經濟內生增長動力，為「十四五」打開良好局面，實現經濟社會持續健康發展。

二零二一年國內受疫情影響的範圍不會增大，對房地產市場而言，中央加強房地產行業監管力度，遏制短期房地產投資的過度升溫的指導思想不變，持續貫徹落實穩地價、穩房價、穩預期的指導原則，政府將繼續保持「房住不炒」的基本定位，維持房地產市場平穩運行。不排除中央政府將繼續加碼對企業端「三道紅線」、銀行端「兩道紅線」的調控政策；各地也會回應中央要求出台地方性政策，避免市場進入新一輪的市場熱炒期。

本集團預判，在中央政府明確對房地產定位的基礎上，房價繼續保持理性運行，整體市場規模有望在合理區間內保持穩定。不同城市分化格局將愈加明顯，而「因城施策」調控政策的落地，將有效控制市場熱度。優質土地市場仍存有結構性機會，土地成交樓面價有望高位平穩運行。同時，一、二線城市改善型住房需求仍將是市場成交主力，人才落戶政策的靈活調整，將為市場帶來一定增量。未來符合主流市場，符合政策導向，符合人口結構變化的居住及商業產品更迭將更為多樣化，優勢明顯的產品更會受到市場青睞。無核心競爭力的小型房地產企業被吞併的速度則將更為迅速。

本集團將始終堅持穩健發展的原則，繼續關注行業政策變化及市場動態轉換，保持對房地產運行環境理性、客觀的判斷，隨時根據市場變化調整策略，全力減少因疫情及經濟發展不確定性帶來的影響。

本集團將繼續致力打造優質產品，堅持運營管控，嚴控產品品質，以此不斷提升品牌認知、提高客戶居住體驗度及滿意度。一方面本集團將圍繞銷售目標搶抓回款，加強服務協同和組織保障，提質增效；另一方面將加緊工程建設確保預售節點，通過更為靈活的銷售手段和行銷策略，加速物業銷售，促進現金有效回籠。同時，著力提升商業價值，加強商業產品的招租和銷售能力，以期進一步改善集團資金緊張局面，提升本集團的盈利能力及本集團的市場競爭力。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，進一步降低債務規模，結合金融地產行業的產業政策和發展導向，積極拓展融資通道和融資方向，合理發揮資產價值及運用各種金融方式改善本集團的債務結構，適度增加長期負債，有效規避財務風險和運營壓力。同時，繼續加強預算管理體系並深度採用，發揮預算管理的指導作用，用嚴格的、精準的全面預算管理體系落實行銷策略及項目規劃、投融資方案和運營投資計劃，確保科學統籌本集團的資金運行。

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零二零年	二零一九年
銷售收入	4	2,807,674	5,806,661
銷售成本	7	<u>(1,658,792)</u>	<u>(5,684,774)</u>
毛利		1,148,882	121,887
其他收入	5	32,016	38,672
其他收益，淨額	6	2,009,539	870,915
金融資產虧損撥備，淨額		(452,140)	(2,613)
銷售及市場推廣開支	7	(129,358)	(133,834)
行政開支	7	(407,712)	(552,165)
財務成本，淨額	8	(1,578,403)	(1,874,351)
所佔聯營公司虧損		(29)	(1,340)
所佔合營企業(虧損)/溢利		<u>(2,465)</u>	<u>959,921</u>
除稅前溢利/(虧損)		620,330	(572,908)
所得稅開支	9	<u>(553,241)</u>	<u>(419,375)</u>
年度溢利/(虧損)		<u>67,089</u>	<u>(992,283)</u>
以下人士應佔年度溢利/(虧損)：			
—本公司擁有人		81,003	(957,065)
—非控股權益		<u>(13,914)</u>	<u>(35,218)</u>
		<u>67,089</u>	<u>(992,283)</u>
其他全面收入		—	—
年度全面收入總額/(虧損)		<u>67,089</u>	<u>(992,283)</u>
以下人士應佔年度全面收入總額/(虧損)：			
—本公司擁有人		81,003	(957,065)
—非控股權益		<u>(13,914)</u>	<u>(35,218)</u>
		<u>67,089</u>	<u>(992,283)</u>
本公司擁有人應佔溢利/(虧損)的每股 盈利/(虧損)(以每股人民幣元列示)			
—基本	10	<u>0.01</u>	<u>(0.12)</u>
—攤薄	10	<u>0.01</u>	<u>(0.12)</u>
股息	11	—	—

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

人民幣千元

附註 二零二零年 二零一九年

非流動資產

物業、廠房及設備	34,795	36,522
使用權資產	1,876	5,155
投資物業	24,659,760	21,133,946
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	4,800	4,829
合營企業權益	1,006,813	1,034,866
遞延所得稅資產	305,778	185,037
	<u>26,015,622</u>	<u>22,402,155</u>

流動資產

發展中物業	15,183,525	15,267,875
持作銷售已落成物業	5,180,029	5,659,710
貿易及其他應收款項、預付款及 其他金融資產	12 4,439,816	4,927,511
預付稅款	253,309	356,633
受限制現金	345,983	3,489,939
現金及現金等價物	395,543	334,169
	<u>25,798,205</u>	<u>30,035,837</u>

資產總值

51,813,827 52,437,992

人民幣千元	附註	二零二零年	二零一九年
流動負債			
合約負債		9,469,448	4,812,372
貿易及其他應付款項	13	5,515,980	5,971,157
應付所得稅		8,290,653	8,003,937
應付合營企業款項		353,029	353,029
借款	14	20,263,735	25,235,997
租賃負債		1,331	3,897
		43,894,176	44,380,389
非流動負債			
借款	14	—	314,529
遞延所得稅負債		2,330,726	2,220,416
租賃負債		435	1,257
		2,331,161	2,536,202
總負債		46,225,337	46,916,591
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		68,745	68,745
股份溢價		7,822,982	7,822,982
儲備		(2,451,569)	(2,532,572)
		5,440,158	5,359,155
非控股權益		148,332	162,246
總權益		5,588,490	5,521,401
負債及權益總值		51,813,827	52,437,992

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，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，本綜合財務資料以人民幣千元(人民幣千元)為單位列報，並已於二零二一年三月三十一日獲董事會批准刊發。

2 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」)及香港公司條例的披露要求編製。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，並就投資物業的重估並以公平值入賬而作出修訂。

(i) 持續經營基準

於二零二零年十二月三十一日，本集團累計虧損為人民幣3,417,039,000元(二零一九年：人民幣3,498,042,000元)及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣18,095,971,000元(二零一九年：人民幣14,344,552,000元)。於同日，本集團的借款總額(包括非控股股東的貸款)為人民幣20,263,735,000元(二零一九年：人民幣25,550,526,000元)，其中流動借款為人民幣20,263,735,000元(二零一九年：人民幣25,235,997,000元)，而其現金及現金等價物僅有人民幣395,543,000元。

於二零二零年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣3,735,631,000元及人民幣1,462,138,000元，與本金總額人民幣5,433,731,000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7,430,092,000元的借款的利息在借款期內逾期(「其他逾期貸款」)，雖然有關利息其後已經於二零二零年十二月三十一日前付清，該等借款於二零二零年十二月三十一日依然處於違約。另外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團違反了本金金額共計人民幣1,202,157,000元的借款的若干條款及條件。於二零二零年十二月三十一日，以上所述本金金額共計人民幣14,065,980,000元的借款假如貸款人要求須即時償還。該等金額包含為數人民幣1,202,157,000元原合約還款日為二零二一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14)。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。基於上述違約事件，於二零二零年十二月三十一日，本金金額人民幣2,999,937,000元的借款被視為交叉違約(「交叉違約貸款」)，而其中為數人民幣475,000,000元原合約還款日為二零二一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14)。

自資產負債表日後，本集團未能按照若干貸款協議內既定的還款日期支付若干利息，包括(1)與上述本金金額共計人民幣5,433,731,000元的逾期貸款有關的本金金額人民幣105,000,000元及利息為數人民幣178,927,000元；(2)與若干本金金額共計人民幣1,500,000,000元的其他逾期貸款有關的本金金額人民幣549,900,000元；及(3)與若干本金金額為數人民幣740,000,000元的交叉違約貸款有關的本金金額人民幣250,000,000元。

本集團正在與逾期貸款、其他逾期貸款及交叉違約貸款的貸款人積極磋商重續，延展及置換有關借款，董事有信心可於適當時候達成協議。

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

二零一九年冠狀病毒病(「COVID-19疫情」)也給全球經濟帶來了挑戰和不確定性。中國政府採取有效措施後，COVID-19疫情在中國得到了控制。管理層認為，COVID-19疫情的影響是暫時的和可控的。

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，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。由二零二一年一月一日起至本綜合財務報表批准日，本集團已經償還逾期貸款的本金人民幣79,479,000元及利息人民幣119,396,000元。此外，本集團於二零二一年第一季度內對若干本金金額為數人民幣593,000,000元的交叉違約貸款在其既定的還款日前成功展期或償還；
- (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，本集團預期於二零二一年三月份開始取得預售許可證後陸續推出三個主要項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；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二零二零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，本集團在二零二零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(a)預定於二零二一年還款(不論根據原定協議或現有安排)；(b)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零二零年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(c)於二零二一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二零二一年以後的安排；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 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
- (iv) 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該等綜合財務報表內反映。

3 會計政策

(i) 採納準則修訂本的影響

下列準則的修訂本對於本集團於二零二零年一月一日開始之財政年度強制生效，本集團需要修改其會計政策並因應採納以下的準則而做出重述調整：

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大的定義
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率指標變革
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之修訂

上文所列的修訂並無對以往期間所確認金額有任何重大影響及預期不會對當前或未來期間有重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則及準則修訂本

以下為已頒佈但於二零二零年一月一日開始的財政年度尚未生效的新準則及準則修訂本，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率指標變革—第二期
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述
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16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠
香港財務報告準則第17號	保險合同
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年週期之年度改進

本集團將於上述新訂準則及準則修訂本生效時加以採納。本集團已著手評估對本集團的影響，惟現階段尚未能確定會否對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

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。此計算基礎包括來自經營分部的折舊、投資物業公平值變動、貿易及其他應收款項減值虧損撥備、發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動、以股份為基礎的報酬開支、利息收入和財務成本。提供予執行董事的其他資料(不包括下述者)乃以與綜合財務報表一致的方式計量。

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綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	長三角地區				其他	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區		
截至二零二零年十二月三十一日						
止年度						
銷售收入						
於某一時間點	1,294,401	483,933	31,661	880,366	—	2,690,361
於一段時間內	117,313	—	—	—	—	117,313
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>1,411,714</u>	<u>483,933</u>	<u>31,661</u>	<u>880,366</u>	<u>—</u>	<u>2,807,674</u>
分部業績	785,354	(113,759)	(48,789)	86,218	89,696	798,720
折舊	(2,984)	(1,834)	(2,308)	(23)	(428)	(7,577)
投資物業公平值變動	1,846,789	227,203	(3,737)	(168,256)	—	1,901,999
金融資產虧損撥備	(203,791)	(183,531)	(597)	(64,221)	—	(452,140)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	2,218	232,796	(171,164)	(106,119)	—	(42,269)
利息收入	1,091	657	340	701	—	2,789
財務成本	(1,078,454)	(214,167)	(151,518)	(8,907)	(128,146)	(1,581,192)
所得稅(開支)/抵免	<u>(580,371)</u>	<u>(116,086)</u>	<u>157,430</u>	<u>(14,214)</u>	<u>—</u>	<u>(553,241)</u>
截至二零一九年十二月三十一日						
止年度						
銷售收入						
於某一時間點	3,932,966	748,811	24,310	140,546	—	4,846,633
於一段時間內	960,028	—	—	—	—	960,028
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>4,892,994</u>	<u>748,811</u>	<u>24,310</u>	<u>140,546</u>	<u>—</u>	<u>5,806,661</u>
分部業績	2,513,983	(322,005)	(22,036)	(289,055)	(63,650)	1,817,237
折舊	(3,511)	(1,194)	(2,182)	(28)	(277)	(7,192)
投資物業公平值變動	1,914,410	(503,051)	(185,884)	(311,368)	—	914,107
金融資產減值虧損撥備	(2,307)	(153)	(81)	(72)	—	(2,613)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(329,039)	(36,218)	(903,568)	(98,785)	—	(1,367,610)
以股份為基礎的報酬開支	—	—	—	—	(52,486)	(52,486)
利息收入	10,969	6,081	188	517	5	17,760
財務成本	(1,274,790)	(245,711)	(221,771)	(53,652)	(96,187)	(1,892,111)
所得稅(開支)/抵免	<u>(424,813)</u>	<u>(48,355)</u>	<u>68,564</u>	<u>(14,771)</u>	<u>—</u>	<u>(419,375)</u>

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

於二零二零年十二月三十一日

分部資產總值	49,463,964	22,401,399	5,106,169	5,899,067	4,470,822	(44,993,032)	42,348,389
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,800	—	—	—	—	—	4,800
合營企業投資	771,502	—	—	—	—	—	771,502
遞延所得稅資產							305,778
其他未分配企業資產							9,159,660
資產總值							51,813,827

增加：							
物業、廠房及設備	953	732	172	—	238	—	2,095
投資物業	422,329	758,265	16,045	352,762	—	—	1,549,401

於二零一九年十二月三十一日

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

增加：							
物業、廠房及設備	1,108	66	617	14	—	—	1,805
投資物業	262,661	422,050	30,388	324,370	—	—	1,039,469

人民幣千元

二零二零年 二零一九年

分部業績	798,720	1,817,237
折舊	(7,577)	(7,192)
投資物業公平值變動	1,901,999	914,107
金融資產虧損撥備，淨額	(452,140)	(2,613)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(42,269)	(1,367,610)
以股份為基礎的報酬開支	—	(52,486)
	2,198,733	1,301,443
利息收入	2,789	17,760
財務成本	(1,581,192)	(1,892,111)
除所得稅前溢利／(虧損)	620,330	(572,908)

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
物業銷售	2,690,361	4,846,633
物業內部裝修	117,313	960,028
	<u>2,807,674</u>	<u>5,806,661</u>

本集團有較多數目之客戶。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止各年度，概無單一客戶貢獻銷售收入超過本集團銷售總收入的10%。

5 其他收入

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
租金收入	29,644	33,648
其他	2,372	5,024
	<u>32,016</u>	<u>38,672</u>

6 其他收益，淨額

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
投資物業的公平值變動	1,901,999	914,107
匯兌收益／(虧損)，淨額	107,540	(43,192)
	<u>2,009,539</u>	<u>870,915</u>

7 按性質分類之費用

除稅前溢利／(虧損)於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
核數師酬金		
— 核數服務	7,491	9,764
— 非核數服務	84	90
廣告成本	25,354	31,740
其他稅項及徵費	28,865	58,993
出售物業成本(包含發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備的變動)	1,629,927	5,625,781
折舊	7,577	7,192
僱員成本—不包括董事酬金	167,975	192,659
以股份為基礎的報酬開支(非關於僱員部份)	—	40,901
租金開支	11,879	11,926
	<u>11,879</u>	<u>11,926</u>

8 財務成本，淨額

人民幣千元

二零二零年 二零一九年

財務收入

— 利息收入

2,789

17,760

財務成本

— 銀行借款

(2,443,958)

(3,234,438)

— 債券

(10,764)

(412)

— 其他

(175,417)

(120,525)

總利息開支

(2,630,139)

(3,355,375)

減：於合資格資產資本化的利息

1,048,947

1,463,264

已支銷財務成本

(1,581,192)

(1,892,111)

財務成本，淨額

(1,578,403)

(1,874,351)

9 所得稅開支

人民幣千元

二零二零年 二零一九年

當期所得稅開支

— 中國企業所得稅

(1,541)

(249,360)

— 中國土地增值稅

(562,131)

(199,642)

(563,672)

(449,002)

遞延所得稅抵免

— 產生及撥回暫時性差額

10,431

29,627

10,431

29,627

(553,241)

(419,375)

10 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)的計算方法為將本公司擁有人應佔溢利／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數。

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	<u>81,003</u>	<u>(957,065)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利／(虧損)乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。於截至二零二零年及二零一九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，本公司的購股權為反稀釋的。

11 股息

董事會已決議不提議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：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	二零二零年	二零一九年
應收第三方貿易款項，淨額(a)	480,041	481,276
應收第三方的其他應收款項	1,552,396	1,862,498
土地出讓金的預付款及訂金	2,051,097	1,548,225
工程款的預付款及訂金：	923,981	1,180,277
關連方	32,624	85,758
第三方	891,357	1,094,519
預付其他稅項	224,645	197,165
減：虧損撥備	<u>(792,344)</u>	<u>(341,930)</u>
	<u>4,439,816</u>	<u>4,927,511</u>

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。於資產負債表日按收入確認日期分類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	二零二零年	二零一九年
6個月內	3,894	23,829
7至12個月之間	4,842	2,930
12個月以上	477,542	459,028
	<u>486,278</u>	<u>485,787</u>

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損失撥備。

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
於年初	4,511	2,728
貿易應收款項的虧損撥備	1,726	1,783
於年末	<u>6,237</u>	<u>4,511</u>

於二零二零年十二月三十一日，為數人民幣486,278,000元(二零一九年：人民幣485,787,000元)的貿易應收款項包括因確認與若干動遷及安置房有關的銷售收入而應收當地政府機關的款項人民幣422,215,000元(二零一九年：人民幣422,215,000元)。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團牽涉到一項與以上所述的當地政府機關的訴訟，涉及金額約人民幣601百萬元，與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關。當地政府機關向本集團申索款項人民幣179百萬元，而非對本集團欠款人民幣422百萬元。按照管理層的評估，除無需支付該申索款項外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422百萬元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月三十一日向上海市第二中級人民法院提交一項反訴狀及截至年終日，本集團並無就上述應收款項結餘作出撥備。於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，管理層的評估並無改變。

13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
應付貿易款項及預提建築成本(a)：	3,577,779	3,897,982
關連方	9,533	15,409
第三方	3,568,246	3,882,573
其他應付第三方款項及預提費用(b)	1,238,270	1,348,762
其他應付稅項	699,931	724,413
	5,515,980	5,971,157

(a) 於資產負債表日，應付貿易款項及預提建築成本的按交易發生日的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
6個月內	1,597,120	1,924,348
7至12個月之間	842,300	858,624
12個月以上	1,138,359	1,115,010
	3,577,779	3,897,982

(b) 所有其他應付款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

14 借款

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	—	11,050
非控股股東的貸款(b)	—	303,479
	—	314,529
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	17,684,928	23,854,019
債券—有抵押	84,551	89,990
非控股股東的貸款(b)	595,574	—
其他借款—無抵押(c)	823,643	793,636
其他借款—有抵押(c)	1,075,039	498,352
	20,263,735	25,235,997
總借款	20,263,735	25,550,526

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
銀行借款	15,964,947	22,770,513
債券—非上市	84,164	89,578
非控股股東的貸款	532,857	302,857
其他借款	1,683,773	1,151,761
	<u>18,265,741</u>	<u>24,314,709</u>
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	1,997,994	1,235,817
	<u>20,263,735</u>	<u>25,550,526</u>

於資產負債表日，本集團須償付總借款如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
借款金額將於以下年期內償還：		
須於要求時償還或1年內	20,263,735	25,235,997
1年後及2年內	—	2,500
2年後及5年內	—	310,979
5年後	—	1,050
	<u>20,263,735</u>	<u>25,550,526</u>

- (a) 流動銀行借款包含原於二零二一年十二月三十一日後到期的本金額人民幣1,677,157,000元(二零一九年：人民幣10,168,192,000元)，但因附註2(i)所述事項而被重新分類為二零二零年十二月三十一日流動負債的借款。

管理層估計如本集團成功採取上文附註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，全部皆在二零二一年十二月三十一日以後。

- (b) 截至二零二零年十二月三十一日，為數人民幣595,574,000元(二零一九年：人民幣303,479,000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) 截至二零二零年十二月三十一日，為數人民幣823,643,000元(二零一九年：人民幣793,636,000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。為數人民幣1,075,039,000元(二零一九年：人民幣498,352,000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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣2,807.7百萬元綜合銷售收入，較二零一九年的人民幣5,806.7百萬元下降51.6%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為本公司擁有人應佔虧損人民幣957.1百萬元。二零二零年內，本集團的確認銷售收入依然維持在較低的水平，儘管本年內完工並交付使用的物業毛利率上漲，同時投資物業錄得大額的公平值收益，但由於在截至二零二零年十二月三十一日止年度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因錄得較高毛利而需要計提較高金額的所得稅開支，本集團在本年內只能處於收支平衡的狀況。

截至二零二零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2,807.7百萬元，較二零一九年之人民幣5,806.7百萬元下降51.6%。已出售及交付之樓面面積由二零一九年的213,445平方米下降5.4%至二零二零年的202,019平方米。已確認平均售價從二零一九年之每平方米人民幣22,707元下降41.4%至二零二零年每平方米人民幣13,317元。

二零二零年內，本集團只有無錫和長春兩個項目有分期物業完工並交付使用，該兩個項目的銷售單價遠低於上海的各個項目。另外，本年內本集團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年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。以上所述原因均導致二零二零年本集團的整體平均確認售價從二零一九年的每平方米人民幣22,707元下降至二零二零年每平方米人民幣13,317元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額(包括物業銷售收入及內部裝修收入)及出售及已交付面積的50.3%及14.7%，此些確認銷售收入均來自上海各個項目的尾盤房源及車庫。上海的恒盛·尚海灣於二零二零年內繼續出售其尾盤房源及車庫，分別為本集團帶來確認銷售收入(不含物業內部裝修收入)人民幣1,039.0百萬元及人民幣201.3百萬元，其中住宅物業銷售的平均確認售價超過每平米人民幣100,000元。無錫的恒盛·第一國際項目最後一個分期的住宅物業於本年內進一步完工並交付使用，加上其尾盤房源，於二零二零年內共交付使用約40,600平方米的物業，對本集團長三角地區二零二零年的銷售收入作出人民幣449.4百萬元的貢獻。另一方面，長春·恒盛豪庭亦在本年度下半年交付使用新一期物業，加上尾盤房源及車庫銷售，長春·恒盛豪庭於二零二零年內共交付使用約105,000平方米的物業，對本集團東北地區二零二零年的銷售收入作出人民幣823.2百萬元的貢獻。二零二零年內，環渤海地區的銷售收入人民幣31.7百萬元乃來自尾盤銷售，佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的1.1%及2.8%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣1,658.8百萬元，較二零一九年的人民幣5,684.8百萬元下降70.8%。於截至二零二零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的變動人民幣42.3百萬元(二零一九年：人民幣1,367.6百萬元)。本年內物業發展項目作出的減值撥備金額大幅下降，主要乃因為本集團有較多物業發展項目已經到達項目週期的尾聲或尚未啟動建設而令投入成本速度減慢，此亦導致可以被資本化為項目成本的財務成本有所降低。此兩項原因均令累積的項目成本在本年內只有少量的增加並無需進一步作出大幅度的減值撥備。未計此項減值撥備及已售物業的內部裝修成本人民幣107.5百萬元(二零一九年：人民幣1,507.8百萬元)，本集團二零二零年銷售成本為人民幣1,509.0百萬元，較二零一九年度的人民幣2,809.4百萬元下降46.3%。二零二零年的銷售成本下降主要因為出售及交付的樓面單價成本大幅下降。本集團二零二零年的平均銷售成本為每平方米人民幣7,470元，較二零一九年的每平方米人民幣13,161元下降46.3%。本集團二零二零年交付的物業主要包括上海的尚海灣、無錫的恆盛•第一國際和長春•恆盛豪庭，此三個項目因購入土地時間較早故土地單價成本較低，令本集團二零二零年的整體每平方米土地成本較二零一九年下降人民幣4,619元，佔本集團本年度整體銷售成本降幅46.3%的其中35.1%。另一方面，由於本年度交付使用的物業的土地成本較低，其每平方米的資本化利息金額亦相應降低。

本集團於二零二零年錄得綜合毛利人民幣1,148.9百萬元，是二零一九年綜合毛利人民幣121.9百萬元的約9.4倍。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為40.9%，而二零一九年毛利率則為2.1%。本集團的綜合毛利大幅上升主要歸因於對物業作出的減值撥備金額及平均銷售成本均大幅下降。撇除本集團對物業作出的減值撥備人民幣42.3百萬元(二零一九年：人民幣1,367.6百萬元)的影響，二零二零年本集團錄得毛利人民幣1,191.2百萬元，較二零一九年的毛利金額人民幣1,489.5百萬元下降20.0%，此乃因為本年度綜合確認銷售收入有所下降。毛利率方面，撇除物業減值撥備的影響後，二零二零年的毛利率為42.4%，較二零一九年的25.7%大幅上升16.7個百分點，主要原因為本年度大幅下降的平均銷售成本。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣32.0百萬元(二零一九年：人民幣38.7百萬元)，主要包括租金收入人民幣29.6百萬元(二零一九年：人民幣33.6百萬元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的其他收益，淨額為淨收益人民幣2,009.5百萬元，較二零一九年的淨收益人民幣870.9百萬元上升130.7%。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，由於本集團有若干物業完工後重新分類為投資物業並以公平值入賬而錄得公平值收益，原有的投資性物業公平值的增長亦高於本年度內發生的新增成本及財務成本，故本集團錄得公平值收益共計人民幣1,902.0百萬元(二零一九年：公平值收益人民幣914.1百萬元)。此外，由於

二零二零年下半年內人民幣兌美元匯價錄得明顯升幅，本集團錄得滙兌收益人民幣107.5百萬元(二零一九年：滙兌虧損人民幣43.2百萬元)，主要由於轉換本公司的美元貸款為人民幣。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣2,630.1百萬元，較二零一九年的人民幣3,355.4百萬元下降21.6%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣1,048.9百萬元(二零一九年：人民幣1,463.3百萬元)已資本化，餘下人民幣1,581.2百萬元(二零一九年：人民幣1,892.1百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣2.8百萬元後(二零一九年：人民幣17.8百萬元)，二零二零年的財務成本，淨額為人民幣1,578.4百萬元(二零一九年：人民幣1,874.4百萬元)。本集團於二零二零年內發生的總財務成本較二零一九年有所下降，主要乃由於本集團的平均總借款金額於本年度內，較二零一九年而言，有所下降。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，所以本年度有部分的財務成本無法被資本化而被計入本年度費用。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得所佔合營企業虧損人民幣2.5百萬元，相較二零一九年則為所佔合營企業溢利人民幣959.9百萬元。此代表本集團就其於恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」)所佔的60%(虧損)/溢利，而其擁有及管理一個位於南京，名為恒盛•南京•金陵灣的房地產項目。於二零一九年內，南京江旭有新一輪的分期物業完工並交付使用而確認銷售收入並錄得重大溢利，故本集團錄得相應的所佔合營企業溢利人民幣959.9百萬元。南京江旭於二零二零年內並無大型交付使用的分期物業，故本集團於二零二零年內整體錄得小額所佔合營企業虧損，主要含南京江旭的一般運營費用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前溢利人民幣620.3百萬元，而二零一九年則為除稅前虧損人民幣572.9百萬元。二零二零年內本集團錄得重大的除稅前溢利乃因為本年內本集團的毛利金額較二零一九年大幅上升，同時本年內亦錄得重大金額的投資物業公平值收益。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣553.2百萬元，較二零一九年的人民幣419.4百萬元上升31.9%，主要包含計提的中國土地增值稅為數人民幣562.1百萬元(二零一九年：人民幣199.6百萬元)。本年度的所得稅開支上升主要乃由於本年內完工並交付使用的高毛利物業導致需要計提重大金額的土地增值稅。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元，而二零一九年則為本公司擁有人應佔虧損人民幣957.1百萬元。二零二零年本集團錄得本公司擁有人應佔虧損乃因為本年內本集團的毛利金額較二零一九年大幅上升，同時本年內亦錄得重大金額的投資物業公平值收益。

流動資產及負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣25,798.2百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣30,035.8百萬元下降14.1%。總流動資產下降主要是若干銀行貸款保證金於二零二零年內用於償還本集團境外借款而導致受限制現金餘額從二零一九年十二月三十一日的人民幣3,489.9百萬元大幅下降90.1%至二零二零年十二月三十一日的人民幣346.0百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產主要包括發展中物業、持作銷售已落成物業及貿易及其他應收款項及預付款。於二零二零年十二月三十一日，發展中物業的餘額為人民幣15,183.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣15,267.9百萬元下降0.6%。二零二零年內，本集團有較多物業發展項目已經到達項目週期的尾聲或尚未啟動建設而導致以較慢速度發展，但本集團其他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下跌。持作銷售已落成物業由二零一九年十二月三十一日的人民幣5,659.7百萬元下降8.5%至二零二零年十二月三十一日的人民幣5,180.0百萬元。持作銷售已落成物業下降的主要原因乃由於本年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及預付款由二零一九年十二月三十一日的人民幣4,927.5百萬元下降9.9%至二零二零年十二月三十一日的人民幣4,439.8百萬元。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。

總流動負債於二零二零年十二月三十一日為人民幣43,894.2百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣44,380.4百萬元下降1.1%。其中，二零二零年內本集團物業預售理想收取的銷售款項令合約負債餘額由二零一九年十二月三十一日的人民幣4,812.3百萬元上升96.8%至二零二零年十二月三十一日的人民幣9,469.4百萬元。本集團利用其中部分銷售款項償還若干借款，故本集團的流動借款下降至二零二零年十二月三十一日的人民幣20,263.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣25,236.0百萬元下降19.7%。由此以上兩項原因，本集團的總流動負債於二零二零年十二月三十一日錄得輕微下降1.1%。

於二零二零年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.59(二零一九年：0.68)。二零二零年的流動比率下降主要由於總流動資產下降所致。

流動資金及財務資源

於截至二零二零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。於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣395.5百萬元，而二零一九年十二月三十一日則為人民幣334.2百萬元。

年內，本集團取得新增借款人民幣1,624.8百萬元，償還借款人民幣7,292.5百萬元。於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣20,263.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣25,550.5百萬元下降20.7%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣16,280百萬元(二零一九年：人民幣25,580百萬元)，當中包括人民幣15,965百萬元(二零一九年：人民幣25,254百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣315百萬元(二零一九年：人民幣326百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

資本負債比率

本集團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(不包括非控股股東的貸款)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。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
借款總額(不包括非控股股東的貸款)	19,668,161	25,247,047
減：現金及銀行結餘	(741,526)	(3,824,108)
債務淨額	18,926,635	21,422,939
本公司擁有人應佔總權益	5,440,158	5,359,155
資本負債比率	347.9%	399.7%

二零二零年的資本負債比率較二零一九年的比率為低，此乃由於本年度債務淨額下降所致。

持續經營和緩解措施

於二零二零年十二月三十一日止年度，本集團累計虧損為人民幣3,417.0百萬元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣18,096.0百萬元。於同日，本集團的借款總額及流動借款為人民幣20,263.7百萬元，而其現金及現金等價物僅有人民幣395.5百萬元。同時，於截至二零二零年十二月三十一日，本集團因以下違約事件而導致本金金額共計人民幣14,066.0百萬元的借款出現違約：(a)於截至二零二零年十二月三十一日止年度，逾期或逾期支付貸款本金及利息，及(b)於截至二零二零年十二月三十一日止年度，違反了未在上述提及的借款的若干條款和條件。此等違約事項，於二零二零年十二月三十一日，亦導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣2,999.9百萬元的借款出現交叉違約。二零二零年十二月三十一日後，與本集團本金金額人民幣904.9百萬元及利息人民幣178.9百萬元並無按照借款協議內的還款時間表支付。此等期後逾期餘額與以上違約事項所述本集團本金金額共計人民幣7,594.3百萬元的貸款有關，其中分別與於二零二零年十二月三十一日已違約及交叉違約的人民幣6,854.3百萬元及人民幣740.0百萬元有關。此等狀況連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。然而本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續，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。由二零二一年一月一日起至本綜合財務報表批准日，本集團已經償還逾期貸款的本金人民幣79.5百萬元及利息人民幣119.4百萬元。此外，本集團於二零二一年第一季度內對若干本金金額為數人民幣593.0百萬元的交叉違約貸款在其既定的還款日前成功展期或償還；
- (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，本集團預期於二零二一年三月份開始取得預售許可證後陸續推出三個主要項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；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綜合財務報表乃屬恰當。

本集團於過去數年積極落實以上所述的各项措施。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、經營性現金流從流出淨額扭轉至流入淨額、借款總額亦呈現下降趨勢。二零二零年內，本集團轉虧為盈。本集團按照建設計劃按時完工並交付無錫的恒盛•第一國際項目及長春•恒盛豪庭項目的物業，同時亦加快銷售本集團各個項目的尾盤房源和車庫套現。雖然本集團二零二零年的已確認銷售收入金額略低，但本年內確認銷售收入的物業平均毛利較高而令本集團錄得大額的毛利金額。加上本年內本集團投資物業繼續建設發展而其物業價值增長為本集團帶來大額的物業公允值評估收益。過去數年，本集團物業銷售金額穩定。二零二零年內本集團錄得物業銷售金額人民幣6,811.7百萬元，部分銷售款項用於償還本集團借款，令本集團借款總額由二零一九年的人民幣25,550.5百萬元下降20.7%至二零二零年的人民幣20,263.7百萬元，資本負債比率亦從二零一九年的高位有所回落。本集團於二零二零年內錄得重大金額的經營性現金流入淨額，較二零一九年的經營性現金流出淨額大為改善。於二零二零年十二月三十一日，本集團有逾期借款本金人民幣3,735.6百萬元，本年內及年終後本集團一直積極就該等逾期借款與有關的金融機構跟進債務重組或債務置換方案。於二零二一年三月內，本集團與金融機構就幾筆重大金額的逾期借款的債務重組或債務置換方案達成協議或進入磋商尾聲；部分其他逾期借款亦在二零二一年一季度內得到全額或部分還款。另一方面，上海的恒盛•尚海灣項目的第16號樓亦於二零二一年三月內取得預售許可證，將於短期內正式開盤銷售，預計可以提供更多資金用於償還逾期借款及進一步降低本集團的借款總額。本集團將在二零二一年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。於二零二零年十二月三十一日，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	二零二零年	二零一九年
現金及銀行結餘：		
美元	274	287
港元	278	161
	<u>552</u>	<u>448</u>

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
借款：		
美元	355,717	2,563,109
港元	131,875	217,446
	<u>487,592</u>	<u>2,780,555</u>

人民幣千元	二零二零年	二零一九年
貿易及其他應付款項：		
美元	5,220	7,030
港元	6,119	36,045
	<u>11,339</u>	<u>43,075</u>

除以上所列以外幣計值的餘額外，本集團所有借款及現金餘額均以人民幣計值。

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

於二零二零年十二月三十一日，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，則截至二零二零年十二月三十一日止年度的除稅後溢利應增加／減少約人民幣24.9百萬元(二零一九年：除稅後虧損減少／增加人民幣141.2百萬元)。

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，故並就本集團的計息資產產生的利率風險進行敏感度分析。

本集團的利率風險主要來自其借款。以浮息作出的借款使本集團承受現金流量利率風險，而以定息作出的借款則使本集團承受公平值利率風險。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。本集團對其利率風險進行動態分析，並會於訂立任何再融資、現有持倉的續訂以及其他財務交易時考慮利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣20,263.7百萬元(二零一九年：人民幣25,550.5百萬元)，其中人民幣19,771.3百萬元(二零一九年：人民幣25,071.9百萬元)為定息借款。

於二零二零年十二月三十一日，倘借款的利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，則年度的除稅後溢利減少／增加人民幣1.8百萬元(二零一九年：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。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，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28,580.2百萬元(二零一九年：人民幣29,023.4百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團若干附屬公司及一家合營企業的股本權益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。於二零二零年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣3,924.0百萬元(二零一九年：人民幣3,248.1百萬元)。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團有資本承擔人民幣4,177.4百萬元(二零一九年：人民幣4,820.9百萬元)。

或然負債

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

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有672名僱員(二零一九年：722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，本公司除於二零零九年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)外，亦同日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。由於根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使期不得超過自授出相關購股權日期起計十年，因此根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有未行使之購股權已於二零一九年九月九日失效。

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

於二零一九年七月二十三日，根據購股權計劃，本公司議決向另一批合資格參與者授出26,397,000份購股權，以認購本公司股本中合共26,397,000股每股面值0.01港元之普通股。於授出購股權中22,367,000份購股權乃授予本公司董事。該些獲接納之26,397,000份購股權可於二零一九年七月二十三日至二零二四年七月二十二（包括首尾兩日）之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。

有關於二零一九年二月四日及二零一九年七月二十三日授出的購股權，除非經董事會事先書面同意，於因上述合資格參與者行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內，他們不得出售或訂立任何協議出售因行使購股權而認購的股份。

於二零二零年十二月三十一日，根據購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有182,065,000股尚未行使。

僱員培訓方面，本集團向僱員提供各種培訓計劃，以發展其專業技能和知識。

企業管治

偏離上市規則企業管治守則

於截至二零二零年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》的守則條文，惟偏離守則第A.2.1條，該守則規定主席和行政總裁的角色應該分開，不應由同一人執行。

於二零一八年六月五日丁向陽先生（「丁先生」）獲委任本公司董事會主席後，丁先生兼任本公司董事會主席及行政總裁。董事會知悉，假設一人擔任兩個角色將背離香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載企業管治守則的守則條文第A.2.1條。

丁先生自二零零一年起已擔任執行董事，並在製定本集團的發展策略，營運管理及監督本集團項目建設方面發揮了不可或缺的作用。他具備適當的地位，管理技能和商業頭腦，這是承擔這兩種角色的基本先決條件。董事會因此認為，丁先生同時兩擔任個角色能為本集團提供深入的知識和一致的領導力，同時為本集團帶來更有效和高效的整體戰略規劃；並不會損害董事會權力與授權分佈。倘由其他人士擔任該等職位，則本集團的表現可能受到影響。因此，董事會架構對本集團及股東之整體利益有利。

本公司將不時檢討此董事會架構，當情況合適，將作出調整。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於截至二零二零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）、胡金星博士及韓平先生。審核委員會已與管理層一起審閱二零二零年年度業績，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二零二零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二零二零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，就截至二零二零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。如本報告內「無法表示意見的基礎」所述，多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對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，我們認為該等綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

無法表示意見的基礎

與持續經營相關的多項不確定事項

誠如綜合財務報表附註2(a)(i)所述，於截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團累計虧損為人民幣3,417,039,000元及 貴集團的流動負債較其流動資產超出人民幣18,095,971,000元。於同日， 貴集團的借款總額及流動借款為人民幣20,263,735,000元，而其現金及現金等價物僅有人民幣395,543,000元。同時，於截至二零二零年十二月三十一日， 貴集團因以下違約事件而導致本金金額共計人民幣14,065,980,000元的借款出現違約：(a)於截至二零二零年十二月三十一日止年度，逾期或逾期支付貸款本金及利息，及(b)於截至二零二零年十二月三十一日止年度，違反了未在上述提及的借款的若干條款和條件。此等違約事項，於二零二零年十二月三十一日，亦導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣2,999,937,000元的借款出現交叉違約。二零二零年十二月三十一日後，與 貴集團本金金額人民幣904,900,000元及利息人民幣178,927,000元並無按照借款協議內的還款時間表支付。此等期後逾期餘額與以上違約事項所述本集團本金金額共計人民幣7,594,252,000元的貸款有關，其中分別與於二零二零年十二月三十一日已違約及交叉違約的人民幣6,854,252,000元及人民幣740,000,000元有關。此等狀況連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述的其他事宜，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(iv)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。由於這些多項不確定事項，不確定事項之間可能存在互相影響以及其中可能的累計影響，我們無法就持續經營業務基準準備是否合適發表意見。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

有關本公司二零二一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

於截至二零二零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二零二零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及本公司網站www.gloriousphl.com.cn刊載。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
丁向陽

香港，二零二一年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為丁向陽先生(鄭家恒先生為其替任董事)、夏景華先生及嚴志榮先生；本公司獨立非執行董事為劉濤教授、胡金星博士及韓平先生。