

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)

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績。出於本公告「未經審核全年業績的審閱」一段所解釋的理由，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年業績審核程序尚未完成。

#### 財務摘要

- 銷售收入為人民幣3,317.6百萬元，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9,421元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣4,086.4百萬元
- 借款總額為人民幣20,084.0百萬元
- 房地產銷售為人民幣6,838.0百萬元。售出樓面面積334,612平方米

#### 整體業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣3,317.6百萬元綜合銷售收入，較二零二零年的人民幣2,807.7百萬元上升18.2%。截至二零二一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4,086.4百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，每股虧損為人民幣0.52元(二零二零年：每股盈利人民幣0.01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

截至二零二一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3,317.6百萬元，較二零二零年之人民幣2,807.7百萬元上升18.2%。已出售及交付之樓面面積由二零二零年的202,019平方米上升73.2%至二零二一年的349,820平方米。已確認平均售價從二零二零年之每平方米人民幣13,317元下降29.3%至二零二一年每平方米人民幣9,421元。

二零二一年內，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，確認銷售收入金額主要來自於除上海以外長三角地區及東北地區項目。二零二一年內，23.7%的銷售收入來自於上海地區的項目，37.8%來自於除上海以外長三角地區的項目，而38.5%來自東北地區的項目，環渤海地區的項目本年內則無銷售收入貢獻。二零二一年內，10個位處於二、三線城市的項目佔本集團整體銷售收入的76.3%，而七個位於一線城市(上海及北京)的項目佔銷售收入的比例降低至只有23.7%。

二零二一年內，本集團只有合肥·壩上街項目和長春·恒盛豪庭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，本年內本集團繼續加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本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二零二一年本集團的整體平均確認售價從二零二零年的每平方米人民幣13,317元進一步下降至二零二一年每平方米人民幣9,421元。本年內，上海地區確認銷售收入的物業所佔比例有所下降，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23.7%及17.2%，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·尚海灣項目第15號及16號樓預計於二零二二年交付使用而未在本年內確認銷售收入，此項目於二零二一年內繼續出售其尾盤房源及車庫，合計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467.3百萬元，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。合肥·壩上街項目最後兩棟住宅物業於本年內完工並交付使用，加上其尾盤房源，於二零二一年內共交付使用約81,400平方米的物業，對本集團長三角地區二零二一年的銷售收入作出人民幣1,169.6百萬元的貢獻。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·恒盛豪庭於二零二一年內共交付使用約173,500平方米的物業，對本集團東北地區二零二一年的銷售收入作出人民幣1,266.9百萬元之貢獻。二零二一年內，環渤海地區之項目只有物業預售業務(詳見「二、物業銷售」)，並無任何確認銷售收入之貢獻。

二零二一年及二零二零年已出售及已交付之項目包括：

物業項目	城市	二零二一年			二零二零年		
		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	150,809	14,726	10,241	1,790	225	7,956
恒盛·尚海灣	上海	467,263	17,832	26,204	1,240,274	24,858	49,894
上海·恒盛豪庭	上海	42,321	5,148	8,221	22,695	3,376	6,722
恒盛·陽光巴黎	上海	10,163	740	13,734	6,460	494	13,077
恒盛·皇家花園	上海	3,282	340	9,653	—	—	不適用
恒盛·湖畔豪庭	上海	54,254	13,112	4,138	—	—	不適用
恒盛·馨雅名邸	上海	36,754	8,400	4,735	23,182	663	34,965
恒盛·波爾多小鎮	北京	—	—	不適用	31,242	5,625	5,554
恒盛·陽光星期八	天津	—	—	不適用	419	59	7,102
恒盛·第一國際	無錫	30,776	11,910	2,584	449,362	40,562	11,078
南通·恒盛豪庭	南通	10,623	3,507	3,029	4,174	1,252	3,334
恒盛·南通·尚海灣	南通	21,155	3,299	6,413	7,909	887	8,917
南通·恒盛莊園	南通	229	40	5,725	746	318	2,346
合肥·罍上街項目	合肥	1,169,602	81,409	14,367	11,184	1,763	6,344
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	20,587	12,053	1,708	10,558	5,549	1,903
恒盛·陽光尚城	瀋陽	3,367	644	5,228	37,854	6,927	5,465
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	7,103	2,964	2,396	10,713	3,432	3,122
長春·恒盛豪庭	長春	1,266,909	173,571	7,299	823,218	104,582	7,872
大連·恒盛豪庭	大連	619	125	4,952	8,581	1,447	5,930
小計		3,295,816	349,820	9,421	2,690,361	202,019	13,317
物業內部裝修收入：							
恒盛·尚海灣	上海	21,766			117,313		
總計		3,317,582			2,807,674		

## 二、物業銷售

二零二一年內，本集團實現房地產銷售人民幣6,838.0百萬元，同比上升0.4%；實現房地產銷售面積334,612平方米，同比上升23.0%。

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。二零二一年內，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4,718.2百萬元，其中主要銷售來自上海的恒盛·尚海灣。繼去年上半年推盤恒盛·尚海灣項目第15號樓後，本集團本年度上半年推盤的第16號樓亦銷售強勁。恒盛·尚海灣項目屬於高端物業，於二零二一年內整體錄得物業銷售金額(含第16號樓及其他尾盤房源及車庫銷售)人民幣4,364.7百萬元，佔本集團二零二一年物業銷售的63.8%。本年內，本集團其他三個地區的物業銷售金額分佈平均，分別為長三角地區的人民幣799.6百萬元，環渤海地區的人民幣523.2百萬元及東北地區的人民幣797.1百萬元，分別佔本集團物業銷售總金額的11.7%，7.6%及11.7%。除了上海的恒盛·尚海灣第16號樓外，二零二一年內本集團另三個新推盤項目分別為東北地區的長春·恒盛豪庭、長三角地區的恒盛·南京·金陵灣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789.3百萬元、人民幣542.6百萬元及人民幣252.7百萬元。除以上所述四個新開盤項目外，本集團在本年內亦加速出售尾盤房源及車庫等存貨。於截至二零二一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888.7百萬元。

截至二零二一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20,436元，較二零二零年的每平方米人民幣25,032元下降18.4%，主要因為二、三線城市的物業銷售比例上升，同時促銷庫存車庫亦拉低了本集團的整體平均銷售價格。

本集團二零二一年內於一線城市(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4,988.6百萬元及人民幣1,849.4百萬元，分別佔本集團二零二一年房地產銷售總額的73.0%及27.0%。

二零二一年及二零二零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)		
	二零二一年	二零二零年	變動(%)	二零二一年	二零二零年	變動(%)
上海地區	<b>4,718,182</b>	5,022,082	-6.1%	<b>101,410</b>	75,516	34.3%
長三角地區(附註)	<b>799,558</b>	631,969	26.5%	<b>73,777</b>	71,908	2.6%
環渤海地區	<b>523,177</b>	587,875	-11.0%	<b>45,224</b>	58,405	-22.6%
東北地區	<b>797,085</b>	569,741	39.9%	<b>114,201</b>	66,287	72.3%
<b>總計</b>	<b>6,838,002</b>	6,811,667	0.4%	<b>334,612</b>	272,116	23.0%

附註： 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。

本集團預期二零二二年全年有來自12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別佔本集團二零二二年預期可售建築面積的14.3%、50.4%、5.6%和29.7%。

### 三、工程及開發

本集團二零二一年竣工的總建築面積約為301,000平方米，新增開工面積約149,000平方米。截至二零二一年十二月三十一日，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。本集團於二零二一年內未購入任何土地。

截至二零二一年十二月三十一日，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6.3百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,571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12.6%位於一線城市，87.4%位於二、三線城市。

截至二零二一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	
<b>上海地區</b>							
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>	
<b>長三角地區</b>							
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	849,701	881	100%
10	恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	20,000	1,207	100%
11	恒盛·南京·金陵灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	88,148	6,013	60%
小計					<u>2,506,178</u>	<u>1,440</u>	

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>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	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>	
<b>東北地區</b>							
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	441,600	1,004	100%
小計					<u>560,991</u>	<u>1,346</u>	
總計					<u>6,267,738</u>	<u>1,571</u>	

## 五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零二一年十二月三十一日，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819,000平方米，約767,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零二一年十二月三十一日，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

二零二二年，全球經濟復蘇速度存在較大的不確定性。世界各國雖積累了一定程度的統籌經濟和疫情防疫經驗，有效阻止了經濟從衰退滑向蕭條，但持續的供應鏈挑戰和通脹，給全球經濟回暖帶來較大壓力，最終恢復表現還將取決於疫情持續好轉的時間以及宏觀對沖政策的有效性。中國當前經濟恢復暫時優於全球其他經濟體。雖然在疫情期間國內亦出現裁員和降薪潮、居民的就業和收入預期減弱的苗頭，但中國的超大規模市場優勢還是對全球市場產生重大影響，完備的工業製造體系讓中國經濟可立於不敗之地。未來，中央政府積極的財政政策和穩健的貨幣政策在抵抗疫情衝擊、穩定經濟發展、促進結構轉型、增強發展動力的過程中，將進一步綜合協調性和聯動性，確保國內經濟持續穩定增長態勢不變，為迎接疫情後高品質發展打下基礎。

房地產形勢方面，二零二二年中央政府和地方政府依舊會以穩定市場預期為目標，繼續推行「房住不炒」的基調，通過對房地產融資環境和對房企降槓桿、降負債的要求作出行政性政策調控，繼續發揮房地產金融管理的長效機制。但是，維護企業的正常融資需求，引導地方房地產市場平穩發展，促進房地產業良性迴圈的需求會在房企和各區域城市管理中逐步顯現平衡。由於二零二一年下半年土地市場降溫，二零二二年土地「兩集中」模式預計將會延續，重點城市仍會保障土地供應，土地招拍掛規則有望進一步優化完善，確保土地市場更加平穩運行。

本集團預判，二零二二年商品房銷售面積和價格在各城市間分化加劇，整體受新開工面積繼續下降及投資低速增長的態勢，銷售額、銷售面積預計較大機會呈現前低後高的走勢。不排除個別城市及個別區域的量價同增，但大部分一、二線城市新房價格將延續平穩小幅運行態勢，長三角地區內的三、四線城市等優勢區域成交量佔比或將持續保持，而缺乏人口導入和經濟發展預期的其他三、四線城市因整體購房熱情透支迭加購買力下降，今年成交或將保持回落趨勢。

本集團將始終堅持穩健發展的原則，進一步優化集團管理和決策模式，持續關注行業政策變化及市場動態轉換，繼續保持對房地產運行環境理性、客觀的判斷。根據集團產品特點及市場變化快速確定銷售策略，對項目作針對性的去化方案，並加強銷售各階段、不同業態的整合執行能力，形成對集團現金流的重要來源。根據集團現有存量及產品體系，進一步加快、加強辦公樓、商業產品的招租能力，發揮商業資產所帶來的資產溢價，形成對集團資金的良好補充。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，提升集團全面預算的指導作用和資金統籌管理能力，著力降低債務規模的同時，強化債務結構調整，合理拓寬調結構所運用的金融工具，以期有效規避財務風險和補充現金流緊張局面，保障整體財務資金安全風險，實現企業的持續、健康和穩定發展。

## 綜合全面收益表(未經審核)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
銷售收入	4	3,317,582	2,807,674
銷售成本	7	<u>(4,291,386)</u>	<u>(1,658,792)</u>
(毛虧)／毛利		(973,804)	1,148,882
其他收入	5	35,215	32,016
其他(虧損)／收益，淨額	6	(204,803)	2,009,539
金融資產虧損撥備，淨額		(45,752)	(452,140)
銷售及市場推廣開支	7	(175,019)	(129,358)
行政開支	7	(426,379)	(407,712)
財務成本，淨額	8	(2,073,909)	(1,578,403)
所佔聯營公司溢利／(虧損)		1,072	(29)
所佔合營企業溢利／(虧損)		<u>4,943</u>	<u>(2,465)</u>
除稅前(虧損)／溢利		(3,858,436)	620,330
所得稅開支	9	<u>(241,748)</u>	<u>(553,241)</u>
年度(虧損)／溢利		<u>(4,100,184)</u>	<u>67,089</u>
以下人士應佔年度(虧損)／溢利：			
— 本公司擁有人		(4,086,367)	81,003
— 非控股權益		<u>(13,817)</u>	<u>(13,914)</u>
		<u>(4,100,184)</u>	<u>67,089</u>
其他全面收入		—	—
年度全面收入(虧損)／總額		<u>(4,100,184)</u>	<u>67,089</u>
以下人士應佔年度全面收入(虧損)／總額：			
— 本公司擁有人		(4,086,367)	81,003
— 非控股權益		<u>(13,817)</u>	<u>(13,914)</u>
		<u>(4,100,184)</u>	<u>67,089</u>
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利的每股 (虧損)／盈利(以每股人民幣元列示)			
— 基本	10	<u>(0.52)</u>	<u>0.01</u>
— 攤薄	10	<u>(0.52)</u>	<u>0.01</u>
股息	11	—	—

綜合資產負債表(未經審核)  
於二零二一年十二月三十一日

人民幣千元

附註 二零二一年  
(未經審核) 二零二零年  
(經審核)

非流動資產

物業、廠房及設備	373,160	34,795
使用權資產	394	1,876
投資物業	24,309,410	24,659,760
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	6,227	4,800
合營企業權益	876,497	1,006,813
遞延所得稅資產	279,313	305,778
	<u>25,846,801</u>	<u>26,015,622</u>

流動資產

發展中物業	14,713,865	15,183,525
持作銷售已落成物業	5,151,379	5,180,029
貿易及其他應收款項、預付款及 其他金融資產	12 4,542,685	4,439,816
預付稅款	273,793	253,309
受限制現金	406,615	345,983
現金及現金等價物	191,642	395,543
	<u>25,279,979</u>	<u>25,798,205</u>

資產總值

51,126,780 51,813,827

人民幣千元	附註	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
<b>流動負債</b>			
合約負債		12,151,831	9,469,448
貿易及其他應付款項	13	6,316,684	5,515,980
應付所得稅		8,495,309	8,290,653
應付合營企業款項		353,029	353,029
借款	14	20,084,005	20,263,735
租賃負債		436	1,331
		<u>47,401,294</u>	<u>43,894,176</u>
<b>非流動負債</b>			
借款	14	—	—
遞延所得稅負債		2,237,180	2,330,726
租賃負債		—	435
		<u>2,237,180</u>	<u>2,331,161</u>
<b>總負債</b>		<u><b>49,638,474</b></u>	<u><b>46,225,337</b></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		(6,537,936)	(2,451,569)
		<u>1,353,791</u>	<u>5,440,158</u>
非控股權益		<u>134,515</u>	<u>148,332</u>
<b>總權益</b>		<u><b>1,488,306</b></u>	<u><b>5,588,490</b></u>
<b>負債及權益總值</b>		<u><b>51,126,780</b></u>	<u><b>51,813,827</b></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，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，本未經審核綜合財務資料以人民幣千元(人民幣千元)為單位列報，並已於二零二二年三月三十日獲董事會批准刊發。

### 2 編製基準

未經審核綜合財務資料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

截至二零二一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4,086,367,000元(二零二零年：本公司擁有人應佔溢利人民幣81,003,000元)及經營性現金流出(二零二零年：經營性現金流入)。截至二零二一年十二月三十一日，本集團累計虧損為人民幣7,503,406,000元(二零二零年：人民幣3,417,039,000元)及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣22,121,315,000元(二零二零年：人民幣18,095,971,000元)。同日，本集團的借款總額(包括非控股股東的貸款)為人民幣20,084,005,000元(二零二零年：人民幣20,263,735,000元)，其中流動借款為人民幣20,084,005,000元(二零二零年：人民幣20,263,735,000元)，而現金及現金等價物僅有人民幣191,642,000元。

於二零二一年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣2,162,549,000元及人民幣1,199,727,000元，與本金總額人民幣3,512,549,000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6,318,890,000元的借款的部份本金和利息在貸款期間逾期(「其他逾期貸款」)，雖然有關逾期金額其後已經於二零二一年十二月三十一日前付清，該等借款於二零二一年十二月三十一日依然處於違約。另外，於貸款期間及於二零二一年十二月三十一日本集團違反了本金金額共計人民幣2,389,163,000元的借款的若干條款及條件。於二零二一年十二月三十一日，以上所述本金金額共計人民幣12,220,602,000元的借款假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。該等金額包含為數人民幣7,687,336,000元原合約還款日為二零二二年十二月三十一日以後的借款已於二零二一年十二月三十一日被重新分類流動負債(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，於二零二一年十二月三十一日，本金金額人民幣4,584,100,000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3,762,100,000元原合約還款日為二零二二年十二月三十一日以後的借款已於二零二一年十二月三十一日被重新分類為流動負債(附註14)。

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及延展有關借款，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」)給全球經濟帶來了挑戰和不確定性，而中國近期COVID-19疫情反覆而實施嚴厲的防控政策亦可能對本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務業績帶來負面影響。

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，延展及置換銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零二二年三月份開始取得預售許可證後陸續推出三至四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二零二一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，本集團在二零二一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)預定於二零二二年還款(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二零二一年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(c)於二零二二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二零二二年以後的安排；
- (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眼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二零二一年一月一日開始之財政年度強制生效：

香港會計準則第39號、利率指標變革—第二期  
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)  
香港財務報告準則第16號(修訂本) COVID-19相關租金優惠

本集團無須因採用上述新準則或修訂本而改變其會計政策或作出追溯性調整。

## (ii) 已頒佈但尚未生效的新準則及準則修訂本

以下為已頒佈但於二零二一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1號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第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	二零二一年後與2019冠狀病毒病相關的 租金寬減
香港財務報告準則第17號	保險合同
香港詮釋第5號(二零二零年) 財務報表之呈列	借款人對載有按要求償還條文之 定期貸款之分類
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、金融資產減值虧損撥備、發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動、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		
截至二零二一年十二月三十一日						
止年度(未經審核)						
銷售收入						
於某一時間點	764,848	1,252,971	—	1,277,997	—	3,295,816
於一段時間內	21,766	—	—	—	—	21,766
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>786,614</u>	<u>1,252,971</u>	<u>—</u>	<u>1,277,997</u>	<u>—</u>	<u>3,317,582</u>
分部業績	(780,851)	114,321	(53,250)	184,870	3,118	(531,792)
折舊	(13,318)	(762)	(1,469)	(100)	(60)	(15,709)
投資物業公平值變動	66,389	(174,713)	(548)	(104,956)	—	(213,828)
金融資產減值虧損撥備	(4,267)	(29,534)	(1,761)	(10,190)	—	(45,752)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	28,593	(246,543)	(679,927)	(79,569)	—	(977,446)
利息收入	28,837	8,024	872	425	—	38,158
財務成本	(1,316,284)	(730,007)	(31,470)	(19,601)	(14,705)	(2,112,067)
所得稅(開支)/抵免	<u>(87,741)</u>	<u>(78,086)</u>	<u>1,977</u>	<u>(77,898)</u>	<u>—</u>	<u>(241,748)</u>
截至二零二零年十二月三十一日						
止年度(經審核)						
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>

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
-------	------	-----------------	-------	------	----	----	----

於二零二一年十二月三十一日  
(未經審核)

分部資產總值	50,894,544	22,903,541	4,734,000	5,031,497	3,400,185	(45,308,131)	41,655,636
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,227	—	—	—	—	—	6,227
合營企業投資	772,562	—	—	—	—	—	772,562
遞延所得稅資產							279,313
其他未分配企業資產							9,191,831
<b>資產總值</b>							<b>51,126,780</b>

增加：							
物業、廠房及設備	71	436	26	409	17	—	959
投資物業	478,716	120,524	—	164,056	—	—	763,296

於二零二零年十二月三十一日  
(經審核)

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
<b>資產總值</b>							<b>51,813,827</b>

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

人民幣千元

二零二一年  
(未經審核)

二零二零年  
(經審核)

分部業績	(531,792)	798,720
折舊	(15,709)	(7,577)
投資物業公平值變動	(213,828)	1,901,999
金融資產虧損撥備，淨額	(45,752)	(452,140)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(977,446)	(42,269)
	(1,784,527)	2,198,733
利息收入	38,158	2,789
財務成本	(2,112,067)	(1,581,192)
除所得稅前(虧損)/溢利	(3,858,436)	620,330

## 銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
物業銷售	3,295,816	2,690,361
物業內部裝修	21,766	117,313
	<u>3,317,582</u>	<u>2,807,674</u>

本集團有較多數目之客戶。於截至二零二一年及二零二零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	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
租金收入	29,371	29,644
其他	5,844	2,372
	<u>35,215</u>	<u>32,016</u>

## 6 其他(虧損)/收益，淨額

人民幣千元	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
投資物業的公平值變動	(213,828)	1,901,999
匯兌收益，淨額	9,025	107,540
	<u>(204,803)</u>	<u>2,009,539</u>

## 7 按性質分類之費用

除稅前(虧損)/溢利於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
核數師酬金		
— 核數服務	6,868	7,491
— 非核數服務	82	84
廣告成本	30,783	25,354
其他稅項及徵費	36,978	28,865
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)	4,254,408	1,629,927
折舊	15,709	7,577
僱員成本—不包括董事酬金	181,052	167,975
租金開支	11,595	11,879

## 8 財務成本，淨額

人民幣千元	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
財務收入		
— 利息收入	<u>38,158</u>	<u>2,789</u>
財務成本		
— 銀行借款	(2,576,247)	(2,443,958)
— 債券	(9,652)	(10,764)
— 其他	<u>(134,049)</u>	<u>(175,417)</u>
總利息開支	(2,719,948)	(2,630,139)
減：於合資格資產資本化的利息	<u>607,881</u>	<u>1,048,947</u>
已支銷財務成本	<u>(2,112,067)</u>	<u>(1,581,192)</u>
財務成本，淨額	<u>(2,073,909)</u>	<u>(1,578,403)</u>

## 9 所得稅開支

人民幣千元	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
當期所得稅開支		
— 中國企業所得稅	(86,646)	(1,541)
— 中國土地增值稅	<u>(222,183)</u>	<u>(562,131)</u>
	<u>(308,829)</u>	<u>(563,672)</u>
遞延所得稅抵免		
— 產生及撥回暫時性差額	<u>67,081</u>	<u>10,431</u>
	<u>67,081</u>	<u>10,431</u>
	<u>(241,748)</u>	<u>(553,241)</u>

## 10 每股(虧損)/盈利

### (a) 基本

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

	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(4,086,367)</u>	<u>81,003</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)/盈利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。於截至二零二一年及二零二零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二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：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	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
應收第三方貿易款項，淨額(a)	469,822	480,041
應收第三方的其他應收款項	1,332,165	1,552,396
土地出讓金的預付款及訂金	788,636	2,051,097
工程款的預付款及訂金：	2,533,403	923,981
關連方	32,500	32,624
第三方	2,500,903	891,357
預付其他稅項	257,179	224,645
減：虧損撥備	<u>(838,520)</u>	<u>(792,344)</u>
	<u>4,542,685</u>	<u>4,439,816</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	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
6個月內	4,412	3,894
7至12個月之間	6,880	4,842
12個月以上	<u>464,343</u>	<u>477,542</u>
	<u>475,635</u>	<u>486,278</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	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
於年初	6,237	4,511
貿易應收款項的(撥備返還)/虧損撥備	<u>(424)</u>	<u>1,726</u>
於年末	<u>5,813</u>	<u>6,237</u>

### 13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
應付貿易款項及預提建築成本(a)：	<b>3,925,857</b>	3,577,779
關連方	<b>9,621</b>	9,533
第三方	<b>3,916,236</b>	3,568,246
其他應付第三方款項及預提費用(b)	<b>1,644,121</b>	1,238,270
其他應付稅項	<b>746,706</b>	699,931
	<b><u>6,316,684</u></b>	<b><u>5,515,980</u></b>

(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	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
6個月內	<b>1,616,148</b>	1,597,120
7至12個月之間	<b>895,710</b>	842,300
12個月以上	<b>1,413,999</b>	1,138,359
	<b><u>3,925,857</u></b>	<b><u>3,577,779</u></b>

(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	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	<b>16,916,340</b>	17,684,928
債券—有抵押	<b>57,324</b>	84,551
非控股股東的貸款(a), (b)	<b>675,597</b>	595,574
其他借款—無抵押(c)	<b>502,643</b>	823,643
其他借款—有抵押(c)	<b>1,932,101</b>	1,075,039
	<b><u>20,084,005</u></b>	<b><u>20,263,735</u></b>
總借款	<b><u>20,084,005</u></b>	<b><u>20,263,735</u></b>

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
銀行借款	15,153,306	15,964,947
債券—非上市	55,597	84,164
非控股股東的貸款	532,857	532,857
其他借款	2,198,953	1,683,773
	17,940,713	18,265,741
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	2,143,292	1,997,994
總借款	20,084,005	20,263,735

於資產負債表日，本集團須償付總借款如下：

人民幣千元	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (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	20,084,005	20,263,735
1年後及2年內	—	—
2年後及5年內	—	—
5年後	—	—
	20,084,005	20,263,735

- (a) 流動銀行借款包含原於二零二二年十二月三十一日後到期的本金額人民幣11,449,436,000元(二零二零年：人民幣1,677,157,000元)，但因附註2(i)所述事項而被重新分類為二零二一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，全部皆在二零二二年十二月三十一日以後。

- (b) 截至二零二一年十二月三十一日，為數人民幣675,597,000元(二零二零年：人民幣595,574,000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) 截至二零二一年十二月三十一日，為數人民幣502,643,000元(二零二零年：人民幣823,643,000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1,932,101,000元(二零二零年：人民幣1,075,039,000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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣3,317.6百萬元綜合銷售收入，較二零二零年的人民幣2,807.7百萬元上升18.2%。截至二零二一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4,086.4百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元。二零二一年內，本集團的確認銷售收入依然維持在較低的水平，同時由於較大比例屬於低毛利率的住宅及庫存車庫銷售而導致錄得整體毛虧及負數毛利率，以及本年度內對物業作出大額的物業減值撥備而擴大毛虧金額及負毛利率。除此之外，由於在截至二零二一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本集團的投資物業於二零二一年內錄得公平值虧損，本集團在本年內錄得重大虧損。

截至二零二一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3,317.6百萬元，較二零二零年之人民幣2,807.7百萬元上升18.2%。已出售及交付之樓面面積由二零二零年的202,019平方米上升73.2%至二零二一年的349,820平方米。已確認平均售價從二零二零年之每平方米人民幣13,317元下降29.3%至二零二一年每平方米人民幣9,421元。

二零二一年內，本集團只有合肥•壩上街項目和長春•恒盛豪庭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，本年內本集團繼續加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本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二零二一年本集團的整體平均確認售價從二零二零年的每平方米人民幣13,317元進一步下降至二零二一年每平方米人民幣9,421元。本年內，上海地區確認銷售收入的物業所佔比例有所下降，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23.7%及17.2%，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•尚海灣項目第15號及16號樓預計於二零二二年交付使用而未在本年內確認銷售收入，此項目於二零二一年內繼續出售其尾盤房源及車庫，合計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467.3百萬元，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。合肥•壩上街項目最後兩棟住宅物業於本年內完工並交付使用，加上其尾盤房源，於二零二一年內共交付使用約81,400平方米的物業，對本集團長三角地區二零二一年的銷售收入作出人民幣1,169.6百萬元的貢獻。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•恒盛豪庭於二零二一年內共交付使用約173,500平方米的物業，對本集團東北地區二零二一年的銷售收入作出人民幣1,266.9百萬元的貢獻。二零二一年內，環渤海地區的項目並無任何確認銷售收入的貢獻。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣4,291.4百萬元，較二零二零年的人民幣1,658.8百萬元增加158.7%。於截至二零二一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977.4百萬元(二零二零年：人民幣42.3百萬元)。本年內物業發展項目作出的減值撥備金額大幅上升，主要乃因為本集團有個別項目的土地因政府土地規劃調整需要進行土地置換而對原來土地的賬面值作出減值撥備，以及本集團若干其他項目本年內亦作出進一步的減值撥備。未計此項減值撥備及已售物業的內部裝修成本人民幣4.9百萬元(二零二零年：人民幣107.5百萬元)，本集團二零二一年銷售成本為人民幣3,309.0百萬元，較二零二零年度的人民幣1,509.0百萬元上升119.3%。二零二一年的銷售成本上升主要因為出售及交付的樓面面積及單價成本均有上升。本集團二零二一年的平均銷售成本為每平方米人民幣9,459元，較二零二零年的每平方米人民幣7,470元上升26.6%。

本集團於二零二一年錄得綜合毛虧人民幣973.8百萬元，而二零二零年則為綜合毛利人民幣1,148.9百萬元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為負29.4%，而二零二零年毛利率則為正40.9%。本集團錄得大額毛虧主要歸因於對物業作出的重大的減值撥備金額。撇除本集團對物業作出的減值撥備人民幣977.4百萬元(二零二零年：人民幣42.3百萬元)的影響，二零二一年本集團錄得毛利人民幣3.6百萬元，而二零二零年則為毛利金額人民幣1,191.2百萬元，此乃因為本年度綜合確認銷售收入單價有所下降、單價成本則上升的合併結果。毛利率方面，撇除物業減值撥備的影響後，二零二一年的毛利率為0.1%，較二零二零年的毛利率42.4%大幅下降42.3個百分點，主要原因為本年度平均銷售價格大幅下降但單價銷售成本卻有所上升。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣35.2百萬元(二零二零年：人民幣32.0百萬元)，主要包括租金收入人民幣29.4百萬元(二零二零年：人民幣29.6百萬元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他(虧損)/收益，淨額為淨虧損人民幣204.8百萬元，而二零二零年則為淨收益人民幣2,009.5百萬元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團投資物業的公平值無明顯變動，故本集團錄得較小金額公平值虧損人民幣213.8百萬元(二零二零年：公平值收益人民幣1,902.0百萬元)。此外，由於二零二一年內人民幣兌美元匯價繼續錄得升幅，本集團錄得匯兌收益人民幣9.0百萬元(二零二零年：匯兌收益人民幣107.5百萬元)，主要由於轉換本公司的美元貸款為人民幣。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的金融資產虧損撥備為人民幣45.8百萬元(二零二零年：人民幣452.1百萬元)，主要包含於二零二一年內對若干經本集團內部評估為表現不佳或不良信貸評級的賬齡較久的其他應收款項及其他金融資產計提的虧損撥備。

截至二零二一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175.0百萬元，較二零二零年的人民幣129.4百萬元上升35.3%。本集團於二零二一年內推出四個項目的分期物業，故發生較多的銷售及市場推廣開支。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣426.4百萬元，較二零二零年的人民幣407.7百萬元上升4.6%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣2,719.9百萬元，較二零二零年的人民幣2,630.1百萬元上升3.4%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣607.9百萬元(二零二零年：人民幣1,048.9百萬元)已資本化，餘下人民幣2,112.1百萬元(二零二零年：人民幣1,581.2百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣38.2百萬元後(二零二零年：人民幣2.8百萬元)，二零二一年的財務成本，淨額為人民幣2,073.9百萬元(二零二零年：人民幣1,578.4百萬元)。本集團於二零二一年內發生的總財務成本與二零二零年相近。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，所以本年度大部分的財務成本無法被資本化而被計入本年度費用。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得所佔合營企業溢利人民幣4.9百萬元，相較二零二零年則為所佔合營企業虧損人民幣2.5百萬元。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。於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內，南京江旭均無大型交付使用的分期物業，故本集團於此兩年內整體錄得小額所佔合營企業溢利/(虧損)，主要含南京江旭的尾盤收入及一般運營費用。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前虧損人民幣3,858.4百萬元，而二零二零年則為除稅前溢利人民幣620.3百萬元。二零二一年內本集團錄得重大的除稅前虧損乃因為本年內本集團錄得重大毛虧，同時本年內持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及本集團的投資物業於二零二一年內錄得公平值虧損。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣241.7百萬元，較二零二零年的人民幣553.2百萬元下降56.3%，主要包含計提的中國土地增值為數人民幣222.2百萬元(二零二零年：人民幣562.1百萬元)。本年度的所得稅開支下降主要乃由於本年內完工並交付使用的物業屬於低價值低毛利，無需計提重大金額的土地增值稅。

截至二零二一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4,086.4百萬元，而二零二零年則為本公司擁有人應佔溢利人民幣81.0百萬元。二零二一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錄得重大毛虧，同時本年內持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及本集團的投資物業於二零二一年內錄得公平值虧損。

## 流動資產及負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣25,280.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣25,798.2百萬元下降2.0%。

於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，發展中物業的餘額為人民幣14,713.9百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣15,183.5百萬元下降3.1%。二零二一年內，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，加上本年內繼續對物業作了減值撥備，均使發展中物業餘額的賬面值下跌。持作銷售已落成物業由二零二零年十二月三十一日的人民幣5,180.0百萬元下降0.6%至二零二一年十二月三十一日的人民幣5,151.4百萬元。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二零二零年十二月三十一日的人民幣4,439.8百萬元上升2.3%至二零二一年十二月三十一日的人民幣4,346.3百萬元。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。

總流動負債於二零二一年十二月三十一日為人民幣47,401.3百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣43,894.2百萬元上升8.0%。其中，二零二一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二零二零年十二月三十一日的人民幣9,469.4百萬元上升28.3%至二零二一年十二月三十一日的人民幣12,151.8百萬元。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二零二一年十二月三十一日的人民幣20,084.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣20,263.7百萬元下降0.9%。由此以上兩項原因，本集團的總流動負債於二零二一年十二月三十一日錄得上升8.0%。

於二零二一年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.53(二零二零年：0.59)。二零二一年的流動比率下降主要由於總流動負債上升所致。

## 流動資金及財務資源

於截至二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣191.6百萬元，而二零二零年十二月三十一日則為人民幣395.5百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣20,084.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣20,263.7百萬元下降0.9%。

## 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。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
借款總額(不包括非控股股東的貸款)	<b>19,408,408</b>	19,668,161
減：現金及銀行結餘	<b>(598,257)</b>	(741,526)
債務淨額	<b>18,810,151</b>	18,926,635
本公司擁有人應佔總權益	<b>1,353,791</b>	5,440,158
資本負債比率	<b>1,389.4%</b>	347.9%

二零二一年的資本負債比率較二零二零年的比率為高，此乃由於本集團的本公司擁有人應佔總權益因本年度錄得重大虧損而下降所致。

## 持續經營和緩解措施

截至二零二一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4,086.4百萬元及經營性現金流出淨額。截至二零二一年十二月三十一日，本集團累計虧損為人民幣7,503.4百萬元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣22,121.3百萬元。同日，本集團的借款總額為人民幣20,084.0百萬元，其中流動借款為人民幣20,084.0百萬元，而現金及現金等價物僅有人民幣191.6百萬元。此外，於二零二一年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣2,162.5百萬元及人民幣1,199.7百萬元，與本金總額人民幣3,512.5百萬元的借款相關。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣6,318.9百萬元的部份本金和借款的利息在貸款期間逾期，雖然有關逾期金額其後已經於二零二一年十二月三十一日前付清，該等借款於二零二一年十二月三十一日依然處於違約。另外，於貸款期間及於二零二一年十二月三十一日本集團違反了本金金額共計人民幣2,389.2百萬元的借款的若干條款及條件。此等構成違約事項，及於二零二一年十二月三十一日導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣4,584.1百萬元的借款出現交叉違約。此等狀況連同本公告第13頁附註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；
- (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，本集團預期於二零二二年三月份開始取得預售許可證後陸續推出三至四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、借款總額亦呈現下降趨勢，經營性現金流雖偶而錄得流出淨額，但整體亦得到持續改善。二零二一年內，本集團錄得重大金額的虧損。此乃由於本集團在二零二一年的經營計劃中預計完工交付使用的物業只有較少貨值比例的分期項目能按計劃完工，二零二一年內已確認銷售收入主要來自於合肥•壩上街項目和長春•恒盛豪庭兩個單價及毛利均為較低的項目，及其他項目的尾盤房源和庫存車庫的銷售。上海的恒盛•尚海灣項目第15號及16號樓延後至二零二二年交付使用而未在本年內確認銷售收入。因此，本集團二零二一年的確認銷售收入金額依然處於較低水平及錄得整體毛虧及負毛利。同時本年度內對物業作出大額的物業減值撥備而擴大毛虧金額及負毛利率。除此之外，本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本集團的投資物業於二零二一年內錄得公平值虧損亦是虧損的主要因素。本集團一直積極落實經營計劃，本年內抓緊工程建設計劃及銷售計劃，一方面完成經營計劃內的交房目標，交付使用合肥•壩上街項目和長春•恒盛豪庭兩個項目分期，另一方面本集團物業銷售金額維持在穩定合理水平。二零二一年內，本集團錄得物業合約銷售金額人民幣6,838.0萬元，較二零二零年增長0.4%。上海的恒盛•尚海灣項目的第16號樓於二零二一年上半年內正式開盤銷售並獲得滿意的銷售業績，為本集團帶來大額的資金回籠。本集團一方面利用部分銷售款項償還借款，令本集團借款總額由二零二零年底的人民幣20,263.7百萬元下降0.9%至二零二一年十二月三十一日的人民幣20,084.0百萬元；另一方面本集團利用銷售款項支付建築費以加快本集團各物業發展項目的建設速度，因此令本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度內錄得經營性現金流出淨額。於二零二一年十二月三十一日，本集團有逾期借款本金人民幣2,162.5百萬元，較二零二零年十二月三十一日的逾期借款本金人民幣3,735.6百萬元下降42.1%，顯示本集團一直積極就本集團逾期借款的債務重組或債務置換方案的工作在二零二一年內獲得重大的成功。此外，截至二零二一年十二月三十一日，本集團的整體實際借款利率為9.2%，較二零二零年十二月三十一日的12.7%下降3.5個百分點，顯示本集團降低借款成本的目標獲得階段性的成功。本集團將在二零二二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。

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。

於二零二一年十二月三十一日，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，則截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後虧損應減少／增加約人民幣7.5百萬元(二零二零年：除稅後虧損增加／減少人民幣24.9百萬元)。

## 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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣20,084.0百萬元(二零二零年：人民幣20,263.7百萬元)，其中人民幣16,810.7百萬元(二零二零年：人民幣19,771.3百萬元)為定息借款。

於二零二一年十二月三十一日，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增加／減少人民幣15.8百萬元(二零二零年：除稅後溢利減少／增加人民幣1.8百萬元)，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

於二零二一年十二月三十一日，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。

## 僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有628名僱員(二零二零年：672名)。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保險以及購股權。

## 購股權計劃

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

於二零一九年二月四日，根據購股權計劃，本公司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。

於二零二一年十二月三十一日，根據購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有171,011,000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

於截至二零二一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C.2.1條，該守則規定主席和行政總裁的角色應該有區分，並不應由一人同時兼任。

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C.2.1條。

丁先生自二零零一年起已擔任執行董事，並在制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二零二一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。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零二一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。

## 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。

## 未經審核全年業績的審閱

因應中國近期COVID-19疫情反覆而實施的防控措施，本集團的財務報告及審核程序受到不利影響，包括(i)本集團若干管理層及僱員在最近一波新冠疫情接受家居檢疫隔離而無法全面、及時配合核數師的審核工作；及(ii)核數師就本集團審核向第三方取得若干詢證函及訪談程序出現延誤。由此，受COVID-19疫情影響，截至此公告日期，截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績的審核程序尚未完成。本公告所載未經審核全年業績尚未按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.49(2)條的要求取得本公司核數師同意。根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》完成審核程序後，將會刊發有關經審核業績公告。

本公告所載未經審核全年業績已由審核委員會審閱。

## 獨立核數師報告

### 可能無法表示意見

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所正就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表進行審核而相關審核程序尚未完成。本集團的財務狀況，以及本公告第13頁附註2(i)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定性，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。由於與持續經營相關的多重不確定性及其可能對綜合財務報表的累計影響，管理層預計本集團核數師無法就截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表意見。

## 進一步公告

於審核程序完成後，本公司將就本公司核數師同意的截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核業績以及與本公告所載未經審核全年業績相比的重大差異(如有)而另行刊發公告。此外，如在完成審核程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。本公司預期審核程序將於二零二二年四月三十日或之前完成。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期

有關本公司二零二二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。

## 刊發年報

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零二一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。

本公告所載列有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意，並可能作出調整。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命  
恒盛地產控股有限公司  
主席  
丁向陽

香港，二零二二年三月三十日

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；本公司獨立非執行董事為劉濤教授、胡金星博士及韓平先生。