

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及5907)

截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度業績 及恢復買賣

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零一五年年度業績」)。二零一五年年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一六年四月十五日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入下降45.1%至人民幣2,340.2百萬元，每平方米的平均售價為人民幣6,798元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣3,877.9百萬元
- 流動借款上升至人民幣25,455.2百萬元
- 資本負債比率為182.2%
- 房地產銷售為人民幣7,222.4百萬元。售出樓面面積345,852平方米

整體業績

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣2,340.2百萬元綜合銷售收入，較二零一四年的人民幣4,263.3百萬元下跌45.1%。截至二零一五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3,877.9百萬元，較二零一四年的人民幣2,996.0百萬元增加29.4%。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，每股虧損為人民幣0.50元(二零一四年：人民幣0.38元)。

董事會已決議提議在其於二零一六年五月三十一日(星期二)召開的股東週年大會上不派發截至二零一五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

截至二零一五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2,340.2百萬元，較二零一四年之人民幣4,263.3百萬元下降45.1%。已出售及交付之樓面面積由二零一四年的365,309平方米，下降5.8%至二零一五年的344,246平方米。已確認平均售價從二零一四年之每平方米人民幣11,671元下降41.8%至二零一五年每平方米人民幣6,798元。

二零一五年內，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為17個。六個位於一線城市(上海及北京)的項目佔本集團整體銷售收入的36.4%；而另外的11個位處於二、三線城市的項目佔整體銷售收入的63.6%。二零一五年內，33.6%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，3.4%來自位於環渤海地區的項目，而45.8%來自東北地區的項目。

二零一五年內，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低的東北地區，因此本集團的整體平均確認售價從二零一四年的每平方米人民幣11,671元下降至二零一五年每平方米人民幣6,798元。東北地區的物業佔本集團銷售收入總額及出售及已交付的面積的45.8%及69.6%。長春·恒盛豪庭(東)對本集團的銷售收入貢獻了最大金額的人民幣941.6百萬元，佔本集團二零一五年銷售收入總額的40.2%。可是，其平均確認售價仍處於一個較低水平的每平方米人民幣4,292元。另一方面，佔本集團本年度第二最大銷售收入比例的上海地區的二零一五年平均確認售價為每平方米人民幣24,274元，較二零一四年的每平方米人民幣17,766元增長36.6%。上海地區於本年度確認的銷售收入大部分來自上海·恒盛豪庭，其於二零一五年度交付的房屋主要為較高價格的商品房，而二零一四年同時包含了商品房及社會保障性房屋，故此提高了上海地區本年度的平均確認售價。

二零一五年及二零一四年已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付項目	城市	銷售收入 (人民幣 千元)	二零一五年		銷售收入 (人民幣 千元)	二零一四年	
			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)		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	28,985	8,205	3,533	4,456	1,277	3,489
恒盛·尚海灣	上海	125,797	2,233	56,335	557,198	10,110	55,114
上海·恒盛豪庭	上海	622,583	21,271	29,269	1,803,298	114,728	15,718
恒盛·湖畔豪庭	上海	8,608	670	12,848	29,880	8,686	3,440
恒盛·波爾多小鎮	北京	20,938	3,513	5,960	22,382	2,612	8,569
恒盛·小鎮藝墅	北京	44,801	4,186	10,703	62,692	5,991	10,464
恒盛·歐洲公館	北京	-	-	不適用	5,716	242	23,620
恒盛·尚海灣濱海	天津	14,198	2,633	5,392	34,528	6,324	5,460
恒盛·第一國際	無錫	21,016	4,154	5,059	10,377	1,676	6,192
南通·恒盛莊園	南通	-	-	不適用	1,240	225	5,511
南通·恒盛豪庭	南通	36,542	6,698	5,456	77,163	10,557	7,309
恒盛·南通·尚海灣	南通	50,788	6,848	7,416	652,725	48,410	13,483
合肥·恒盛豪庭	合肥	8,732	1,457	5,993	56,533	9,776	5,783
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	286,245	42,885	6,675	503,618	96,160	5,237
恒盛·陽光尚城	瀋陽	17,809	2,097	8,493	34,626	3,990	8,678
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	62,732	9,173	6,839	214,674	21,715	9,886
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	28,150	5,017	5,611	142,267	14,638	9,719
長春·恒盛豪庭(東)	長春	941,627	219,372	4,292	6,203	1,282	4,838
大連·恒盛豪庭	大連	20,647	3,834	5,385	43,765	6,910	6,334
總計		<u>2,340,198</u>	<u>344,246</u>	<u>6,798</u>	<u>4,263,341</u>	<u>365,309</u>	<u>11,671</u>

二、物業銷售

二零一五年，本集團實現房地產銷售人民幣7,222.4百萬元，同比增加78.7%；實現房地產銷售面積345,852平方米，同比增加28.6%。上海地區是二零一五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53.2%，為人民幣3,841.2百萬元，同比增加153.7%。二零一五年內，上海·恒盛豪庭的物業銷售額為人民幣3,446.7百萬元，對二零一五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。長三角地區對本集團的房地產銷售總額貢獻了人民幣2,837.5百萬元，較二零一四年增加43.8%。恒盛·南京·尚海灣的物業銷售金額為人民幣2,201.6百萬元，屬於長三角地區最大比重的物業銷售。東北地區及環渤海地區的物業銷售總額為人民幣543.6百萬元，其在二零一五年內沒有新項目推出。

本集團二零一五年內於一線城市(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3,926.2百萬元及人民幣3,296.2百萬元，佔本集團二零一五年房地產銷售總額的54.4%及45.6%。

二零一五年及二零一四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)		
	二零一五年	二零一四年	變動(%)	二零一五年	二零一四年	變動(%)
上海地區	3,841,238	1,514,257	153.7%	117,386	50,458	132.6%
長三角地區	2,837,541	1,972,947	43.8%	158,553	146,843	8.0%
環渤海地區	261,235	157,885	65.5%	24,317	17,220	41.2%
東北地區	282,389	395,858	-28.7%	45,596	54,335	-16.1%
總計	7,222,403	4,040,947	78.7%	345,852	268,856	28.6%

本集團預期二零一六年全年有來自18個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為1.2百萬平方米。

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二零一六年預期可售建築面積的32.1%、43.1%、5.6%和19.2%。按可售建築面積計算，上海地區和長三角地區將成為二零一六年本集團銷售的主要貢獻地區。

三、工程及開發

本集團二零一五年竣工的總住宅建築面積約為0.62百萬平方米，新增開工面積約0.11百萬平方米。年內，本集團全面推進標準化體系建設，進一步加強了計劃管理、工程管理、現金流管理和資金管理。管理的效率和對項目的管控能力進一步提高。通過加強成本管理中心和工程管理中心的管理職能，健全工程質量管理的機制，本集團致力於達成提升工程質量和追求工程進度之間的持續平衡。

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。本集團於二零一五年內未購入任何土地。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團已取得土地證或已簽署土地出讓合約的土地儲備總量為8.8百萬平方米，足夠其未來五年以上開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,774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、三線城市之間，其中19.3%位於一線城市，80.7%位於二、三線城市。

截至二零一五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	408,741	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·馨雅名邸	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
	小計			<u>1,591,911</u>	<u>2,762</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			
長三角地區									
8	南通	恒盛莊園	南通	如皋港區新 城區	住宅及商業	869,029	322	100%	
9	恒盛	南通	皇家花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	96,758	1,282	100%
10	南通	恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商 業	299,504	348	100%	
11	恒盛	南通	尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商 業	418,082	4,719	100%
12	恒盛	第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	102,224	679	100%	
13	合肥	壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	1,118,489	881	100%	
14	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%
15	恒盛	南京	尚海灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	458,966	6,013	60%
小計						<u>3,383,052</u>	<u>1,868</u>		
環渤海地區									
16	恒盛	陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%	
17	恒盛	尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%	
18	恒盛	尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%	
19	恒盛	歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%	
20	恒盛	波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%	
小計						<u>2,586,239</u>	<u>1,340</u>		

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面	本集團	
					土地成本 (每平方米 人民幣元)	佔有權益	
東北地區							
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%
23	大連200號地塊	大連	金州新區	住宅及商業	370,067	1,497	70%
小計					<u>1,253,341</u>	<u>1,162</u>	
總計					<u>8,814,543</u>	<u>1,774</u>	

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一五年十二月三十一日，本集團已落成的商業物業樓面面積約422,000平方米，約948,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零一五年十二月三十一日，零售商業、高檔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61.6%、20.7%和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

二零一六年，全球經濟存在不確定性，除了美國呈現出復甦外，歐洲、日本的經濟都在輾轉反復的道路上，新興國家的經濟發展也呈現出增速降低的趨勢。國際經濟形勢對我國宏觀經濟的影響頗大，外貿、消費、投資都受到相應的削弱，預計二零一六年我國宏觀經濟各項指標還將預期回落，經濟處於新常態攻堅期，供給面改革轉型還將繼續進行。

房地產行業在去庫存政策的影響下，市場存量將出現拐點，各級城市間的分化差異將繼續擴大，一線城市及主要二線城市仍將持續向上發展，改善性需求和投資性需求將在一線城市比重較高，政府對房地產市場的態度也將日漸明確，堅決地去庫存化解風險，繼續推動房地產健康投資以穩定經濟。尤其是一線及部分二線城市的房地產依舊是一個重要的投資管道。中國房地產中長期向好不變的趨勢明確，中國房地產市場的機遇依舊大於風險。

本集團結合房地產開發市場形勢和政策環境，將「踏上軌道，順勢而為」。提出二零一六年控股公司總體經營策略為：增加開發總量，確保銷售增長，調整負債結構，保障現金流入。要求各專案牢牢把握區域市場形勢和產品定位，積極擴大開工體量，擴充可售資源，切實加快銷售和資金回籠。同時加快竣工交房和收入結轉，認真做好項目投入產出分析，減少成本支出，做好風險防控。

二零一六年，本集團將通過以下四方面的策略，應對樓市的多重變化，並促成集團業績早日復甦上行：

(一) 加強以經營計劃為核心的目標責任管控機制

經過反復多輪「自上而下，又自下而上」的協調回饋，制定了切合實際情況和可行性較高的經營計畫。明確了下屬各公司、集團公司各中心的工作目標及主要節點，將以此為依據全面掌控年度工作推進及目標完成情況。

(二) 完善績效考核制度，全面落實績效掛鉤的激勵政策

通過以經營計畫為主要依據的目標責任書的簽訂，全面推行獎懲分明、權責到位的績效考核制度，在全集團範圍內樹立競爭意識、激發員工創造性活力，確保經營計畫目標的順利推進和最終實現。

(三) 優化組織架構、簡化簽審流程

梳理集團公司各中心的組織架構和下屬各級公司的層級責任，通過定崗、定編製度明確職責許可權。同時，進一步優化簽審體系、簡化運轉流程、提高工作效率。

(四) 繼續貫徹以點帶面的工作方針，重點工作專項推進

通過專項工作小組的形式推進各項重點工作，並簽訂單獨的目標責任書進行專項考核，確保經營管理大局穩定。

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一五年	二零一四年
銷售收入	2	2,340,198	4,263,341
銷售成本		<u>(4,321,044)</u>	<u>(5,219,106)</u>
毛虧		(1,980,846)	(955,765)
其他收入	3	73,677	70,544
其他虧損，淨額	4	(295,404)	(164,689)
銷售及市場推廣開支	5	(99,603)	(137,245)
行政開支	5	(529,751)	(1,297,265)
財務成本	6	(1,320,638)	(140,828)
所佔聯營公司溢利		123	1,202
所佔合營企業溢利／(虧損)		<u>264,429</u>	<u>(11,523)</u>
除所得稅前虧損		(3,888,013)	(2,635,569)
所得稅開支	7	<u>(85,326)</u>	<u>(530,838)</u>
年度虧損		<u>(3,973,339)</u>	<u>(3,166,407)</u>
以下人士應佔年度虧損：			
—本公司擁有人		(3,877,922)	(2,995,989)
—非控股權益		<u>(95,417)</u>	<u>(170,418)</u>
		<u>(3,973,339)</u>	<u>(3,166,407)</u>
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目			
在轉撥至投資物業時重估物業、廠房及設備		1,263,639	—
遞延所得稅		<u>(315,909)</u>	<u>—</u>
其他全面收入		<u>947,730</u>	<u>—</u>
年度全面虧損總額		<u>(3,025,609)</u>	<u>(3,166,407)</u>
以下人士應佔年度全面虧損總額：			
—本公司擁有人		(2,930,192)	(2,995,989)
—非控股權益		<u>(95,417)</u>	<u>(170,418)</u>
		<u>(3,025,609)</u>	<u>(3,166,407)</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>(0.50)</u>	<u>(0.38)</u>
—攤薄	8	<u>(0.50)</u>	<u>(0.38)</u>

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

人民幣千元

附註 二零一五年 二零一四年

非流動資產

物業、廠房及設備	71,298	1,798,175
投資物業	16,757,846	10,685,010
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	2,931	2,808
合營企業投資	12,188	3,794
應收合營企業的貸款	1,209,741	1,422,370
遞延所得稅資產	470,038	466,670
	<u>18,525,842</u>	<u>14,380,627</u>

流動資產

發展中物業	20,965,023	22,560,732
持作銷售已落成物業	6,203,857	5,051,105
貿易及其他應收款項及預付款	10 8,037,186	8,014,779
預付稅款	339,290	324,939
受限制現金	2,905,342	916,411
現金及現金等價物	385,159	449,247
	<u>38,835,857</u>	<u>37,317,213</u>
分類為持作銷售的非流動資產	—	2,227,522
	<u>38,835,857</u>	<u>39,544,735</u>

資產總值

57,361,699 53,925,362

人民幣千元	附註	二零一五年	二零一四年
流動負債			
預收客戶的所得款項		5,508,670	3,724,250
貿易及其他應付款項	11	5,366,488	4,787,417
應付所得稅		4,277,611	4,391,753
借款	12	25,455,215	15,673,876
融資租賃負債		998	933
		<u>40,608,982</u>	<u>28,578,229</u>
非流動負債			
借款	12	648,892	6,596,124
遞延所得稅負債		2,549,203	2,170,854
融資租賃負債		17,966	17,890
		<u>3,216,061</u>	<u>8,784,868</u>
總負債		<u>43,825,043</u>	<u>37,363,097</u>
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		68,745	68,745
股份溢價		7,822,982	7,822,982
儲備		4,631,973	7,562,165
		<u>12,523,700</u>	<u>15,453,892</u>
非控股權益		<u>1,012,956</u>	<u>1,108,373</u>
總權益		<u>13,536,656</u>	<u>16,562,265</u>
負債及權益總值		<u>57,361,699</u>	<u>53,925,362</u>

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」)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作出修訂。

(i) 持續經營基準

在截至二零一五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3,877,922,000元(二零一四年：人民幣2,995,989,000元)，以及經營現金流出淨額人民幣371,142,000元(二零一四年：人民幣3,534,225,000元)。借款總額由二零一四年十二月三十一日的人民幣22,270,000,000元增加至二零一五年十二月三十一日的人民幣26,140,107,000元，其中人民幣25,455,215,000元(二零一四年：人民幣15,673,876,000元)分類為流動負債。現金及現金等價物由二零一四年十二月三十一日的人民幣449,247,000元減少至二零一五年十二月三十一日的人民幣385,159,000元。

於二零一五年十二月三十一日，若干借款的本金還款及利息付款分別為數人民幣3,646,822,000元及人民幣384,364,000元已逾期(「逾期借款」)，此乃與本金總額人民幣10,236,817,000元的借款有關。於二零一五年十二月三十一日，在此人民幣10,236,817,000元中，原到期日為二零一六年十二月三十一日以後的借款人民幣1,500,000,000元已因逾期支付而分類為流動負債。於二零一五年十二月三十一日，其餘人民幣8,736,817,000元全部須於一年內償還，因此毋須重新分類。假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。

誠如有關本集團若干其他借款(本金總額人民幣4,462,666,000元，原到期日為二零一六年十二月三十一日以後)的相關貸款及融資協議所訂明，未能償還任何借款及／或其相關利息會導致本集團借款的違約或造成違約事件，或會導致該等借款出現交叉違約。基於上述交叉違約事件，於二零一五年十二月三十一日，該等借款的賬面值人民幣4,462,666,000元(「交叉違約借款」)已重新分類為流動負債。於批准本綜合財務報表日期，本集團並未獲相關貸款人豁免遵守該等交叉違約條款(附註12)，假如貸款人要求，交叉違約借款須即時償還。

經計及該等調整後，於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動負債較其流動資產多出人民幣1,773,125,000元。

本集團期後償還逾期本金及利息分別人民幣345,060,000元及人民幣152,266,000元，並已就逾期本金及利息分別人民幣1,260,000,000元及人民幣30,082,000元與貸款人訂立經修訂還款協議。另已與新貸款人協定再融資安排，以取得三年期貸款人民幣1,600,000,000元，用以全數償還逾期本金及利息分別人民幣1,340,000,000元及人民幣60,779,000元。截至批准本綜合財務報表日期，該筆新貸款尚未獲提取。本集團正與貸款人積極磋商重續及延展於二零一五年十二月三十一日逾期的其餘本金及利息分別人民幣701,762,000元及人民幣141,237,000元，董事有信心可於適當時候達成協議(附註12)。

於二零一五年十二月三十一日後，本集團並未按照各協議的預定還款日期償還若干本金及利息付款，包括有關上述逾期借款的本金及利息分別人民幣840,000,000元及人民幣68,345,000元，以及有關借款本金總額人民幣4,978,500,000元的本金及利息分別人民幣100,000,000元及人民幣154,986,000元（「結算期後逾期借款」）。於二零一五年十二月三十一日，結算期後逾期借款根據原定協議全部須於一年內償還，及假如貸款人要求，須即時償還。本集團正就該等結算期後逾期借款與貸款人積極磋商，董事有信心可於適當時候達成協議（附註12）。

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。

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。於年末後及截至批准本綜合財務報表日期，除上述再融資外，已成功取得本金總額人民幣405,360,000元的貸款；
- (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) 本集團已加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。於年末後及截至批准本綜合財務報表日期，本集團物業的預售金額為人民幣1,536,397,000元。除銷售該等現有項目的餘下單位外，本集團預期待取得預售許可證後，自二零一六年五月起在一、二線城市推出四個主要項目的物業。預期二零一六年本集團的物業銷售將會有巨額的經營現金流入；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠，包括首付款及物業銷售的按揭付款。於二零一五年十二月三十一日，本集團應向於年末前簽立銷售合同的客戶收取的未收銷售所得款項為人民幣2,186,240,000元。於年末後及截至批准本綜合財務報表日期，本集團已向物業銷售客戶（包括於二零一五年十二月三十一日後簽約的客戶）收回銷售所得款項超過人民幣2,125,232,000元；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二零一五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，本集團在二零一五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(i)預定於二零一六年還款(不論根據原定協議或現有安排)；(ii)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零一五年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(iii)於二零一六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二零一六年以後的安排；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 成功實施其上述經營計劃，以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報表內反映。

(ii) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響

下列新準則、準則的修訂本及詮釋對本集團於二零一五年一月一日開始之財政年度強制生效：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期 之年度改進
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期 之年度改進

採納二零一零年至二零一二年週期之年度改進後，須在分部附註加入額外披露。除此以外，其餘修訂對本集團並無重大影響。

新香港公司條例(法例第622章)

此外，香港公司條例(法例第622章)第9部「帳目及審計」的規定於本財政年度實施，因此，本綜合財務報表的部分資料的呈列及披露有所改變。

(iii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一五年一月一日開始的財政年度尚未生效的準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清拆舊及攤銷之可接受方式
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第9號	金融工具
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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：綜合豁免的應用
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合資經營權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

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。

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	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			
截至二零一五年						
十二月三十一日止年度						
總收入	785,974	403,322	79,938	1,070,964	—	2,340,198
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶)	<u>785,974</u>	<u>403,322</u>	<u>79,938</u>	<u>1,070,964</u>	<u>—</u>	<u>2,340,198</u>
分部業績	249,409	(161,315)	(212,761)	(233,905)	(306,371)	(664,943)
折舊	(6,351)	(1,719)	(2,655)	(2,059)	(1,221)	(14,005)
投資物業公平值變動	97,152	(45,874)	19,758	(130,129)	—	(59,093)
發展中物業及持作銷售						
已落成物業減值撥備	(3,601)	(1,309,737)	(322,583)	(77,939)	—	(1,713,860)
其他應收款項及預付款減值撥備	—	(26,000)	—	—	—	(2,600)
撇銷預付款	—	(125,000)	—	—	—	(125,000)
利息收入	33,657	1,107	595	150	17	35,526
財務成本	(773,770)	(182,600)	(91,228)	(20,294)	(252,746)	(1,320,638)
所得稅開支	<u>(147,985)</u>	<u>16,096</u>	<u>51,212</u>	<u>(4,649)</u>	<u>—</u>	<u>(85,326)</u>
截至二零一四年						
十二月三十一日止年度						
總收入	2,398,196	1,301,656	125,317	441,536	—	4,266,705
分部之間收入	(3,364)	—	—	—	—	(3,364)
收入(來自外部客戶)	<u>2,394,832</u>	<u>1,301,656</u>	<u>125,317</u>	<u>441,536</u>	<u>—</u>	<u>4,263,341</u>
分部業績	346,085	(416,963)	(100,533)	(85,629)	(74,969)	(332,009)
折舊及攤銷	(8,871)	(2,839)	(3,167)	(2,523)	(1,963)	(19,363)
投資物業公平值變動	(46,708)	(53,711)	38,306	(81,131)	—	(143,244)
發展中物業及持作銷售						
已落成物業減值撥備	(17,233)	(322,446)	(434,862)	(364,278)	—	(1,138,819)
其他應收款項及預付款減值撥備	(721,240)	(173,083)	—	—	—	(894,323)
利息收入	23,719	4,799	3,894	471	134	33,017
財務成本	(69,122)	(6,978)	(3,617)	(7,494)	(53,617)	(140,828)
所得稅開支	<u>(524,034)</u>	<u>49,741</u>	<u>(13,838)</u>	<u>(42,252)</u>	<u>(455)</u>	<u>(530,838)</u>

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

於二零一五年十二月三十一日

分部資產總值	41,033,908	26,639,875	6,480,271	5,517,390	8,437,749	(37,543,035)	50,566,158
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	2,931	—	—	—	—	—	2,931
合營企業投資	12,188	—	—	—	—	—	12,188

遞延所得稅資產							470,038
其他未分配企業資產							6,325,503

資產總值							<u>57,361,699</u>
------	--	--	--	--	--	--	-------------------

增加：							
物業、廠房及設備	217,707	14	2,845	22	—	—	220,588
投資物業	383,305	139,874	2,414	169,129	—	—	694,722

於二零一四年十二月三十一日

分部資產總值	36,786,974	25,299,724	6,552,595	6,390,017	8,135,383	(35,270,602)	47,894,091
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	2,808	—	—	—	—	—	2,808
合營企業投資	3,794	—	—	—	—	—	3,794
分類為持作銷售的 非流動資產	1,613,632	—	174,990	438,900	—	—	2,227,522

遞延所得稅資產							466,670
其他未分配企業資產							5,564,601

資產總值							<u>53,925,362</u>
------	--	--	--	--	--	--	-------------------

增加：							
物業、廠房及設備	434,321	150	37	1,066	—	—	435,574
投資物業	346,344	213,711	92,484	125,131	—	—	777,670

人民幣千元

二零一五年 二零一四年

分部業績	(664,943)	(332,009)
投資物業公平值變動	(59,093)	(143,244)
折舊及攤銷	(14,005)	(19,363)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	(1,713,860)	(1,138,819)
其他應收款項及預付款減值撥備	(26,000)	(894,323)
撇銷預付款	(125,000)	—
經營虧損	(2,602,901)	(2,527,758)
利息收入	35,526	33,017
財務成本	(1,320,638)	(140,828)
除所得稅前虧損	<u>(3,888,013)</u>	<u>(2,635,569)</u>

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
物業銷售	<u>2,340,198</u>	<u>4,263,341</u>
總計	<u>2,340,198</u>	<u>4,263,341</u>

本集團有較多數目之客戶，而並無任何一位客戶的銷售收入超過本集團之銷售收入的10%。

3 其他收入

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
利息收入	35,526	33,017
租金收入	35,009	31,426
其他	<u>3,142</u>	<u>6,101</u>
	<u>73,677</u>	<u>70,544</u>

4 其他虧損，淨額

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
投資物業的公平值變動	(59,093)	(143,244)
出售分類為持作出售的非流動資產的收益	22,228	-
匯兌虧損，淨額	<u>(258,539)</u>	<u>(21,445)</u>
	<u>(295,404)</u>	<u>(164,689)</u>

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	二零一五年	二零一四年
核數師酬金		
– 核數服務	11,205	10,472
– 非核數服務	147	153
廣告成本	27,816	46,428
營業稅及其他徵費	133,418	236,035
出售物業成本	2,473,766	3,844,252
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備(a)	1,713,860	1,138,819
其他應收款項及預付款減值撥備	26,000	894,323
撇銷預付款(b)	125,000	-
折舊	14,005	19,363
僱員成本—不包括董事酬金	136,994	134,721
租金開支	<u>33,901</u>	<u>41,016</u>

(a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，此金額包含了與收購土地使用權有關的應付地方政府機關的延遲支付罰款附加費人民幣719,120,000元。本集團就收購已支付收購成本人民幣759,589,000元(於「預付土地出讓金」列賬)，而餘下款項人民幣502,872,000元尚未結付。由於地方政府已修改相關土地用途計劃，本集團以往年度並無結付餘下的對價及向地方政府機關採取法律行動。於二零一五年十二月，本集團決定撤回法律行動及根據原有買賣協議的罰款條款計提延遲支付附加費。

(b) 撤銷預付款指由於協定時限內未能全數支付代價而放棄的土地收購保證按金。

6 財務成本

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
利息開支：		
- 銀行借款	2,845,114	2,044,687
- 二零一五年到期的優先票據	206,756	278,072
- 二零一八年到期的優先票據	338,208	304,486
- 其他	62,546	25,787
	<u>3,452,624</u>	<u>2,653,032</u>
總利息開支	3,452,624	2,653,032
減：於合資格資產資本化的利息	(2,131,986)	(2,512,204)
	<u>1,320,638</u>	<u>140,828</u>

7 所得稅開支

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
當期所得稅		
- 中國企業所得稅	33,028	11,904
- 中國土地增值稅	(6,774)	129,705
	<u>26,254</u>	<u>141,609</u>
遞延所得稅		
- 產生及撥回暫時性差額	59,072	389,229
	<u>59,072</u>	<u>389,229</u>
	<u>85,326</u>	<u>530,838</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。

	二零一五年	二零一四年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(3,877,922)</u>	<u>(2,995,989)</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。於截至二零一四年及二零一五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在其於二零一六年五月三十一日召開的股東週年大會上派發截至二零一五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一四年：無)。

10 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	433,620	384,896
應收第三方的其他應收款項(b)	955,702	879,388
預付工程款：	1,827,189	1,879,532
關連方	957,980	1,183,271
第三方	869,209	696,261
預付土地出讓金	4,548,971	4,699,971
預付營業稅及其他稅項	<u>271,704</u>	<u>170,992</u>
	<u>8,037,186</u>	<u>8,014,779</u>

(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	二零一五年	二零一四年
6個月內	62,826	15,485
7至12個月	3,799	4,179
13個月至3年	<u>366,995</u>	<u>365,232</u>
	<u>433,620</u>	<u>384,896</u>

於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣433,620,000元(二零一四年：人民幣384,896,000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341,548,000元(二零一四年：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。

(b) 人民幣千元	二零一五年	二零一四年
應收第三方的其他應收款項	1,865,025	1,788,711
減：其他應收款項減值撥備	(909,323)	(909,323)
應收第三方的其他應收款項，淨額	955,702	879,388

11 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
應付貿易賬款(a)：	3,825,291	3,378,620
關連方	11,500	19,820
第三方	3,813,791	3,358,800
其他應付第三方款項：	1,278,289	1,232,399
應付收購代價	310,000	310,000
其他應付款項及預提費用	968,289	922,399
其他應付稅項	262,908	176,398
	5,366,488	4,787,417

(a) 於結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
6個月內	1,008,379	2,599,516
7至12個月	467,246	107,486
13個月至5年	2,349,666	671,618
	3,825,291	3,378,620

12 借款

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	<u>648,892</u>	<u>6,596,124</u>
	648,892	6,596,124
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	22,401,487	11,074,398
二零一五年到期的優先票據—有抵押	—	1,869,404
二零一八年到期的優先票據—有抵押(a)	2,680,550	2,516,874
其他借款—無抵押	288,936	125,800
其他借款—有抵押	<u>84,242</u>	<u>87,400</u>
	25,455,215	15,673,876
總借款	<u>26,104,107</u>	<u>22,270,000</u>

於結算日，本集團及本公司的總借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
借款金額將於以下年期內償還：		
1年內	25,455,215	15,673,876
1年後及2年內	630,342	6,536,124
2年後及5年內	7,500	30,000
5年後	<u>11,050</u>	<u>30,000</u>
	<u>26,104,107</u>	<u>22,270,000</u>

- (a) 鑑於附註1(i)所述事項，原於二零一六年十二月三十一日後到期的本金金額人民幣5,962,666,000元的借款已重新分類為二零一五年十二月三十一日的流動負債。

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，全部皆在二零一六年十二月三十一日以後。

財務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣2,340.2百萬元綜合銷售收入，較二零一四年的人民幣4,263.3百萬元下跌45.1%。截至二零一五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3,877.9百萬元，較二零一四年的本公司擁有人應佔虧損人民幣2,996.0百萬元上升29.4%。二零一五年錄得應佔虧損乃主要因為本年度銷售收入大幅下降及出售並交付的物業的毛利率下降，同時本年度對本集團物業作出的減值撥備較二零一四年大幅增加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。

本年內，本集團已交付344,246平方米的物業，截至二零一四年十二月三十一日止年度則為365,309平方米。由於本年度內於二線及三線城市的交付物業面積比例有所增加，已確認平均售價由二零一四年的每平方米人民幣11,671元下跌41.8%至二零一五年的每平方米人民幣6,798元。二零一五年內，本集團大約80%的銷售收入來自於三個項目。長春·恒盛豪庭(東)對本集團的銷售收入貢獻了最大金額的人民幣941.6百萬元，佔本集團二零一五年銷售收入總額的40.2%，其交付面積為219,372平方米，佔本集團本年度交付面積的63.7%。可是，其平均確認售價仍處於一個較低水準的每平方米人民幣4,292元。上海·恒盛豪庭於截至二零一五年十二月三十一日止年度共交付樓面面積21,271平方米，貢獻了銷售收入人民幣622.6百萬元，分別佔本集團本年度交付面積的6.2%及銷售收入的26.6%。另一方面，恒盛·合肥·皇家花園亦錄得銷售收入人民幣286.2百萬元，交付面積42,885平方米，分別佔本集團本年度銷售收入的12.2%及交付面積的12.5%。二零一五年內，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低的東北地區，因此本集團的整體平均確認售價從二零一四年的每平方米人民幣11,671元下降至二零一五年每平方米人民幣6,798元。東北地區的物業佔本集團銷售收入總額及出售及已交付的面積的45.8%及69.6%。另一方面，佔本集團本年度第二最大銷售收入比例的上海地區的平均確認售價為每平方米人民幣24,274元，較二零一四年的每平方米人民幣17,766元增長36.6%。上海地區於本年度確認的銷售收入大部分來自上海·恒盛豪庭，其於二零一五年度交付的房屋主要為較高價格的商品房，而二零一四年同時包含了商品房及社會保障性房屋，故此提高了上海地區本年度的平均確認售價。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣4,321.0百萬元，較二零一四年的人民幣5,219.1百萬元下降17.2%。於截至二零一五年十二月三十一日止年度的銷售成本裡包括了對個別物業發展項目作出的減值撥備人民幣1,713.9百萬元(二零一四年：人民幣1,138.8百萬元)。未計此項減值撥備，本集團二零一五年銷售成本為人民幣2,607.2百萬元，較二零一四年度的人人民幣4,080.3百萬元下降36.1%。本年度較低的銷售成本金額主要是因為今年確認的銷售收入金額下降所致。本集團二零一五年每平方米的平均銷售成本為人民幣7,573元，較二零一四年的每平方米人民幣11,169元下降32.2%。較低的每平方米銷售成本主要是由於本集團二零一五年內於二線及三線城市出售並交付的物業的比例較高而其各項單位成本普遍較低所致。

本集團於二零一五年錄得綜合毛虧人民幣1,980.8百萬元，較二零一四年的綜合毛虧人民幣955.8百萬元擴大107.3%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為負84.6%，而二零一四年則為負22.4%。本集團錄得較高的綜合毛虧及負毛利率主要原因乃因為本年度出售並交付的物業的平均售價大幅下降，同時亦因為本集團對物業作出的減值撥備大幅增加至人民幣1,713.9百萬元(二零一四年：人民幣1,138.8百萬元)。撇除減值撥備的影響，二零一五年本集團錄得毛虧人民幣266.9百萬元，毛利率為負11.4%，而二零一四年則為毛利人民幣183.0百萬元及毛利率4.3%。二零一五年的負毛利的部分原因是因為本年度出售及交付的物業大部分為處於物業開發項目毛利率較低的二線及三線城市，同時若干以前年度已經完工交付的項目有若干後續建築成本於本年內直接計入銷售成本，導致本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得整體性的負毛利。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣73.7百萬元(二零一四年：人民幣70.5百萬元)，主要包括利息收入人民幣35.5百萬元(二零一四年：人民幣33.0百萬元)及租金收入人民幣35.0百萬元(二零一四年：人民幣31.4百萬元)。

截至二零一五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295.4百萬元(二零一四年：淨虧損人民幣164.7百萬元)，主要包括本集團投資物業公平值虧損人民幣59.1百萬元(二零一四年：公平值虧損人民幣143.2百萬元)及匯兌虧損人民幣258.5百萬元(二零一四年：匯兌虧損人民幣21.4百萬元)。本集團於二零一五年內錄得重大匯兌虧損乃由於二零一五年內人民幣兌美元匯率貶值導致本集團於二零一五年十月償還二零一五到期的優先票據時實際發生了匯兌虧損，及於年末時將二零一八年到期的優先票據由美元轉換成人民幣時亦產生了重大的匯兌虧損。

截至二零一五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99.6百萬元，較二零一四年的人民幣137.2百萬元下降27.4%。本集團於二零一五年內只有少量新項目推出，同時繼續實施節省成本措施而降低一般市場推廣活動業務量，故此銷售及市場推廣開支較二零一四年下降。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣529.8百萬元，較二零一四年的人民幣1,297.3百萬元下降59.2%。行政開支大幅下降主要由於對本集團個別預付款或其他應收款項作出的減值撥備金額下降至人民幣26.0百萬元(二零一四年：人民幣894.3百萬元)及撇銷預付款人民幣125.0百萬元(二零一四年：無)。撇除減值撥備及撇銷的影響，本集團於二零一五年行政開支較二零一四年下降6.0%，此乃由於本集團於本年內整體業務量下降，同時繼續實施各項節省成本之措施所致。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣3,452.6百萬元，較二零一四年的人民幣2,653.0百萬元增加30.1%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣2,132.0百萬元(二零一四年：人民幣2,512.2百萬元)已資本化，餘下人民幣1,320.6百萬元(二零一四年：人民幣140.8百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。本集團於二零一五年內發生較高金額的總財務成本主要乃由於本集團的總借款餘額維持在一個較二零一四年為高的水平所致。由於本年度發生了較高金額的總財務成本，同時由於以往年度持續性將財務成本資本化作為物業開發項目成本，本年度有較大部分的財務成本無法被資本化而被直接計入本年度費用。

截至二零一五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3,888.0百萬元，較二零一四年的除所得稅前虧損人民幣2,635.6百萬元增加47.5%。二零一五年本集團錄得重大的除所得稅前虧損主要是由於本年度銷售收入大幅下降而毛利率亦同時大幅下降，加上本年度對本集團物業作出的減值撥備大幅上升及有較大部分的財務成本無法被資本化而直接計入本年度費用。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣85.3百萬元，較二零一四年的人民幣530.8百萬元下降83.9%。由於本集團若干營運虧損的附屬公司的費用及其他集團費用都無法用於抵扣個別有營運溢利的附屬公司的所得稅，所以即使本集團於本年度錄得除所得稅前虧損，本集團依然需要計提所得稅開支。

截至二零一五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3,877.9百萬元，較二零一四年的人民幣2,996.0百萬元增加29.4%。本年度本集團的本公司擁有人應佔虧損較二零一四年增加主要乃因為本年度銷售收入及毛利率同時大幅下降，加上本年度對本集團物業作出的減值撥備大幅上升及有較大部分的財務成本無法被資本化而直接計入本年度費用。

流動資產及負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣38,835.9百萬元(二零一四年：人民幣39,544.7百萬元)，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。發展中物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣22,560.7百萬元下降7.1%至二零一五年十二月三十一日的人民幣20,965.0百萬元。本集團的物業發展項目於二零一五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下跌而抵銷，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二零一四年十二月三十一日的人民幣8,014.8百萬元微漲0.3%至二零一五年十二月三十一日的人民幣8,037.2百萬元。貿易及其他應收款項及預付款主要包含尚未取得土地使用權證的土地出讓金預付款及預付工程款。持作銷售已落成物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣5,051.1百萬元上漲22.8%至二零一五年十二月三十一日的人民幣6,203.9百萬元。持作銷售已落成物業上漲的主要原因乃由於二零一五年內有開發項目完工使已完工未售的尾盤房源由發展中物業被重分類至持作銷售已落成物業。

總流動負債於二零一五年十二月三十一日為人民幣40,609.0百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為人民幣28,578.2百萬元。流動負債增加主要由於(1)按照相關貸款協議若干帳面值約人民幣5,962.7百萬元非流動借款由於本集團在若干融資合同的條款下出現違約情況而被重分類為流動負債；(2)本集團有較多借款將於一年內到期償還而令流動借款有所增加。關於以上所述借款重分類的細節，請參閱本二零一五年年度業績公告內財務資料的附註1(i)。

於二零一五年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為1.0(二零一四年：1.4)。二零一五年的流動比率下降主要由於上一段落內所述的流動借款大幅上升所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一五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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣385.2百萬元，而二零一四年十二月三十一日則為人民幣449.2百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣26,104.1百萬元，較二零一四年十二月三十一日的人民幣22,270.0百萬元增加17.2%。

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。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一五年	二零一四年
借款總額	26,104,107	22,270,000
減：現金及銀行結餘	(3,290,501)	(1,365,658)
債務淨額	22,813,606	20,904,342
本公司擁有人應佔總權益	12,523,700	15,453,892
資本負債比率	182.2%	135.3%

二零一五年的資本負債比率較二零一四年的比率為高，此乃由於本集團債務淨額有所上升及本集團擁有人應佔總權益因本年度錄得虧損而下降所致。

短期債務比率是以流動借款除以借款總額計算。截至二零一五年十二月三十一日，本集團的短期債務比率為97.5%(二零一四年：70.4%)。短期債務比率較高乃主要因為以上「流動資產及負債」部分內所述之原因而導致流動借款大幅上升所致。

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。於二零一五年十二月三十一日，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	二零一五年	二零一四年
現金及銀行結餘：		
美元	312	979
港元	539	2,217
總額	851	3,196
借款：		
美元	3,025,327	4,548,431
港元	12,977	—
總額	3,038,304	4,548,431
貿易及其他應付款項：		
美元	50,650	3,060
港元	24,584	37,949
總額	75,234	41,009

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。

於二零一五年十二月三十一日，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，則截至二零一五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155.6百萬元(二零一四年：除稅後虧損減少／增加人民幣229.3百萬元)。

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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣26,104.1百萬元(二零一四年：人民幣22,270.0百萬元)，其中人民幣22,677.9百萬元(二零一四年：人民幣19,788.3百萬元)為定息借款。

於二零一五年十二月三十一日，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9.7百萬元(二零一四年：除稅後虧損增加／減少人民幣5.4百萬元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團的在建工程、投資物業、發展中物業，持作銷售已落成物業及分類為持作銷售的非流動資產，賬面值合共為人民幣21,264.7百萬元(二零一四年：人民幣21,028.5百萬元)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。於二零一五年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣7,270.5百萬元(二零一四年：人民幣7,194.3百萬元)。

僱員

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有885名僱員(二零一四年：1,033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」）。於二零一五年十二月三十一日，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股尚未行使。截至二零一五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》

於截至二零一五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，未能出席本公司於二零一五年五月二十九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二零一五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二零一五年年度業績，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二零一五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二零一五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，就截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表之報告摘要。

無法表示意見的基準

與持續經營相關的多個不確定事項

誠如綜合財務報表附註2(a)(i)所述，在截至二零一五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3,877,922,000元，以及經營現金流出淨額約人民幣371,142,000元。於同日，貴集團的借款總額為人民幣26,140,107,000元，其中人民幣25,455,215,000元分類為流動負債，而其現金及現金等價物則僅為人民幣385,159,000元。此外，於二零一五年十二月三十一日及截至本報告日，貴集團並無按照借款協議的預定時間表償還貸款本金及利息為數人民幣5,194,517,000元(與 貴集團原合約還款日期為二零一六年及以後的若干借款分別為數人民幣13,715,317,000元及人民幣1,500,000,000元有關)。其構成違約事件，導致於二零一五年十二月三十一日為數人民幣4,462,666,000元的若干其他借款出現交叉違約，根據原有借款合同，該等款項的還款日期於二零一六年十二月三十一日以後。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)成功實施經營計劃，以加快 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；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。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。

無法表示意見

由於「無法表示意見的基準」各段所述的多項不確定事項之間可能存在相互影響，以及與綜合財務報表可能構成的累計影響，我們無法對綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期

本公司二零一六年之股東週年大會將於二零一六年五月三十一日(星期二)下午二時三十分假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店海景翼大堂高座黃庭廳II至IV舉行。

本公司將於二零一六年五月二十六日(星期四)至二零一六年五月三十一日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有轉讓文件連同有關股票必須於二零一六年五月二十五日(星期三)下午四時三十分前，送交至本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一五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二零一五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。

恢復買賣

應本公司之要求，本公司的股份(股份代號：00845)及債務證券(股份代號：5907)已於二零一六年四月一日上午九時正起於香港聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向香港聯交所申請，由二零一六年四月十八日上午九時正起恢復本公司的股份及債務證券買賣。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
程立雄

香港，二零一六年四月十五日

於本公告日期，本公司執行董事為程立雄先生、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、沃瑞芳先生及韓平先生。