

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零一八年年度業績」)。二零一八年年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一九年三月二十九日獲董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入為人民幣10,091.0百萬元，每平方米的平均售價為人民幣33,866元
- 錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣525.3百萬元
- 借款總額為人民幣23,432.1百萬元
- 資本負債比率為317.8%
- 房地產銷售為人民幣7,456.4百萬元。售出樓面面積305,785平方米

整體業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣10,091.0百萬元綜合銷售收入，較二零一七年的人民幣3,465.6百萬元上升191.2%。截至二零一八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525.3百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日年度則為本公司擁有人應佔虧損人民幣2,608.6百萬元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股盈利為人民幣0.07元(二零一七年：每股虧損人民幣0.33元)。

董事會已決議不提議派發截至二零一八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

截至二零一八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10,091.0百萬元，較二零一七年之人民幣3,465.6百萬元上升191.2%。已出售及交付之樓面面積由二零一七年的227,858平方米，上升30.8%至二零一八年的297,968平方米。已確認平均售價從二零一七年之每平方米人民幣15,209元上升122.7%至二零一八年每平方米人民幣33,866元。

二零一八年內，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為17個。五個位於一線城市(上海及北京)的項目佔本集團整體銷售收入的93.6%；而另外的12個位處於二、三線城市的項目佔整體銷售收入的6.4%。二零一八年內，93.6%的銷售收入來自於上海地區的項目，1.9%來自於除上海以外長三角地區的項目，2.1%來自位於環渤海地區的項目，而2.4%來自東北地區的項目。

二零一八年內，本集團絕大部分已出售及交付之物業位處於平均售價較高的上海地區，因此本集團的整體平均確認售價從二零一七年的每平方米人民幣15,209元上漲至二零一八年每平方米人民幣33,866元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的93.6%及57.7%。二零一八年下半年內，上海的尚海灣完工並交付新一輪的物業，為本集團帶來確認銷售收入人民幣7,204.1百萬元，平均確認售價超過每平米人民幣99,000元。上海·恒盛豪庭於本年內進一步完工並交付使用93,000平方米的商品房及若干其他房源，對本集團二零一八年的銷售收入作出人民幣2,198.4百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在二零一八年度內的銷售收入均來自其各個項目的尾盤銷售，故三個地區合計只分別佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的6.4%及42.3%。

二零一八年及二零一七年已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付項目	城市	二零一八年			二零一七年		
		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	31,138	3,264	9,540	2,010	578	3,478
恒盛•尚海灣	上海	7,204,110	72,678	99,124	88,715	1,644	53,963
上海•恒盛豪庭	上海	2,198,352	93,000	23,638	2,792,042	112,021	24,924
恒盛•陽光巴黎	上海	6,785	396	17,134	-	-	不適用
恒盛•湖畔豪庭	上海	6,613	2,592	2,551	16,281	3,506	4,644
恒盛•波爾多小鎮	北京	-	-	不適用	6,897	1,861	3,706
恒盛•陽光星期八	天津	214,785	20,623	10,415	-	-	不適用
恒盛•尚海灣濱海	天津	-	-	不適用	595	99	6,010
恒盛•第一國際	無錫	30,125	5,755	5,235	77,063	14,045	5,487
南通•恒盛豪庭	南通	53,911	10,447	5,160	55,654	10,814	5,146
恒盛•南通•尚海灣	南通	101,235	10,123	10,000	104,029	9,430	11,032
合肥•恒盛豪庭	合肥	267	94	2,840	320	126	2,540
合肥•壩上街項目	合肥	152	100	1,520	4,062	2,249	1,806
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	2,707	1,093	2,477	8,704	2,352	3,701
恒盛•陽光尚城	瀋陽	38,697	5,280	7,329	4,706	2,608	1,804
哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	1,518	332	4,572	28,093	5,607	5,010
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	15,934	3,117	5,112	21,079	5,152	4,091
長春•恒盛豪庭(東)	長春	183,475	68,641	2,673	243,648	53,600	4,546
大連•恒盛豪庭	大連	1,235	433	2,852	11,652	2,166	5,380
總計		10,091,039	297,968	33,866	3,465,550	227,858	15,209

二、物業銷售

二零一八年內，本集團實現房地產銷售人民幣7,456.5百萬元，同比下降13.0%；實現房地產銷售面積305,785平方米，同比上升8.9%。

本年內，本集團的房地產銷售主要來自上海地區和長三角地區的項目，分別實現房地產銷售金額人民幣3,868.5百萬元及人民幣3,033.4百萬元，佔本集團銷售總金額的51.9%及40.7%。上海地區方面，上海的尚海灣於本年內繼續為本集團的物業銷售帶來重大貢獻，貢獻出物業銷售人民幣2,229.1百萬元；上海奉賢的恆盛·星期八名邸於二零一八年上半年再次推盤，全年累計錄得房地產銷售額人民幣1,317.4百萬元。長三角地區方面，恆盛·南京·尚海灣於二零一八年內再為本集團貢獻了物業銷售金額人民幣2,215.2百萬元。本集團東北地區的項目錄得物業銷售金額人民幣513.9百萬元，佔本集團物業銷售總額的6.9%，主要含長春·恆盛豪庭物業銷售人民幣465.0百萬元。二零一八年內環渤海地區沒有新項目推出，該地區的物業銷售總額只有人民幣40.7百萬元。截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團整體的平均銷售均價為每平方米人民幣24,385元，較二零一七年的每平方米人民幣30,532元下降20.1%，主要因為上海地區物業項目產生的物業銷售所佔比例下降所致。

本集團二零一八年內於一線城市(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3,868.5百萬元及人民幣3,587.9百萬元，分別佔本集團二零一八年房地產銷售總額的51.9%及48.1%。

二零一八年及二零一七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)		
	二零一八年	二零一七年	變動(%)	二零一八年	二零一七年	變動(%)
上海地區	3,868,532	5,775,410	-33.0%	100,117	78,770	27.1%
長三角地區	3,033,387	2,251,850	34.7%	136,065	104,620	30.1%
環渤海地區	40,671	82,000	-50.4%	4,378	10,737	-59.2%
東北地區	513,864	460,740	11.5%	65,225	86,565	-24.7%
總計	7,456,454	8,570,000	-13.0%	305,785	280,692	8.9%

本集團預期二零一九年全年有來自19個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為1.1百萬平方米。

上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔本集團二零一九年預期可售建築面積的22.5%、35.6%、4.2%和37.7%。

三、工程及開發

本集團二零一八年竣工的總建築面積約為410,000平方米，新增開工面積約542,000平方米。截至二零一八年十二月三十一日，本集團總在建面積為2.8百萬平方米。

四、土地儲備

本集團繼續執行謹慎拿地的投資策略，根據現金流和財務資源的狀況來確定新增土地的規模。本集團於二零一八年內未購入任何土地。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團已取得土地證或已簽署土地收購合同的土地儲備總量為7.5百萬平方米，足夠其未來三至五年開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,822元。相對低廉的土地成本為本集團日後的可持續發展和獲取較高的溢利率提供了有力的保障。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二及三線城市之間，其中15.1%位於一線城市，84.9%位於二、三線城市。

截至二零一八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	平均樓面		本集團 佔有權益	
				土地儲備 (平方米)	土地成本 (每平方米 人民幣元)		
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	473,971	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	78,950	923	100%
5	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	121,300	9,703	100%
6	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
7	恒盛·星期八名邸	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
	小計				<u>1,026,289</u>	<u>3,847</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	南通	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	南通	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	無錫	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅及商業	68,709	679	100%
13	合肥	合肥壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	934,662	881	100%
14	合肥	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	南京	恒盛·南京·尚海灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	328,485	6,013	60%
		小計				<u>3,035,229</u>	<u>1,763</u>	
環渤海地區								
16	天津	恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅及商業	23,961	799	100%
17	天津	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	天津	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	北京	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
20	北京	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%
		小計				<u>2,537,919</u>	<u>1,351</u>	
東北地區								
21	瀋陽	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
22	長春	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	763,251	1,004	100%
		小計				<u>883,274</u>	<u>1,022</u>	
		總計				<u>7,482,711</u>	<u>1,822</u>	

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一八年十二月三十一日，本集團已落成的商業物業樓面面積約486,000平方米，約924,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零一八年十二月三十一日，零售商業、高檔寫字樓及高檔酒店的物業形態按建築面積分別佔本集團商業物業開發總量的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

當前中美貿易摩擦帶給中國的影響還很難估計，宏觀經濟面臨結構調整與傳統產業升級反覆運算，國內經濟增速產生持續放緩。二零一九年房地產行業增速放緩趨勢明顯。但中國城市化發展腳步不停，供給側改革持續深化，日益提升的消費升級需求以及宏觀經濟未來觸底反彈的宏觀基本面，都會成為二零一九年下半年房地產市場觸底後企穩反彈的最好詮釋。政府在二零一九年對房地產的調控會趨於平穩，政策大幅收緊的可能性較小。積極寬鬆的金融環境和貨幣政策正在形成，有利於房地產企業擺脫資金緊張的困境。短期房價或有震盪，中長期上漲動力依然明顯，且國內房地產行業的企業轉型升級達到前所未有的共識，未來經濟和地產行業高品質發展仍然是大勢所趨。

本集團預判差異化房地產市場調控政策持續保持，市場將延續分化發展的格局，房地產市場分類調控將成常態，不同城市出現「冷熱不均」的現實情況會促使政府堅持因城施策、分類指導從而進行精準有效調節。堅持房子是用來住的、不是用來炒的基調定位持續不變，多重因素共同作用下，未來三、四線城市變化加速、分化走向明顯。而政府會通過多種方式比如增加有效供應來構建房地產市場健康發展的長效機制。

本集團將持續關注房地產市場格局的形勢轉換及變化特點，適時調整項目的管控模式和管控體系，採取合理的成本控制和發揮集中採購優勢，堅持做好現有項目的建設，統籌新物業啟動，加快工程建設的週期，為銷售開展夯實基礎。另一方面，本集團將加強專業化人才的引進，堅持不破不立，穩中求變，做好針對性、預見性、精準性的運營管理，採取更多的激勵政策去提高有銷量的城市項目加快行銷，促進物業銷售和現金回籠。以期適應市場變化的需要，提升本集團的盈利能力及增強本集團在市場的競爭力。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，改善本集團的債務結構，將調結構和降負債作為全年的重點目標加以實施，以有效規避其財務風險。本集團將會致力拓展融資管道和融資方式，務求精細化對接資金需求，高效運用資產價值及金融手段降低目前資金借貸規模，並推進行年借貸年限適時延長，確保本集團保持可持續發展。

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一八年	二零一七年
銷售收入	2	10,091,039	3,465,550
銷售成本		(4,761,775)	(3,933,897)
毛利／(毛虧)		5,329,264	(468,347)
其他收入	3	47,558	63,428
其他虧損，淨額	4	(466,120)	(178,247)
貿易及其他應收款虧損撥備返還，淨額	2	314,125	–
銷售及市場推廣開支		(220,653)	(146,528)
行政開支	5	(459,379)	(450,004)
財務成本，淨額	6	(406,658)	(1,434,684)
所佔聯營公司溢利		93	2,999
所佔合營企業(虧損)／溢利		(150,100)	598,868
除稅前溢利／(虧損)		3,988,130	(2,012,515)
所得稅開支	7	(3,597,755)	(713,841)
年度溢利／(虧損)		390,375	(2,726,356)
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
—本公司擁有人		525,290	(2,608,618)
—非控股權益		(134,915)	(117,738)
		390,375	(2,726,356)
其他全面收入		–	–
年度全面收入／(虧損)總額		390,375	(2,726,356)
以下人士應佔年度全面收入／(虧損)總額：			
—本公司擁有人		525,290	(2,608,618)
—非控股權益		(134,915)	(117,738)
		390,375	(2,726,356)
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	8	0.07	(0.33)
—攤薄	8	0.07	(0.33)

綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

人民幣千元

附註 二零一八年 二零一七年

非流動資產

物業、廠房及設備	54,432	58,404
投資物業	17,942,046	17,346,646
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	6,169	6,076
合營企業權益	54,792	610,083
遞延所得稅資產	324,677	432,907

18,383,916 18,455,916

流動資產

發展中物業	16,828,906	21,130,610
持作銷售已落成物業	7,899,805	5,425,560
貿易及其他應收款項及預付款	10 4,510,971	5,789,394
按公平值計入損益的金融資產	-	250,000
預付稅款	480,954	353,409
受限制現金	3,042,065	31,959
現金及現金等價物	342,555	201,420

33,105,256 33,182,352

資產總值

51,489,172 51,638,268

人民幣千元

附註 二零一八年 二零一七年

流動負債

預收客戶的所得款項		-	10,775,290
合同負債		5,901,056	-
貿易及其他應付款項	11	5,333,065	4,621,233
應付所得稅		7,796,930	4,342,237
應付合營企業款項		353,029	-
借款	12	21,027,214	17,729,287
融資租賃負債		998	998
		40,412,292	37,469,045

非流動負債

借款	12	2,404,921	5,690,537
遞延所得稅負債		2,389,683	2,476,050
融資租賃負債		18,220	18,130
		4,812,824	8,184,717

總負債

45,225,116 **45,653,762**

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		(1,583,191)	(1,997,656)

6,308,536 5,894,071

非控股權益

(44,480) 90,435

總權益

6,264,056 **5,984,506**

負債及權益總值

51,489,172 **51,638,268**

附註：

1 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露要求編製。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，並就按公平值計入損益的金融資產的重估作出修訂及對投資物業以公平值入賬。

(i) 持續經營基準

截至二零一八年十二月三十一日，本集團有累計虧損人民幣2,540,977,000元(二零一七年：人民幣2,955,442,000元)及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣7,307,036,000元(二零一七年：人民幣4,286,693,000元)。同日，本集團的借款總額為人民幣23,432,135,000元(二零一七年：人民幣23,419,824,000元)，其中流動借款為人民幣21,027,214,000元(二零一七年：人民幣17,729,287,000元)，而現金及現金等價物僅有人民幣342,555,000元。

於二零一八年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣861,000,000元及人民幣403,983,000元，與本金總額人民幣2,211,000,000元的借款相關(「逾期貸款」)。於二零一八年十二月三十一日，本金額為人民幣2,211,000,000元的借款將於一年內到期及假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。基於上述違約事件，於二零一八年十二月三十一日，本金金額人民幣14,228,346,000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4,794,000,000元原合約還款日為二零一九年十二月三十一日以後的借款已被重新分類為流動負債(附註12)。

二零一九年三月份內，本集團未能按照相關合同內既定的還款日期支付若干利息，包括(1)與逾期貸款有關的利息為數人民幣72,150,000元；(2)與若干交叉違約貸款有關的利息為數人民幣99,298,000元，及(3)與其他未在上述提及的若干貸款共計本金金額人民幣2,405,000,000元的利息為數人民幣25,920,000元。

由二零一九年一月一日起至本綜合財務報告批准日，本集團已經償還逾期貸款的本金及利息分別為人民幣10,000,000元及人民幣69,355,000元。本集團期後亦與一位貸款人簽署一項還款調整協議，將有關於其中一項逾期貸款的本金及利息分別為人民幣277,000,000元及人民幣167,202,000元作出延期修訂。此外，本集團進一步償還與本金金額人民幣5,760,649,000元有關的於二零一九年三月份內逾期的利息人民幣71,876,000元。本集團正在與以上所有的貸款人積極磋商重續及延展其他於本公告日依然逾期的本金共計人民幣574,000,000元及利息共計人民幣292,918,000元，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。

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

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

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；於年末後及截至批准本綜合財務報表日期，已成功取得本金總額人民幣438,772,000元的貸款；
- (iii) 本集團已加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。上海的尚海灣預計會繼續於二零一九年內為本集團帶來重大的物業銷售金額。總體而言，本集團預期待於二零一九年第二季度開始陸續取得預售許可證後推出三個主要的項目；
- (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(包括審核委員會各成員)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二零一八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，本集團在二零一八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)預定於二零一九年還款(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二零一八年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(c)於二零一九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二零一九年以後的安排；
- (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於本集團於二零一八年一月一日開始之財政年度強制生效：

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業之轉撥
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收入
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及預付代價
香港財務報告準則之修訂	二零一四年至二零一六年週期之年度改進

本集團於採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後須改變其會計政策。有關詳情，請參閱附註1(iv)(a)及1(iv)(b)。上文所列的其他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。

(iii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一八年一月一日開始的財政年度尚未生效的準則的新準則、修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計報告準則第19號(修訂本)	計劃修改、削減或結算
香港會計報告準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注資
香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第17號	保險合同
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期之年度改進
二零一八年財務報告概念框架	財務報告概念框架之修訂

本集團將於上述新訂準則、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，惟香港財務報告準則第16號則除外。詳情請參閱附註1(v)。

(iv) 二零一八年會計政策的改變

本附註解釋了採納香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號與客戶之間的合同產生的收入(「香港財務報告準則第15號」)對本集團綜合財務報表的影響，並披露了由二零一八年一月一日起開始採納的新會計政策，其與以往期間採納的有所不同。

(a) 採納香港財務報告準則第9號

本集團自二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號，導致了會計政策的改變和綜合財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第9號的暫過渡性條款，本集團未重述比較基數。因此，任何對金融資產或負債賬面價值的調整均在本報告期的期初確認。相應的，將賬面價值調整的差異確認至期初累積虧損，減值準備在比較期間未被重述。

會計政策選擇採用香港財務報告準則第9號，其取代了香港會計準則第39號「金融工具」中涉及金融資產和金融負債的確認，分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條款。香港財務報告準則第9號對其他與金融工具相關的準則(例如：香港財務報告準則第7號「金融工具—披露」)也進行了重大的修正。

於二零一八年一月一日，本集團的累積虧損由於金融工具的分類和計量受到的影響如下：

	人民幣千元
期初累積虧損—香港會計準則第39號	(2,955,442)
貿易及其他應收賬款虧損撥備的增加(不包括預付款項 以及提供給關聯方及第三方的貸款)，稅後淨額	<u>(110,825)</u>
採納香港財務報告準則第9號之累積虧損調整	<u>(110,825)</u>
期初累積虧損—香港財務報告準則第9號	<u>(3,066,267)</u>

(i) 金融工具的分類和計量

管理層對集團於香港財務報告準則第9號初始採用日(即二零一八年一月一日)所持有金融資產的商業模式和現金流合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型，即為按照公平值(公平值變動計入其他綜合收益或計入損益)和攤餘成本計量的金融資產。新的分類要求對本集團無重大影響。

(ii) 金融資產減值

本集團有兩類攤餘成本計量的金融資產適用於香港財務報告準則第9號中最新的預期信貸損失模型：

- 提供給關聯方及第三方的貸款
- 貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)

本集團對這兩類資產按照香港財務報告準則第9號修改其評估減值的方法。於二零一八年一月一日，貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)的減值方法變動對本集團累積虧損及權益的影響載述於上表內。

(a) 提供給關聯方及第三方的貸款

對二零一八年一月一日已經存在的提供給關聯方及第三方的貸款，本集團認為在每項提供給關聯方及第三方的貸款初始確認時有效地評估壞賬的可能性會產生不必要的成本。香港財務報告準則第9號准許貸款撥備僅由每個報告日的信貸風險高低決定直至該貸款終止確認。本集團已評估於二零一八年一月一日對提供給關聯方及第三方的貸款應用之預期信貸損失模型，及減值方式變動對本集團綜合財務報表並無重大影響，亦無就此重列期初虧損撥備。

(b) 貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬債務工具相關之預期信貸損失。所採用之減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。就應收貿易款項而言，本集團採用香港財務報告第9號允許之簡化方法，該準則規定須於初步確認應收款項時確認預計存續期損失。就其他應收款項而言，本集團採用一般法，通過12個月預期損失法及存續期預期損失法評估預計信貸損失。為計量預期信貸損失，貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)已按共同信貸風險特徵及逾期日數分類。本集團根據各自風險特徵及逾期日數分類，對不同類別的貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)應用不同預期損失率。

貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)於合理預期不可收回時撇銷。合理預期不可收回的指標包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃。於二零一八年一月一日，對於貿易和其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)，本集團於累積虧損中確認額外損失撥備人民幣110,825,000元。

儘管現金及現金等價物以及受限制現金亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

(b) 採納香港財務報告準則第15號

本集團在二零一八年財政年度採納香港會計師公會發佈的香港財務報告準則第15號。本集團認為，新會計政策為用戶提供更多關於評估因與客戶之間的合同所產生的收入及現金流的性質、數額、時間點及不確定性的資料。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號，導致了會計政策的改變和綜合財務報表確認金額的調整。本集團選擇使用修正過的追溯方法向香港財務報告準則第15號過渡，即根據首次執行該收入準則時的累計影響數，在二零一八年財政年度調整本年年初累積虧損餘額。

本集團選擇了適用於已完成合同的簡化處理辦法，沒有對在二零一八年一月一日前已完成的合同進行重述。因此，本集團未有重述比較期間數據。

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」和香港會計準則第11號「建造合同」中涉及收入和成本的金額、分類和計量。應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

合同資產和負債的列示

重分類於二零一八年一月一日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與房地產開發活動有關的對工程進度款的合同負債在以往年度列示為預收客戶的所得款項。
- 與建築活動有關的合同資產在以往年度列示為貿易及其他應收款—合約工程的應收客戶款項。

房地產開發活動的會計處理

在以往的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團將房地產開發活動產生的收入入賬，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權，本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向物業買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。本集團按照合同中規定的計費時間表收到物業買家的付款。這些主要來自出售物業的付款通常是在合同履約之前收到的。

合同成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

重大融資成份的會計處理

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整，如重大。

本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

人民幣千元	於二零一八年一月一日		
	以往年度 列示	根據香港 財務報告 準則第15號 重分類	經重述
綜合資產負債表(摘錄)			
合同負債	—	10,775,290	10,775,290
預收客戶的所得款項	10,775,290	(10,775,290)	—

(v) 已建議的會計政策的改變

香港財務報告準則第16號「租賃」

改變的性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月發佈。其將致使絕大部分租賃於財務狀況表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

出租人會計處理將無重大變動。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款(非當日支付)的現值計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃付款將分配至本金及利息部分，並將由本集團分別呈列為經營及融資現金流量。

影響

於二零一八年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣22,634,000元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下的租賃定義，及本集團將於應用香港財務報告準則第16號後就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，惟其合資格作為低價值或短期租賃則除外。此外，應用新規定可能令上文所述的計量、呈列及披露產生變動。本集團已評估採納香港財務報告準則第16號相較當前會計政策而言對本集團業績的影響，並預期將須於綜合資產負債表確認該等租賃承擔的使用權資產及租賃負債。

本集團將於準則的強制採納日期二零一九年一月一日採納該準則。本集團計劃應用簡化過渡法及將不會就首次採納前的年度重列比較金額。

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

2 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事以作表現評估及資源分配的本集團內部報告釐定經營分部。

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

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

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

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

人民幣千元	上海地區 (上海除外)	長三角 地區	環渤海 地區	東北地區	其他	總計
截至二零一八年十二月 三十一日止年度						
總收入(於某一時間點)	9,446,998	188,396	214,785	240,860	—	10,091,039
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶) (於某一時間點)	<u>9,446,998</u>	<u>188,396</u>	<u>214,785</u>	<u>240,860</u>	<u>—</u>	<u>10,091,039</u>
分部業績	6,099,589	(215,358)	(67,448)	(177,175)	(117,316)	5,522,292
折舊及攤銷	(3,026)	(240)	(309)	(25)	(7)	(3,607)
投資物業公平值變動	206,084	(198,827)	(222,360)	(159,458)	—	(374,561)
貿易及其他應收款項 虧損撥備返還/(撥備)	329,017	2,020	3,465	(20,377)	—	314,125
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備	—	(330,456)	(648,680)	(84,325)	—	(1,063,461)
利息收入	79,098	125	127	110	71	79,531
財務成本	(328,530)	(42,022)	(33,539)	(33,886)	(48,212)	(486,189)
所得稅(開支)/抵免	<u>(3,645,565)</u>	<u>(57,931)</u>	<u>45,191</u>	<u>60,550</u>	<u>—</u>	<u>(3,597,755)</u>

人民幣千元	長三角 地區		環渤海 地區	東北地區	其他	總計
	上海地區 (上海除外)					
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
總收入(於某一時間點)	2,899,049	249,832	7,492	309,177	—	3,465,550
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶) (於某一時間點)	<u>2,899,049</u>	<u>249,832</u>	<u>7,492</u>	<u>309,177</u>	<u>—</u>	<u>3,465,550</u>
分部業績	1,402,961	6,305	(20,505)	(157,387)	(75,459)	1,155,915
折舊及攤銷	(3,396)	(415)	(315)	(65)	(6)	(4,197)
投資物業公平值變動	(333,147)	(68,904)	51,139	(150,803)	—	(501,715)
對其他應收款項減值						
虧損撥備返還	98,000	—	—	—	—	98,000
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備	(831)	(589,522)	(669,165)	(78,091)	—	(1,337,609)
利息收入	10,377	161	1,132	104	1	11,775
財務成本	(1,023,586)	(115,459)	(56,101)	(47,647)	(191,891)	(1,434,684)
所得稅(開支)/抵免	<u>(701,928)</u>	<u>14,252</u>	<u>(30,944)</u>	<u>4,779</u>	<u>—</u>	<u>(713,841)</u>

人民幣千元	長三角 地區		環渤海 地區	東北地區	其他	對銷	總計
	上海地區 (上海除外)						
於二零一八年十二月三十一日							
分部資產總值	46,428,267	23,418,501	4,662,229	4,925,422	6,671,210	(43,418,470)	42,687,159
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,169	—	—	—	—	—	6,169
合營企業投資	178,324	—	—	—	—	—	178,324
遞延所得稅資產							324,677
其他未分配企業資產							8,600,868
資產總值							<u>51,612,704</u>
增加：							
物業、廠房及設備	236	110	33	219	—	—	598
投資物業	<u>530,228</u>	<u>283,826</u>	<u>43,777</u>	<u>208,460</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,066,291</u>
於二零一七年十二月三十一日							
分部資產總值	45,845,937	21,801,793	5,316,635	4,884,398	5,169,382	(39,581,832)	43,436,313
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,076	—	—	—	—	—	6,076
合營企業投資	133,676	—	—	—	—	—	133,676
遞延所得稅資產							432,907
其他未分配企業資產							7,769,048
資產總值							<u>51,638,268</u>
增加：							
物業、廠房及設備	1,808	533	17	46	—	—	2,404
投資物業	<u>462,141</u>	<u>131,904</u>	<u>7,802</u>	<u>191,504</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>793,351</u>

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
分部業績	5,522,292	1,155,915
折舊及攤銷	(3,607)	(4,197)
投資物業公平值變動	(374,561)	(501,715)
對貿易及其他應收款項虧損撥備的返還，淨額	314,125	-
其他應收款項減值虧損撥備的返還	-	98,000
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	(1,063,461)	(1,337,609)
	4,394,788	(589,606)
利息收入	79,531	11,775
財務成本	(486,189)	(1,434,684)
除所得稅前溢利／(虧損)	3,988,130	(2,012,515)

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
物業銷售	10,091,039	3,465,550

本集團有較多數目之客戶。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無(二零一七年：人民幣372,325,000元)銷售收入來自於客戶(二零一七年：一位)，為多於本集團之銷售總收入的10%。

3 其他收入

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
租金收入	38,845	51,017
其他	8,713	12,411
	47,558	63,428

4 其他虧損，淨額

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
投資物業的公平值變動	(374,561)	(501,715)
出售投資物業的收益	-	8,280
匯兌(虧損)／收益，淨額	(91,559)	217,188
其他應收款項減值虧損撥備的返還	-	98,000
	(466,120)	(178,247)

5 按性質分類之費用

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
核數師酬金		
—核數服務	8,635	8,238
—非核數服務	127	121
廣告成本	39,983	62,406
營業稅及其他徵費	160,837	130,572
出售物業成本	3,537,477	2,465,716
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	1,063,461	1,337,609
折舊	3,607	4,197
僱員成本—不包括董事酬金	187,720	172,600
租金開支	22,859	22,151

6 財務成本，淨額

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
財務收入		
—利息收入	79,531	—
財務成本		
利息開支		
—銀行借款	(2,183,002)	(3,056,231)
—二零一八年到期的優先票據	(57,702)	(376,923)
—其他	(86,111)	(61,346)
總利息開支	(2,326,815)	(3,494,500)
減：於合資格資產資本化的利息	1,840,626	2,059,816
已支銷財務成本	(486,189)	(1,434,684)
財務成本，淨額	(406,658)	(1,434,684)

7 所得稅開支

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
當期所得稅		
—中國企業所得稅	614,747	249,738
	614,747	249,738
—中國土地增值稅	2,961,145	512,239
	3,575,892	761,977
遞延所得稅		
—產生及撥回暫時性差額	21,863	(48,136)
	21,863	(48,136)
	3,597,755	713,841

8 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。

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(人民幣千元)	<u>525,290</u>	<u>(2,608,618)</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。於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止各年度，因本公司購股權的相關行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，本公司的購股權並無攤薄影響。

9 股息

董事會已決議不提議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一七年：無)。

10 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
應收第三方應收貿易賬款，淨額(a)	496,688	453,368
應收第三方貿易賬款	499,416	453,368
減：減值撥備	(2,728)	—
應收第三方的其他應收款項(b)	1,139,412	1,524,760
應收對價	380,777	380,777
其他	1,073,735	1,955,306
減：其他應收款虧損撥備	(315,100)	(811,323)
預付工程款：	1,106,938	1,879,118
關連方	19,932	1,034,633
第三方	1,087,006	844,485
預付土地出讓金(c)	1,522,225	1,522,225
預付其他稅項	245,708	409,923
	<u>4,510,971</u>	<u>5,789,394</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	二零一八年	二零一七年
6個月內	59,917	9,113
7至12個月之間	427	83,518
13個月至3年之間	439,072	360,737
	<u>499,416</u>	<u>453,368</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。

於二零一八年十二月三十一日，為數人民幣499,416,000元(二零一七年：人民幣453,368,000元)的應收貿易賬款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442,215,000元(二零一七年：人民幣422,215,000元)。餘下應收貿易賬款涉及本集團若干還款記錄良好的客戶。根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團牽涉到一項與以上所述的當地政府機關的訴訟，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422,215,000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422,215,000元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月三十一日提交一項反訴狀。因此，截至二零一七年十二月三十一日，本集團並無就上述應收款項結餘作出撥備。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，管理層的評估並無改變。

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
應收第三方的其他應收款項	1,454,512	2,336,083
減：其他應收款項虧損撥備	<u>(315,100)</u>	<u>(811,323)</u>
應收第三方的其他應收款項，淨額	<u>1,139,412</u>	<u>1,524,760</u>

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各結算日承受的最高信貸風險為上文所述的各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

本集團其他應收款項虧損撥備的變動如下：

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
於年初(以前年度列示)	811,323	909,323
採納香港財務報告準則第9號的調整	108,250	—
於年初(經重述)	919,573	909,323
其他應收款項虧損撥備的返還	(314,278)	—
其他應收款項減值虧損撥備的返還	—	98,000
撇銷其他應收款項的虧損撥備	(290,195)	—
於年末	315,100	811,323

- (c) 於二零一八年十二月三十一日，預付土地出讓金包括就位於中國的若干項土地使用權向政府當局支付作為初始開發預付款的人民幣640,636,000元(二零一七年：人民幣640,636,000元)預付款。根據本集團與政府當局簽訂的協議，倘本集團今後透過招標、拍賣或掛牌出讓方式收購土地使用權，上述預付款將與土地收購成本抵銷。倘未有成功拍賣，預付款可予退回。

11 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
應付貿易賬款(a)：	3,798,211	3,402,666
關連方	15,409	15,024
第三方	3,782,802	3,387,642
其他應付款項及預提費用：	1,093,050	989,936
其他應付稅項	441,804	228,631
	5,333,065	4,621,233

- (a) 於結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
6個月內	1,762,095	1,265,409
7至12個月之間	792,774	877,375
13個月至5年之間	1,243,342	1,259,882
	3,798,211	3,402,666

12 借款

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	<u>2,404,921</u>	<u>5,690,537</u>
	2,404,921	5,690,537
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	20,055,904	14,189,006
二零一八年到期的優先票據—有抵押	—	2,728,442
其他借款—無抵押	822,761	710,341
其他借款—有抵押	<u>148,549</u>	<u>101,498</u>
	21,027,214	17,729,287
總借款	<u>23,432,135</u>	<u>23,419,824</u>

於結算日，本集團按照合約到期日須償付總借款如下：

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
借款金額將於以下年期內償還：		
1年內	21,027,214	17,729,287
1年後及2年內	22,542	5,676,987
2年後及5年內	2,378,829	7,500
5年後	<u>3,550</u>	<u>6,050</u>
	23,432,135	23,419,824

- (a) 流動銀行借款包含原於二零一九年十二月三十一日後到期的本金額人民幣4,794,000,000元(二零一七年：人民幣1,738,697,000元)，但因附註1(i)所述事項而被重新分類為二零一八年十二月三十一日流動負債的借款。

管理層估計採取如上文附註1(i)所載措施後，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可轉回原本的還款日期，全部皆在二零一九年十二月三十一日以後。

財務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣10,091.0百萬元綜合銷售收入，較二零一七年的人民幣3,465.6百萬元上升191.2%。截至二零一八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525.3百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日年度則為本公司擁有人應佔虧損人民幣2,608.6百萬元。二零一八年，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利主要歸因於本年內本集團完工並交付使用的物業總面積有所上升，同時平均確認售價亦大幅提升，導致本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認的銷售收入及毛利均錄得重大增長。

截至二零一八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10,091.0百萬元，較二零一七年之人民幣3,465.6百萬元大幅上升191.2%。已出售及交付之樓面面積由二零一七年的227,858平方米，上升30.8%至二零一八年的297,968平方米。平均確認售價從二零一七年之每平方米人民幣15,209元上升122.7%至二零一八年每平方米人民幣33,866元。二零一八年內，本集團絕大部分已出售及交付之物業位處於平均售價較高的上海地區，因此本集團的整體平均確認售價從二零一七年的每平方米人民幣15,209元上漲至二零一八年每平方米人民幣33,866元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的93.6%及57.7%。二零一八年下半年內，上海的尚海灣完工並交付新一輪的物業，為本集團帶來確認銷售收入人民幣7,204.1百萬元，平均確認售價超過每平米人民幣99,000元。上海·恒盛豪庭於本年內進一步完工並交付使用93,000平方米的商品房及若干其他房源，對本集團二零一八年的銷售收入作出人民幣2,198.4百萬元的貢獻。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在二零一八年度內的銷售收入均來自其各個項目的尾盤銷售，故三個地區合計只分別佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的6.4%及42.3%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣4,761.8百萬元，較二零一七年的人民幣3,933.9百萬元上升21.0%。於截至二零一八年十二月三十一日止年度的銷售成本裡包括了對本集團物業發展項目作出的減值撥備人民幣1,063.5百萬元(二零一七年：人民幣1,337.6百萬元)。本年內對物業發展項目作出的重大減值撥備金額主要乃因為對本集團的物業發展項目繼續投入成本，包括重大金額的財務成本繼續被資本化為項目成本，以及發生進一步的項目建築成本。未計此項減值撥備，本集團二零一八年銷售成本為人民幣3,698.3百萬元，較二零一七年度之人民幣2,596.3百萬元上升42.4%。二零一八年的銷售成本上升主要因為出售及交付之樓面面積較二零一七年為高所致。本集團二零一八年的平均銷售成本為每平方米人民幣12,412元，較二零一七年的每平方米人民幣11,394元上漲8.9%。較高的每平方米銷售成本主要是由於本集團二零一八年內於上海地區出售並交付的物業乃平均售價較高的優質物業，故其單價成本亦相對較高。

本集團於二零一八年錄得綜合毛利人民幣5,329.3百萬元，而二零一七年則為綜合毛虧人民幣468.3百萬元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為52.8%，而二零一七年毛利率則為負13.5%。本集團錄得重大金額的綜合毛利及高毛利率主要原因乃因為本年度本集團確認收入平均價格較二零一七年大幅上升，其主要歸因於上海的尚海灣的高毛利物業於二零一八年內完工並交付使用。撇除本年度本集團對物業作出的減值撥備人民幣1,063.5百萬元(二零一七年：人民幣1,337.6百萬元)的影響，二零一八年本集團錄得毛利人民幣6,392.7百萬元，毛利率為63.4%，較二零一七年的毛利人民幣869.3百萬元及毛利率25.1%均大幅上升。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣47.6百萬元(二零一七年：人民幣63.4百萬元)，主要包括租金收入人民幣38.8百萬元(二零一七年：人民幣51.0百萬元)。

截至二零一八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466.1百萬元，較二零一七年的淨虧損人民幣178.2百萬元上升161.6%。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，由於本集團投資性物業公平值增長不足以抵扣本年度內發生的新增成本及財務成本，其導致本集團錄得公平值虧損人民幣374.6百萬元(二零一七年：公平值虧損人民幣501.7百萬元)。此外，由於二零一八年內人民幣兌美元價格略有下降，本集團錄得滙兌虧損人民幣91.6百萬元(二零一七年：滙兌收益人民幣217.2百萬元)主要由於轉換本公司的美元貸款為人民幣。

截至二零一八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220.7百萬元，較二零一七年的人民幣146.5百萬元上升50.6%。本集團於二零一八年內有較多新項目推出，所以銷售及市場推廣開支有所上升。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣459.4百萬元，較二零一七年的人民幣450.0百萬元微漲2.1%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣2,326.8百萬元，較二零一七年的人民幣3,494.5百萬元下降33.4%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣1,840.6百萬元(二零一七年：人民幣2,059.8百萬元)已資本化，餘下人民幣486.2百萬元(二零一七年：人民幣1,434.7百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣79.5百萬元後(二零一七年：無)，二零一八年的財務成本，淨額為人民幣406.7百萬元(二零一七年：人民幣1,434.7百萬元)。本集團於二零一八年內發生的總財務成本較二零一七年有所下降，主要乃由於本集團的平均總借款淨額於本年度內，較二零一七年而言，維持在一個較低的水平，而同時本集團的平均借款成本亦有所降低。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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前溢利人民幣3,988.1百萬元，較二零一七年則為除所得稅前虧損人民幣2,012.5百萬元。二零一八年本集團錄得重大的除所得稅前溢利乃因為本年度本集團位於上海地區的項目完工並交付使用若干高毛利物業而確認重大金額的銷售收入及毛利金額。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣3,597.8百萬元，較二零一七年的人民幣713.8百萬元上升404.0%，主要包含計提的中國土地增值稅為數人民幣2,961.1百萬元(二零一七年：人民幣512.2百萬元)及中國企業所得稅為數人民幣614.7百萬元(二零一七年：人民幣249.7百萬元)。本年度計提的重大金額中國土地增值稅及中國企業所得稅乃歸屬於上海地區完工並交付使用的尚海灣物業錄得的溢利。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的本公司擁有人應佔溢利人民幣525.3百萬元，而二零一七年則為本公司擁有人應佔虧損人民幣2,608.6百萬元。二零一八年本集團錄得本公司擁有人應佔溢利乃因為本年度本集團位於上海地區的項目完工並交付使用若干高毛利物業而確認重大金額的銷售收入及毛利金額。

流動資產及負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣33,105.3百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣33,182.4百萬元下降0.2%。

於二零一八年十二月三十一日，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。於二零一八年十二月三十一日，發展中物業的餘額為人民幣16,828.9百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣21,130.6百萬元低20.4%。本集團的物業發展項目於二零一八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，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。持作銷售已落成物業由二零一七年十二月三十一日的人民幣5,425.6百萬元上升45.6%至二零一八年十二月三十一日的人民幣7,899.8百萬元。持作銷售已落成物業上漲的主要原因乃由於二零一八二年內有兩個主要項目有新一輪物業完工而相關已完工未出售的物業被重新分類為持作銷售已落成物業而導致。貿易及其他應收款項及預付款由二零一七年十二月三十一日的人民幣5,789.4百萬元下降22.1%至二零一八年十二月三十一日的人民幣4,511.0百萬元。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。貿易及其他應收款項於二零一八年內有所下降主要由於對於由上海地通承接的項目做出建設計劃的調整而從上海地通處退回預付建築成本共計人民幣889.8百萬元。

總流動負債於二零一八年十二月三十一日為人民幣40,412.3百萬元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣37,469.0百萬元上升7.9%。總流動負債略為上升主要乃由於：(i)二零一八年內完工並交付物業令相關的銷售款項從合同負債／預收客戶的所得款項餘額中被確認為銷售收入而降低；(ii)應付所得稅餘額因為計提大額的中國土地增值稅及中國企業所得稅而有所上升；及(iii)由於若干借款將於一年內到期償還而令短期借款有所上升。

於二零一八年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.82(二零一七年：0.89)。二零一八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

於截至二零一八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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣342.6百萬元，而二零一七年十二月三十一日則為人民幣201.4百萬元。

年內，本集團取得新增銀行貸款人民幣15,421.0百萬元，償還貸款人民幣14,817.1百萬元。於二零一八年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣23,432.1百萬元，與二零一七年十二月三十一日的人民幣23,419.8百萬元接近。

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣24,220百萬元(二零一七年：人民幣29,490百萬元)，當中包括人民幣23,033百萬元(二零一七年：人民幣18,510百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣1,187百萬元(二零一七年：人民幣10,980百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的流動性狀況較以前年度有所改善。其中，本集團於二零一八年四月份成功贖回二零一八年到期的優先票據，並於二零一八年第四季度完成一系列再融資安排。於二零一八年十二月三十一日，雖然本集團的借款總額維持在一個與二零一七年接近的水平，但本集團的借款淨額(按借款總額減現金及銀行結餘計算)從二零一七年十二月三十一日的人民幣23,186.4百萬元下降13.5%至二零一八年十二月三十一日的人民幣20,047.5百萬元，顯示本集團的借款水平有所下降。縱然本集團於二零一八年十二月三十一日繼續有逾期借款本金人民幣861.0百萬元，但此金額已較二零一七年十二月三十一日的人民幣3,272.9百萬元大幅降低。另一方面，本集團二零一八年的經營性現金流出淨額為人民幣3,010.3百萬元，較二零一七年的上升10.7%。

本集團利用資本負債比率及短期債務比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)計算。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一八年	二零一七年
借款總額	23,432,135	23,419,824
減：現金及銀行結餘	(3,384,620)	(233,379)
債務淨額	20,047,515	23,186,445
本公司擁有人應佔總權益	6,308,536	5,894,071
資本負債比率	317.8%	393.4%

二零一八年的資本負債比率較二零一七年的比率為低，此乃由於本年度債務淨額下降所致。

持續經營和緩解措施

於二零一八年十二月三十一日，本集團的累計虧損為人民幣2,541.0百萬元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣7,307.0百萬元。同日，本集團的借款總額為人民幣23,432.1百萬元，其中流動借款為人民幣21,027.2百萬元，而現金及現金等價物僅有人民幣342.6百萬元。此外，於二零一八年十二月三十一日，本集團並無按照借款協議的還款時間表償還與本集團為數人民幣2,211.0百萬元的若干借款本金金額有關的貸款還款及利息付款為數人民幣1,265.0百萬元。此等違約事項，於二零一八年十二月三十一日，導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣14,228.3百萬元的借款出現交叉違約。二零一八年十二月三十一日後，與本集團本金金額人民幣9,423.3百萬元有關的利息人民幣197.4百萬元並無按照借款協議內的還款時間表支付，其中分別與截止二零一八年十二月三十一日已違約或交叉違約的人民幣1,924.0百萬元及人民幣5,094.3百萬元有關。此等狀況連同綜合財務資料附註1(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，有關資料載於綜合財務資料附註1(i)。

因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。本公司及本集團若干在香港經營的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。於二零一八年十二月三十一日，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	二零一八年	二零一七年
現金及銀行結餘：		
美元	331	405
港元	937	475
總額	1,268	880
借款：		
美元	2,450,940	3,705,530
港元	193,653	174,553
總額	2,644,593	3,880,083
貿易及其他應付款項：		
美元	6,863	9,732
港元	33,324	36,853
總額	40,187	46,585

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。

於二零一八年十二月三十一日，倘人民幣兌其他貨幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則年度除稅後溢利應增加／減少約人民幣134.2百萬元(二零一七年：除稅後虧損減少／增加人民幣196.3百萬元)。

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，使本集團承受公平價值利息風險。由於利率的任何合理變動不會導致本集團業績有重大變動，故並無就本集團的計息資產產生的利率風險進行敏感度分析。

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣23,432.1百萬元(二零一七年：人民幣23,419.8百萬元)，其中人民幣20,686.5百萬元(二零一七年：人民幣22,460.5百萬元)為定息借款。

於二零一八年十二月三十一日，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應減少／增加人民幣6.2百萬元(二零一七年：除稅後虧損增加／減少人民幣2.2百萬元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

價格風險

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無持有任何按公平值計入損益的金融資產投資。於二零一七年十二月三十一日，倘在所有其他可變因素維持不變情況下，按公平值計入損益的金融資產非上市投資的價格上升／下跌10%，本集團的除稅前虧損會減少／增加人民幣25.0百萬元。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，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23,376.9百萬元(二零一七年：人民幣24,045.9百萬元)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。於二零一八年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣4,655.7百萬元(二零一七年：人民幣4,916.2百萬元)。

資本及營運租賃承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有資本及營運租賃承擔分別為人民幣4,340.9百萬元(二零一七年：人民幣4,027.3百萬元)及人民幣22.6百萬元(二零一七年：人民幣15.5百萬元)。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有721名僱員(二零一七年：677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」)。於二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一九年二月四日，根據購股權計劃，本公司決議向合資格參與者(「承授人」)授出632,388,000份購股權，以認購本公司股本中合共632,388,000股每股面值0.01港元之普通股。而合共2,393,000份所授予之購股權尚未於該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港幣0.45元的行使價行使。除非經董事會事先書面同意，於因承授人行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內，承授人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。

企業管治

偏離上市規則企業管治守則

於截至二零一八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二零一八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

於截至二零一八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）、沃瑞芳先生及韓平先生。審核委員會已與管理層一起審閱二零一八年年度業績，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二零一八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二零一八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，就截至二零一八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，於二零一八年十二月三十一日，貴集團的累計虧損為人民幣2,540,977,000元及 貴集團的流動負債較其流動資產超出人民幣7,307,036,000元。同日，貴集團的借款總額為人民幣23,432,135,000元，其中流動借款為人民幣21,027,214,000元，而現金及現金等價物僅有人民幣342,555,000元。此外，於二零一八年十二月三十一日，貴集團並無按照借款協議的還款時間表償還與 貴集團為數人民幣2,211,000,000元的若干借款本金金額有關的貸款還款及利息付款為數人民幣1,264,983,000元。此等違約事項，於二零一八年十二月三十一日，導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣14,228,346,000元的借款出現交叉違約。二零一八年十二月三十一日後，與 貴集團本金金額人民幣9,423,346,000元有關的利息人民幣197,368,000元並無按照借款協議內的還款時間表支付，其中分別與截止二零一八年十二月三十一日已違約或交叉違約的人民幣1,924,000,000元及人民幣5,094,346,000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)，包括於本報告日前償還本金及利息分別人民幣10,000,000元及人民幣141,231,000元，及延展本金及利息分別為人民幣277,000,000元及人民幣167,202,000元，其與若干逾期貸款本金金額人民幣6,047,649,000元有關。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。倘若 貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將 貴集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期

有關本公司二零一九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二零一八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，二零一九年三月二十九日

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、沃瑞芳先生及韓平先生。