

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



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

截至二零一九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」)截至二零一九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，本集團截至二零一九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5,806.7百萬元，不含裝修收入的物業銷售收入平均售價為每平方米人民幣22,707元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣957.1百萬元
- 借款總額為人民幣25,247.0百萬元
- 資本負債比率為399.7%
- 房地產銷售額為人民幣6,732.9百萬元。售出樓面面積434,032平方米

整體業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣5,806.7百萬元綜合銷售收入，較二零一八年的人民幣10,091.0百萬元下降42.5%。截至二零一九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957.1百萬元，而截至二零一八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525.3百萬元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，每股虧損為人民幣0.12元(二零一八年：每股盈利人民幣0.07元)。

董事會已決議不提議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

市場回顧

二零一九年全球經濟維持在3%左右的中低速軌道增長，仍持續在復蘇狀態。美國推行貿易保護主義政策使國際貿易與投資增長表現不佳，部分國家深陷動盪等因素制約全球經濟增長從而造成全球總需求不足。而中國在全球經濟正面臨各種疊加挑戰的態勢下，繼續深化結構性、週期性改革，推動建立國際貨幣體系多元化和加強經貿合作和政策協調，使得中國經濟健康穩定發展的基本面不曾改變，長期穩中向好的總體勢頭不曾改變。

在此大背景下，二零一九年房地產市場保持以穩為主，政策總基調維穩，全面落實因城施策。融資監管趨緊、限購政策不放鬆仍是房地產政策的主旋律。另一方面，隨著各地市場形勢的分化，二零一九年因城精準施策進一步深化而取得了積極效果。

政府堅持「房住不炒」的住房居住屬性，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，對房地產市場進行多頻次的從緊政策調控，進一步貫徹房地產長效管理機制，同時亦不斷促進房地產市場健康有序發展。

二零一九年新房價表現平穩，一線城市在供需改善及低基數的影響下累計漲幅小幅提升，二、三、四線城市價格累計漲幅延續回落態勢，尤其是前期價格上漲較快、人口支撐力弱的城市調整壓力顯現。一線城市中低價位樓盤銷售金額占比提升，二、三線城市居民置換需求不減，改善型需求繼續穩步釋放。與此同時，在限售、限貸等政策影響下，市場投資需求明顯減少，大戶型產品成交下降，市場去化壓力加大。

本集團時時關注房地產行業的動態變化，結合區域城市發展規劃，積極按照「突出重點、分類指導、分區施策」的原則開展各項目搶建設、搶銷售、搶回款的工作。加大行銷力度和廣度以推動銷售回款，整體競爭優勢有所展現；建設工程方面持續發揮機制特點，建立系統思維，切實落實各項目銷售節點和交房的工程建設進度。本集團統籌各項目情況，階段性的進行集中管理，縮短管理半徑，提升管理效率。在市場調整和資金面趨緊的雙重壓力下，本集團一方面提高財務和風險管控力度，確保業務發展與自身實力相匹配；另一方面亦提高合規意識，加強合規建設，預防房地產系統性風險發生。

二零一九年，本集團繼續圍繞「降負債，調結構」的主要目標開展各項工作。本集團本年度的房地產合約銷售較去年未能錄得增長，主要由於政府調控政策中對房地產金融全方位收緊，對高端房產預售證發放政策持續嚴管控，受此影響部分項目銷售延期，回款速度延後，到賬資金減少。然而，本集團積極應對，加大對金融機構及政府部門的溝通，從而保證現金流安全使用，但資金緊張局面依然存在。本集團將進一步提高資產經營管理能力，完善和補充運營現金流管理。

業務回顧

一、銷售收入

截至二零一九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5,806.7百萬元，較二零一八年之人民幣10,091.0百萬元下降42.5%。已出售及交付之樓面面積由二零一八年的297,968平方米，下降28.4%至二零一九年的213,445平方米。已確認平均售價從二零一八年之每平方米人民幣33,866元下降33.0%至二零一九年每平方米人民幣22,707元。

二零一九年內，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20個。八個位於一線城市(上海及北京)的項目佔本集團整體銷售收入的84.3%；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15.7%。二零一九年內，84.3%的銷售收入來自於上海地區的項目，12.9%來自於除上海以外長三角地區的項目，0.4%來自位於環渤海地區的項目，而2.4%來自東北地區的項目。

二零一九年內，本集團絕大部分已出售及交付之物業位處於上海地區。由於本年度最大交付使用的項目乃位於上海奉賢區的恒盛·馨雅名邸項目，其銷售單價遠低於二零一八年交付使用的上海徐匯區的恒盛·尚海灣項目，加上本年內亦有較大比例的已出售及交付之物業位處於除上海以外的長三角地區及東北地區，本集團的整體平均確認售價從二零一八年的每平方米人民幣33,866元下降至二零一九年每平方米人民幣22,707元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額(包括物業銷售收入及內部裝修收入)及出售及已交付面積的84.3%及48.8%。二零一九年下半年內，位於上海奉賢的恒盛·馨雅名邸項目整體完工並交付使用樓面面積超過73,000平方米，為集團帶來確認銷售收入人民幣2,558.7百萬元，平均確認售價接近每平米人民幣35,000元。同時，上海的恒盛·尚海灣於二零一九年內繼續出售其尾盤房源及車庫，分別為本集團帶來確認銷售收入(不含物業內部裝修收入)人民幣1,124.1百萬元及145.5百萬元，其中物業銷售的平均確認售價超過每平米人民幣100,000元。長三角地區的合肥·壩上街新項目於本年內進一步完工並交付使用約61,400平方米的商品房及車庫，對本集團二零一九年的銷售收入作出人民幣609.0百萬元的貢獻。除上海地區外和長三角地區外，本集團其他兩個地區，包括環渤海地區和東北地區，在二零一九年度內的銷售收入均來自其各個項目的尾盤銷售，故兩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2.8%及13.1%。

二零一九年及二零一八年已出售及已交付的項目包括：

物業項目	城市	二零一九年			二零一八年		
		銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及 已交付 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及 已交付 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)
恒盛•陽光威尼斯	上海	2,238	224	9,991	31,138	3,264	9,540
恒盛•尚海灣	上海	1,269,914	20,906	60,744	7,204,110	72,678	99,124
上海•恒盛豪庭	上海	47,667	3,429	13,901	2,198,352	93,000	23,638
恒盛•陽光巴黎	上海	21,287	978	21,766	6,785	396	17,134
恒盛•皇家花園	上海	1,642	297	5,529	—	—	不適用
恒盛•湖畔豪庭	上海	31,564	5,080	6,213	6,613	2,592	2,551
恒盛•馨雅名邸	上海	2,558,654	73,336	34,889	—	—	不適用
恒盛•波爾多小鎮	北京	3,950	357	11,064	—	—	不適用
恒盛•陽光星期八	天津	20,360	2,613	7,792	214,785	20,623	10,415
恒盛•第一國際	無錫	17,806	2,908	6,123	30,125	5,755	5,235
南通•恒盛豪庭	南通	11,116	1,999	5,561	53,911	10,447	5,160
恒盛•南通•尚海灣	南通	90,289	9,432	9,573	101,235	10,123	10,000
南通•恒盛莊園	南通	13,884	1,816	7,645	—	—	不適用
合肥•恒盛豪庭	合肥	—	—	不適用	267	94	2,840
合肥•壩上街項目	合肥	609,021	61,406	9,918	152	100	1,520
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	6,695	3,637	1,841	2,707	1,093	2,477
恒盛•陽光尚城	瀋陽	4,228	1,412	2,994	38,697	5,280	7,329
哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	10,164	1,347	7,546	1,518	332	4,572
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	2,270	437	5,195	15,934	3,117	5,112
長春•恒盛豪庭	長春	123,327	21,718	5,679	183,475	68,641	2,673
大連•恒盛豪庭	大連	557	113	4,929	1,235	433	2,852
小計		4,846,633	213,445	22,707	10,091,039	297,968	33,866
物業內部裝修收入：							
恒盛•尚海灣	上海	960,028			—		
總計		5,806,661			10,091,039		

二、物業銷售

二零一九年內，本集團實現房地產銷售人民幣6,732.9百萬元，同比下降9.7%；實現房地產銷售面積434,032平方米，同比上升41.9%。

本年內，本集團四個地區的房地產銷售金額比例相對合理分佈，銷售面積則側重於東北地區及長三角地區(上海地區除外)。二零一九年內，環渤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2,285.6百萬元，其中主要銷售來自於新推盤的北京恒盛·歐洲公館，銷售金額共計人民幣2,281.3百萬元，銷售面積約28,000平方米，平均銷售價格約每平方米人民幣82,000元。二零一九年內另一個新推盤項目為東北地區的長春·恒盛豪庭，全年累計錄得房地產銷售額人民幣1,549.1百萬元。上海地區方面，上海的恒盛·尚海灣於本年內繼續為本集團帶來人民幣1,061.0百萬元的物業銷售，列進本集團本年度銷售排名的前三名。長三角地區方面，區內多個項目於二零一九年內加速出售尾盤房源及車庫等存貨，為本集團貢獻物業銷售金額共計人民幣1,588.4百萬元。

截至二零一九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15,512元，較二零一八年的每平方米人民幣24,385元下降36.4%，主要因為本年度內銷售面積側重於平均銷售價格較低的東北地區及長三角地區的項目，同時加大力度銷售車庫亦將本集團整體的平均銷售價格拉低。

本集團二零一九年內於一線城市(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3,566.0百萬元及人民幣3,166.9百萬元，分別佔本集團二零一九年房地產銷售總額的53.0%及47.0%。

二零一九年及二零一八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)		
	二零一九年	二零一八年	變動(%)	二零一九年	二零一八年	變動(%)
上海地區	1,284,680	3,868,532	-66.8%	35,654	100,117	-64.4%
長三角地區 ⁽¹⁾	1,588,380	3,033,387	-47.6%	175,959	136,065	29.3%
環渤海地區	2,285,582	40,671	5,519.7%	28,201	4,378	544.2%
東北地區	1,574,249	513,864	206.4%	194,218	65,225	197.8%
總計	6,732,891	7,456,454	-9.7%	434,032	305,785	41.9%

附註：

(1) 包含於所有以上所列年份歸屬於一家合營企業的物業銷售。

本集團預期二零二零年全年有來自11個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為1.5百萬平方米。

上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔本集團二零二零年預期可售建築面積的18.2%、57.4%、11.5%和12.9%。

三、工程及開發

本集團二零一九年竣工的總建築面積約為478,000平方米，新增開工面積約223,000平方米。截至二零一九年十二月三十一日，本集團總在建面積為2.6百萬平方米。

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。本集團於二零一九年內未購入任何土地。

截至二零一九年十二月三十一日，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6.95百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,579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15.1%位於一線城市，84.9%位於二、三線城市。

截至二零一九年十二月三十一日各項目的土地儲備詳情如下：

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
上海地區							
1	恒盛·尚海灣	上海	徐匯區	住宅、服務式公寓、 辦公樓及商業	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%
	小計				<u>944,529</u>	<u>2,861</u>	
長三角地區							
7	南通·恒盛莊園	南通	如皋港區新城區	住宅及商業	869,029	322	100%
8	南通·恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	299,504	348	70%
9	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%
10	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅及商業	68,709	679	100%
11	合肥·蠟上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	795,487	881	100%
12	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%
13	恒盛·南京·金陵灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	137,567	6,013	60%
	小計				<u>2,608,378</u>	<u>1,517</u>	

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
環渤海地區							
14	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
15	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
16	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
17	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%
小計					<u>2,513,958</u>	<u>1,356</u>	
東北地區							
18	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
19	長春·恒盛豪庭	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>6,950,139</u>	<u>1,579</u>	

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一九年十二月三十一日，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539,000平方米，約1,246,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零一九年十二月三十一日，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

二零二零年初的新型冠狀病毒病疫情在全世界範圍內傳播，不可避免地對全球經濟造成巨大影響，同時對全球產業的發展也帶來新的挑戰和機遇。美國、歐洲乃至先進國家經濟體的增长持續在低位徘徊，中國在較長時間內存在與美國的貿易摩擦，不管是全球經濟還是中國經濟在二零二零年都是一大考驗。但中國仍會在未來全球經濟增長中繼續承擔主導角色，以確保總量經濟趨向穩中向好、中長期強勁可持續增長及協同聯動打造開放和共贏的模式。以目前經濟政策、財稅對經濟扶持的效果來看，中國經濟持續穩定發展，奮勇拼搏的勢頭不會減弱，通過適配的財政政策和貨幣政策，持續的深化改革，今年的整體發展目標有望實現。

對房地產市場而言，二零二零年上半年受疫情影響會有緩慢復蘇的過程，預計政府對房地產市場的政策會有一定的寬鬆期甚至可能會有一定的地方性支援政策出台，房地產企業融資有望改善，以利更快恢復經濟生產。為了維持房地產市場平穩運行，「穩地價、穩房價、穩預期」和「因城施策」仍然會持續貫徹落實，避免市場在大幅放鬆狀態下進入新一輪的市場熱炒期和部分城市的房價過快下降、影響市場穩定。同時在多種因素綜合影響下，不同城市分化格局將愈加明顯，各房地產企業的洗牌也更為明顯。

本集團預判，市場上對於房地產需求釋放的積極性仍然存在，行業整體的容量仍然足夠，市場成交規模會呈現「前低後高」趨勢。在新型冠狀病毒病疫情結束後，一線城市憑藉其經濟持續靠前發展的影響，市場購買期望回升行情可期；二、三線城市分化會明顯，改善型住房需求仍將是市場成交主力，且人口年齡結構的變化也會加速此類需求釋放，未來高性價比、品質突出的產品更易受到市場青睞。整體市場規模將保持穩定，三、四線城市在需求存在透支等因素影響下，市場面臨較大調整壓力。

本集團將始終堅持穩健發展的原則，堅持做好現有項目的建設，加快資產周轉速度，加強資產經營和銷售能力，加強運營過程中的監測、協調作用，提高各體系聯動推進作用。同時，適時調整項目的管控模式和管控體系，以期適應市場競爭的需求，提升本集團的盈利能力及增強本集團在市場的競爭力。

本集團將繼續關注行業政策變化及市場動態轉換，及時調整行銷力度和節奏，來獲取更為靈活的銷售手段和行銷策略，加速項目銷售。本集團希望通過提升銷售策劃力和執行力，促進物業銷售和現金有效回籠。

本集團並將堅持採取審慎的財務政策，加強全面預算管理，統籌引導現金管理，提升投融資工作的預見性和精準性，加大集團資金管理的科學性和合理性，本集團將會積極拓展融資管道和融資方向，從而改善本集團的債務結構。

綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
銷售收入	4	5,806,661	10,091,039
銷售成本	7	(5,684,774)	(4,761,775)
毛利		121,887	5,329,264
其他收入	5	38,672	47,558
其他收益/(虧損), 淨額	6	870,915	(466,120)
貿易及其他應收款項虧損(撥備)/ 撥備返還, 淨額		(2,613)	314,125
銷售及市場推廣開支	7	(133,834)	(220,653)
行政開支	7	(552,165)	(459,379)
財務成本, 淨額	8	(1,874,351)	(406,658)
所佔聯營公司(虧損)/溢利		(1,340)	93
所佔合營企業溢利/(虧損)		959,921	(150,100)
除稅前(虧損)/溢利		(572,908)	3,988,130
所得稅開支	9	(419,375)	(3,597,755)
年度(虧損)/溢利		<u>(992,283)</u>	<u>390,375</u>
以下人士應佔年度(虧損)/溢利:			
—本公司擁有人		(957,065)	525,290
—非控股權益		(35,218)	(134,915)
		<u>(992,283)</u>	<u>390,375</u>
其他全面收入		—	—
年度全面(虧損)/收入總額		<u>(992,283)</u>	<u>390,375</u>
以下人士應佔年度全面(虧損)/收入總額:			
—本公司擁有人		(957,065)	525,290
—非控股權益		(35,218)	(134,915)
		<u>(992,283)</u>	<u>390,375</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>(0.12)</u>	<u>0.07</u>
—攤薄	10	<u>(0.12)</u>	<u>0.07</u>
股息	11	—	—

綜合資產負債表(未經審核)
於二零一九年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,522	54,432
使用權資產		5,155	—
投資物業		21,133,946	17,942,046
無形資產		1,800	1,800
聯營公司投資		4,829	6,169
合營企業權益		1,034,866	54,792
遞延所得稅資產		185,037	324,677
		<u>22,402,155</u>	<u>18,383,916</u>
流動資產			
發展中物業		15,267,875	16,828,906
持作銷售已落成物業		5,659,710	7,899,805
貿易及其他應收款項及預付款	12	4,927,511	4,510,971
預付稅款		356,633	480,954
受限制現金		3,489,939	3,042,065
現金及現金等價物		334,169	342,555
		<u>30,035,837</u>	<u>33,105,256</u>
資產總值		<u>52,437,992</u>	<u>51,489,172</u>

人民幣千元	附註	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
流動負債			
合同負債		4,812,372	5,901,056
貿易及其他應付款項	13	5,971,157	5,333,065
應付所得稅		8,003,937	7,796,930
應付合營企業款項		353,029	353,029
借款	14	25,235,997	21,027,214
租賃負債		3,897	—
融資租賃負債		—	998
		<u>44,380,389</u>	<u>40,412,292</u>
非流動負債			
借款	14	11,050	2,404,921
遞延所得稅負債		2,220,416	2,389,683
租賃負債		1,257	—
非控股股東的貸款		303,479	—
融資租賃負債		—	18,220
		<u>2,536,202</u>	<u>4,812,824</u>
總負債		<u>46,916,591</u>	<u>45,225,116</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		(2,532,572)	(1,583,191)
		<u>5,359,155</u>	<u>6,308,536</u>
非控股權益		162,246	(44,480)
總權益		<u>5,521,401</u>	<u>6,264,056</u>
負債及權益總值		<u>52,437,992</u>	<u>51,489,172</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，並已於二零二零年三月三十一日獲董事會批准刊發。

2 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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。

本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃根據前公司條例(第32章)的適用規定編製。

(i) 持續經營基準

於截至二零一九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957,065,000元(二零一八年：本公司擁有人應佔淨額溢利人民幣525,290,000元)及經營性現金流出淨額人民幣140,277,000元(二零一八年：經營性現金流入淨額人民幣3,010,276,000元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團累計虧損為人民幣3,498,042,000元(二零一八年：人民幣2,540,977,000元)及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣14,344,552,000元(二零一八年：人民幣7,307,036,000元)。於同日，本集團的借款總額為人民幣25,247,047,000元(二零一八年：人民幣23,432,135,000元)，其中流動借款為人民幣25,235,997,000元(二零一八年：人民幣21,027,214,000元)，而其現金及現金等價物僅有人民幣334,169,000元。

於二零一九年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣1,820,000,000元及人民幣724,744,000元，與本金總額人民幣5,212,165,000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6,544,000,000元的借款的利息在二零一九年內逾期(「其他逾期貸款」)，雖然有關利息其後已經於二零一九年十二月三十一日前付清，該等借款於二零一九年十二月三十一日依然處於違約。另外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團違反了一項本金金額港幣100,000,000元(等值人民幣89,578,000元)的債券的若干條款及條件。於二零一九年十二月三十一日，以上所述本金金額共計人民幣11,845,743,000元的借款及債券假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。該等金額包含為數人民幣6,072,100,000元原合約還款日為二零二零年十二月三十一日以後的借款已被重新分類為流動負債(附註14)。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。基於上述違約事件，於二零一九年十二月三十一日，本金金額人民幣10,250,797,000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4,096,092,000元原合約還款日為二零二零年十二月三十一日以後的借款已被重新分類為流動負債（附註14）。

自資產負債表日後，本集團未能按照若干貸款協議內既定的還款日期支付若干利息，包括(1)與上述本金金額共計人民幣5,212,165,000元的逾期貸款有關的利息為數人民幣155,656,000元；(2)與若干本金金額共計人民幣4,349,000,000元的其他逾期貸款有關的利息為數人民幣75,884,000元；及(3)與若干本金金額為數人民幣4,284,399,000元的交叉違約貸款有關的本金金額人民幣5,000,000元及利息人民幣89,497,000元。

本集團正在與逾期貸款、其他逾期貸款及交叉違約貸款的貸款人積極磋商重續及延展有關借款，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。

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。此外，本集團在年底之後的物業銷售受到二零一九年新型冠狀病毒病爆發（「COVID-19疫情」）的嚴重影響，該疫情將對本集團的現金流產生影響。

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。由二零二零年一月一日起至本綜合財務報表批准日，本集團已經償還逾期貸款的本金人民幣8,507,000元。此外，本集團於二零二零年二月及三月內對若干本金金額為數人民幣3,813,387,000元的交叉違約貸款在其既定的還款日前成功展期或償還；
- (iii) 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零二零年第二季度開始取得預售許可證後陸續推出四個主要項目分期的物業；

- (iv) 鑒於COVID-19疫情，本集團正密切監察最新發展，並將繼續評估該流行病的影響，以及政府應對的任何刺激措施對本集團業務的影響，並不時調整其物業銷售的營銷策略以產生足夠的現金；
- (v) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

董事(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二零一九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，本集團在二零一九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)預定於二零二零年還款(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二零一九年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(c)於二零二零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二零二零年以後的安排；
- (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；
- (vi) 成功處理該流行病的影響，以及政府應對的任何刺激措施對本集團業務的影響，並不時調整其物業銷售及營銷策略以產生足夠的現金；及
- (v) 成功與本集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款(包括已有交叉違約條款的借款)。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以本集團的資產的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二零一九年一月一日開始之財政年度強制生效，本集團需要修改其會計政策並因應採納以下的準則而做出重述調整：

香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、削減或結算
香港會計準則第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16號	租賃
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

本集團於採納香港財務報告準則第16號後須改變其會計政策。下文附註3(iii)已對採納香港財務報告準則第16號的影響作出披露。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。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則及準則的修訂本

以下為已頒佈但於二零一九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號及第8號(修訂本)	重大的定義
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	對沖會計處理
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
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17號	保險合同
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及準則的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。

(iii) 二零一九年會計政策的改變

採納香港財務報告準則第16號租賃

本附註解釋了採納香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)對本集團綜合財務報表的影響。

本集團已自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，惟未根據該準則中特定過渡性條款項下的允許對二零一八年報告期間的比較數字進行重列。因此，新租賃規則所產生的重新分類及調整均於二零一九年一月一日的期初綜合資產負債表確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至二零一九年一月一日的增量借款利率貼現。於二零一九年一月一日，適用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為10.7%。

就先前分類為融資租賃的租賃而言，本集團將該等租賃資產及負債於緊接過渡前的賬面值確認為使用權資產及租賃負債於首次應用日期的賬面值。香港財務報告準則第16號的計量準則僅於該日期後應用。租賃負債的重新計量確認為緊隨首次應用日期後相關使用權資產的調整。

(a) 租賃負債的計量

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	22,634
於首次應用日期採用承租人增量借款利率貼現	19,236
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃負債	19,218
減：按直線法確認為開支的短期租賃	(5,268)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	33,186
其中包括：	
流動租賃負債	3,455
非流動租賃負債	29,731
	33,186

(b) 使用權資產的計量

物業租賃的相關使用權資產按追溯的基準計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產乃按與租賃負債相等金額計量，並就於二零一八年十二月三十一日的綜合資產負債表內確認與該租賃相關的任何預付款或應計租賃付款金額作出調整。於首次應用日期，概無虧損性租賃合約須對使用權資產作出調整。

(c) 於二零一九年一月一日的綜合資產負債表的調整

已確認使用權資產與以下類別資產有關：

人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 一月一日
物業	<u>5,155</u>	<u>30,215</u>
總使用權資產	<u>5,155</u>	<u>30,215</u>

於二零一九年一月一日，會計政策的變動對綜合資產負債表內以下項目產生影響匯總如下：

人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日	採納香港 財務報告準則 第16號的調整	於二零一九年 一月一日
融資租賃負債-流動	998	(998)	—
融資租賃負債-非流動	18,220	(18,220)	—
租賃負債-流動	—	3,455	3,455
租賃負債-非流動	—	29,731	29,731
物業、廠房及設備	54,432	(16,247)	38,185
使用權資產	<u>—</u>	<u>30,215</u>	<u>30,215</u>

採納香港財務報告準則第16號對本集團二零一九年一月一日的累積虧損無影響。

(d) 所應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估，作為進行減值審閱的替代方法—於二零一九年一月一日並無虧損性合約
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃，及
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。反而，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」作出的評估。

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		環渤海 地區	東北地區	其他	總計
	上海地區 (上海除外)					
截至二零一九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	3,932,966	748,811	24,310	140,546	—	4,846,633
於一段時間內	960,028	—	—	—	—	960,028
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>4,892,994</u>	<u>748,811</u>	<u>24,310</u>	<u>140,546</u>	<u>—</u>	<u>5,806,661</u>
分部業績	2,513,983	(322,005)	(22,036)	(289,055)	(63,650)	1,817,237
折舊	(3,511)	(1,194)	(2,182)	(28)	(277)	(7,192)
投資物業公平值變動	1,914,410	(503,051)	(185,884)	(311,368)	—	914,107
貿易及其他應收款項虧損撥備	(2,307)	(153)	(81)	(72)	—	(2,613)
發展中物業及持作銷售						
已落成物業減值撥備的變動	(329,039)	(36,218)	(903,568)	(98,785)	—	(1,367,610)
以股份為基礎的報酬開支	—	—	—	—	(52,486)	(52,486)
利息收入	10,969	6,081	188	517	5	17,760
財務成本	(1,274,790)	(245,711)	(221,771)	(53,652)	(96,187)	(1,892,111)
所得稅(開支)/抵免	<u>(424,813)</u>	<u>(48,355)</u>	<u>68,564</u>	<u>(14,771)</u>	<u>—</u>	<u>(419,375)</u>

人民幣千元	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)					
截至二零一八年十二月三十一日止年度 (經審核)						
銷售收入						
於某一時間點	9,446,998	188,396	214,785	240,860	—	10,091,039
於一段時間內	—	—	—	—	—	—
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<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	(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 減值撥備的變動	—	(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	對銷	總計
	上海地區 (上海除外)						
於二零一九年十二月三十一日 (未經審核)							
分部資產總值	47,904,087	23,414,684	4,926,162	5,653,011	5,910,457	(44,618,412)	43,189,989
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,829	—	—	—	—	—	4,829
合營企業投資	781,571	—	—	—	—	—	781,571
遞延所得稅資產							185,037
其他未分配企業資產							9,062,966
資產總值							<u>52,437,992</u>
增加：							
物業、廠房及設備	1,108	66	617	14	—	—	1,805
投資物業	262,661	422,050	30,388	324,370	—	—	1,039,469

於二零一八年十二月三十一日 (經審核)							
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	530,228	283,826	43,777	208,460	—	—	1,066,291

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
分部業績	1,817,237	5,522,292
折舊	(7,192)	(3,607)
投資物業公平值變動	914,107	(374,561)
貿易及其他應收款項虧損撥備／(撥備返還)，淨額	(2,613)	314,125
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(1,367,610)	(1,063,461)
以股份為基礎的報酬開支	(52,486)	—
經營溢利	1,301,443	4,394,788
利息收入	17,760	79,531
財務成本	(1,892,111)	(486,189)
除稅前(虧損)／溢利	(572,908)	3,988,130

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
物業銷售	4,846,633	10,091,039
物業內部裝修	960,028	—
	5,806,661	10,091,039

本集團有較多數目之客戶。於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，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	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
租金收入	33,648	38,845
其他	5,024	8,713
	38,672	47,558

6 其他收益／(虧損)，淨額

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
投資物業的公平值變動	914,107	(374,561)
匯兌(虧損)／收益，淨額	(43,192)	(91,559)
	<u>870,915</u>	<u>(466,120)</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	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
核數師酬金		
—核數服務	9,764	8,635
—非核數服務	90	127
廣告成本	31,740	39,983
其他稅項及徵費	58,993	160,837
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)	5,625,781	4,600,938
折舊	7,192	3,607
僱員成本—不包括董事酬金	192,659	187,720
以股份為基礎的報酬開支(非關於僱員部份)	40,901	—
租金開支	11,926	22,859
	<u>11,926</u>	<u>22,859</u>

8 財務成本，淨額

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
財務收入		
—利息收入	17,760	79,531
財務成本		
利息開支		
—銀行借款	(3,234,438)	(2,183,002)
—二零一八年到期的優先票據	—	(57,702)
—債券	(412)	—
—其他	(120,525)	(86,111)
總利息開支	(3,355,375)	(2,326,815)
減：於合資格資產資本化的利息	1,463,264	1,840,626
已支銷財務成本	(1,892,111)	(486,189)
財務成本，淨額	<u>(1,874,351)</u>	<u>(406,658)</u>

9 所得稅開支

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	(249,360)	(614,747)
— 中國土地增值稅	<u>(199,642)</u>	<u>(2,961,145)</u>
	<u>(449,002)</u>	<u>(3,575,892)</u>
遞延所得稅		
— 產生及撥回暫時性差額	<u>29,627</u>	<u>(21,863)</u>
	<u>29,627</u>	<u>(21,863)</u>
	<u>(419,375)</u>	<u>(3,597,755)</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)/盈利除以年內已發行普通股的加權平均數。

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/盈利(人民幣千元)	<u>(957,065)</u>	<u>525,290</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。於截至二零一九年及二零一八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。

11 股息

董事會已決議不提議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一八年：無)。

12 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
應收第三方貿易款項，淨額(a)	481,276	496,688
應收第三方貿易款項	485,787	499,416
減：貿易應收款項的虧損撥備	(4,511)	(2,728)
應收第三方的其他應收款項(b)	1,546,568	1,139,412
應收第三方的其他應收款項	1,862,498	1,454,512
減：其他應收款項虧損撥備	(315,930)	(315,100)
預付工程款：	1,180,277	1,106,938
關連方	85,758	19,932
第三方	1,094,519	1,087,006
預付土地出讓金(c)	1,522,225	1,522,225
預付其他稅項	197,165	245,708
	4,927,511	4,510,971

- (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貿易應收款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
6個月內	23,829	59,917
7至12個月之間	2,930	427
12個月以上	459,028	439,072
	485,787	499,416

於二零一九年十二月三十一日，為數人民幣485,787,000元(二零一八年：人民幣499,416,000元)的貿易應收款項包括因確認與若干動遷及安置房有關的銷售收入而應收當地政府機關的款項人民幣422,215,000元(二零一八年：人民幣422,215,000元)。餘下貿易應收款項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422百萬元。按照管理層的評估，除無需支付該申索款項外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422百萬元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月三十一日提交一項反訴狀。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。於截至二零一九年及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。

(b)

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
應收第三方的其他應收款項	1,862,498	1,454,512
減：其他應收款項虧損撥備	<u>(315,930)</u>	<u>(315,100)</u>
應收第三方的其他應收款項，淨額	<u>1,546,568</u>	<u>1,139,412</u>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各資產負債表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	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
於年初	315,100	919,573
其他應收款項虧損撥備／(撥備返還)	830	(314,278)
撇銷其他應收款項的虧損撥備	<u>—</u>	<u>(290,195)</u>
於年末	<u>315,930</u>	<u>315,100</u>

(c) 於二零一九年十二月三十一日，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(二零一八年：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。

13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
應付貿易款項(a)：	3,897,982	3,798,211
關連方	15,409	15,409
第三方	3,882,573	3,782,802
其他應付第三方款項及預提費用(b)	1,348,762	1,093,050
其他應付稅項	724,413	441,804
	<u>5,971,157</u>	<u>5,333,065</u>

(a) 於資產負債表日，應付貿易款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
6個月內	1,924,348	1,762,095
7至12個月之間	858,624	792,774
12個月以上	1,115,010	1,243,342
	<u>3,897,982</u>	<u>3,798,211</u>

(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	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	11,050	2,404,921
	<u>11,050</u>	<u>2,404,921</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	23,854,019	20,055,904
債券	89,990	—
其他借款—無抵押(b)	793,636	822,761
其他借款—有抵押	498,352	148,549
	<u>25,235,997</u>	<u>21,027,214</u>
總借款	<u>25,247,047</u>	<u>23,432,135</u>
借款賬面值以下列貨幣計值：		
港元	217,446	193,653
人民幣	22,466,492	20,787,542
美元	2,563,109	2,450,940
總借款	<u>25,247,047</u>	<u>23,432,135</u>

於資產負債表日，本集團須償付總借款如下：

人民幣千元	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (經審核)
借款金額將於以下年期內償還：		
1年內	25,235,997	21,027,214
1年後及2年內	2,500	22,542
2年後及5年內	7,500	2,378,829
5年後	1,050	3,550
	<u>25,247,047</u>	<u>23,432,135</u>

- (a) 流動銀行借款包含原於二零二零年十二月三十一日後到期的本金金額人民幣10,168,192,000元(二零一八年：人民幣4,794,000,000元)，但因附註2(i)所述事項而被重新分類為二零一九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2(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，全部皆在二零二零年十二月三十一日以後。

- (b) 截至二零一九年十二月三十一日，為數人民幣793,636,000元(二零一八年：人民幣822,761,000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。

15 報告期之後發生的事件

二零二零年初爆發COVID-19疫情後，各國／地區已繼續實施一系列防控措施。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況和經營業績的影響。於本未經審核業績公告發佈之日，本集團並未發現COVID-19疫情對此等綜合財務報表有任何重大不利影響。然而，如果COVID-19疫情隨後持續較長時間，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務業績可能會受到影響，但現階段無法合理估計其財務影響。

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣5,806.7百萬元綜合銷售收入，較二零一八年的人民幣10,091.0百萬元下降42.5%。截至二零一九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957.1百萬元，而截至二零一八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525.3百萬元。二零一九年，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損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下降，同時平均確認售價亦大幅下降，導致本集團於截至二零一九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跌幅。

截至二零一九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5,806.7百萬元，較二零一八年之人民幣10,091.0百萬元下降42.5%。已出售及交付之樓面面積由二零一八年的297,968平方米，下降28.4%至二零一九年的213,445平方米。已確認平均售價從二零一八年之每平方米人民幣33,866元下降33.0%至二零一九年每平方米人民幣22,707元。

二零一九年內，本集團絕大部分已出售及交付之物業位處於上海地區。由於本年度最大交付使用的項目乃位於上海奉賢區的恒盛·馨雅名邸項目，其銷售單價遠低於二零一八年交付使用的上海徐匯區的恒盛·尚海灣項目，加上本年內亦有較大比例的已出售及交付之物業位處於除上海以外的長三角地區及東北地區，本集團的整體平均確認售價從二零一八年的每平方米人民幣33,866元下降至二零一九年每平方米人民幣22,707元。上海地區的物業分別佔本集團已確認銷售收入總額(包括物業銷售收入及內部裝修收入)及出售及已交付面積的84.3%及48.8%。二零一九年下半年內，位於上海奉賢的恒盛·馨雅名邸項目整體完工並交付使用樓面面積超過73,000平方米，為集團帶來確認銷售收入人民幣2,558.7百萬元，平均確認售價接近每平米人民幣35,000元。同時，上海的恒盛·尚海灣於二零一九年內繼續出售其尾盤房源及車庫，分別為本集團帶來確認銷售收入(不含物業內部裝修收入)人民幣1,124.1百萬元及145.5百萬元，其中物業銷售的平均確認售價超過每平米人民幣100,000元。長三角地區的合肥·壩上街項目於本年內進一步完工並交付使用約61,400平方米的商品房及車庫，對本集團二零一九年的銷售收入作出人民幣609.0百萬元的貢獻。除上海地區外和長三角地區外，本集團其他兩個地區，包括環渤海地區和東北地區，在二零一九年度內的銷售收入均來自其各個項目的尾盤銷售，故兩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2.8%及13.1%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣5,684.8百萬元，較二零一八年的人民幣4,761.8百萬元上升19.4%。於截至二零一九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1,367.6百萬元(二零一八年：人民幣1,063.5百萬元)。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。未計此項減值撥備及已售物業的內部裝修成本人民幣1,507.8百萬元，本集團二零一九年銷售成本為人民幣2,809.4百萬元，較二零一八年度的人人民幣3,698.3百萬元下降24.0%。二零一九年的銷售成本下降主要因為出售及交付的樓面面積有所下降。

本集團二零一九年的平均銷售成本為每平方米人民幣13,161元，較二零一八年的每平方米人民幣12,412元上漲6.0%。雖然本集團二零一九年出售並交付的物業主要處於上海地區，但相較二零一八年交付使用的恒盛·尚海灣物業乃屬於高端物業而單價建安成本較高，本年度交付的上海地區的物業的單價建安成本相對較低。但較低的單價建安成本的影響被上海的恒盛·馨雅名邸項目的較高單價土地成本所抵消，故此二零一九年的整體平均銷售成本較二零一八年略為上升。

本集團於二零一九年錄得綜合毛利人民幣121.9百萬元，較二零一八年綜合毛利人民幣5,329.3百萬元大幅下降97.7%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為2.1%，而二零一八年毛利率則為52.8%。本集團的綜合毛利大幅下降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下降，同時平均確認售價亦大幅下降而平均銷售成本亦大幅上漲，導致本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利均錄得重大跌幅。撇除二零一九年本集團對物業作出的減值撥備人民幣1,367.6百萬元(二零一八年：人民幣1,063.5百萬元)的影響，二零一九年本集團錄得毛利人民幣1,489.5百萬元，毛利率為25.7%，較二零一八年的毛利人民幣6,392.7百萬元及毛利率63.4%均大幅下降。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣38.7百萬元(二零一八年：人民幣47.6百萬元)，主要包括租金收入人民幣33.6百萬元(二零一八年：人民幣38.8百萬元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的其他收益／(虧損)，淨額為淨收益人民幣870.9百萬元，而二零一八年則為淨虧損人民幣466.1百萬元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，由於本集團有若干物業完工後重新分類為投資物業並以公平值入賬而錄得公平值收益，原有的投資性物業公平值的增長亦高於本年度內發生的新增成本及財務成本，故本集團錄得公平值收益共計人民幣914.1百萬元(二零一八年：公平值虧損人民幣374.6百萬元)。此外，由於二零一九年內人民幣兌美元價格持續下降，本集團錄得滙兌虧損人民幣43.2百萬元(二零一八年：滙兌虧損人民幣91.6百萬元)，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貿易及其他應收款項虧損撥備返還，淨額為人民幣314.1百萬元，主要包括因收回資金而對若干其他應收款項的虧損撥備作出為數人民幣314.3百萬元的返還。相關的虧損撥備乃於若干年前計提。二零一九年內本集團對其貿易及其他應收款項作出虧損撥備為數人民幣2.6百萬元。

截至二零一九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133.8百萬元，較二零一八年的人民幣220.7百萬元下降39.3%。本集團於二零一九年內只有少量新項目推出，所以銷售及市場推廣開支順應下降。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣552.2百萬元，較二零一八年的人民幣459.4百萬元上漲20.2%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣3,355.4百萬元，較二零一八年的人民幣2,326.8百萬元上升44.2%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣1,463.3百萬元(二零一八年：人民幣1,840.6百萬元)已資本化，餘下人民幣1,892.1百萬元(二零一八年：人民幣486.2百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣17.8百萬元後(二零一八年：人民幣79.5百萬元)，二零一九年的財務成本，淨額為人民幣1,874.4百萬元(二零一八年：人民幣406.7百萬元)。本集團於二零一九年內發生的總財務成本較二零一八年大幅上升，主要乃由於本集團的平均總借款金額於本年度內，較二零一八年而言，有所上升。由於本年度發生的總財務成本依然超出了按本集團合資格資產可資本化的金額，所以本年度有部分的財務成本無法被資本化而被計入本年度費用。

於截至二零一九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959.9百萬元，相較二零一八年則為所佔合營企業虧損人民幣150.1百萬元。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%溢利/(虧損)，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。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，南京江旭有新一輪的分期物業完工並交付使用，確認銷售收入人民幣4,745.9百萬元，來自於已售並交付面積138,544平方米及已確認銷售平均銷售單價每平方米人民幣34,255元。南京江旭於二零一八年內並無大型交付使用的分期物業，而本集團同時需承擔其若干稅項開支，故本集團於二零一八年內整體錄得所佔合營企業虧損。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前虧損人民幣572.9百萬元，相較而言二零一八年則為除稅前溢利人民幣3,988.1百萬元。二零一九年本集團錄得重大的除稅前虧損乃因為本年內本集團確認的銷售收入及毛利均錄得重大跌幅，同時有重大金額的財務成本被直接計入本年度費用。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣419.4百萬元，較二零一八年的人民幣3,597.8百萬元下降88.3%，主要包含計提的中國土地增值稅為數人民幣199.6百萬元(二零一八年：人民幣2,961.1百萬元)及中國企業所得稅為數人民幣249.4百萬元(二零一八年：人民幣614.7百萬元)。本年度的所得稅開支下降主要乃由於銷售收入減少而令項目公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利有所降低。二零一八年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的恒盛·尚海灣高端物業錄得的溢利。

截至二零一九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957.1百萬元，而二零一八年則為本公司擁有人應佔溢利人民幣525.3百萬元。二零一九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確認的銷售收入及毛利均錄得重大跌幅，同時有重大金額的財務成本被直接計入本年度費用。

流動資產及負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣30,035.8百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣33,105.3百萬元下降9.3%。

於二零一九年十二月三十一日，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。於二零一九年十二月三十一日，發展中物業的餘額為人民幣15,267.9百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣16,828.9百萬元下降9.3%。本集團的物業發展項目於二零一九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二零一八年十二月三十一日的人民幣7,899.8百萬元下降28.4%至二零一九年十二月三十一日的人民幣5,659.7百萬元。持作銷售已落成物業下降的主要原因乃由於本年內本集團積極出售各個項目的尾盤房源。貿易及其他應收款項及預付款由二零一八年十二月三十一日的人民幣4,511.0百萬元上升9.2%至二零一九年十二月三十一日的人民幣4,927.5百萬元。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。

總流動負債於二零一九年十二月三十一日為人民幣44,380.4百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣40,412.3百萬元上升9.8%。總流動負債於二零一九年十二月三十一日上升主要乃由於流動借款上升而致。

於二零一九年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.68(二零一八年：0.82)。二零一九年的流動比率下降主要由於總流動資產下降及總流動負債上升所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一九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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣334.2百萬元，而二零一八年十二月三十一日則為人民幣342.6百萬元。

年內，本集團取得新增銀行貸款人民幣7,579.7百萬元，償還貸款人民幣8,133.6百萬元。於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣25,247.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣23,432.1百萬元上升7.7%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣25,580百萬元(二零一八年：人民幣24,220百萬元)，當中包括人民幣25,254百萬元(二零一八年：人民幣23,033百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣326百萬元(二零一八年：人民幣1,187百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一九年	二零一八年
借款總額	25,247,047	23,432,135
減：現金及銀行結餘	<u>(3,824,108)</u>	<u>(3,384,620)</u>
債務淨額	21,422,939	20,047,515
本公司擁有人應佔總權益	<u>5,359,155</u>	<u>6,308,536</u>
資本負債比率	<u>399.7%</u>	<u>317.8%</u>

二零一九年的資本負債比率較二零一八年的比率為高，此乃由於本年度債務淨額有所上升及本集團的本公司擁有人應佔總權益因本年度錄得虧損而下降所致。

持續經營和緩解措施

於截至二零一九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957.1百萬元及經營性現金流出淨額人民幣140.3百萬元。於二零一九年十二月三十一日，本集團的累計虧損為人民幣3,498.0百萬元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣14,344.6百萬元。同日，本集團的借款總額為人民幣25,247.0百萬元，其中流動借款為人民幣25,236.0百萬元，而現金及現金等價物僅有人民幣334.2百萬元。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團並無按照借款協議的還款時間表償還與為數人民幣5,212.2百萬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2,544.7百萬元。除此之外，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣6,544.0百萬元借款的利息在二零一九年內逾期，雖然有關利息其後已經在二零一九年十二月三十一日前付清，該等借款在二零一九年十二月三十一日依然處於違約。另外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團違反了一項本金金額港幣100.0百萬元的債券的若干條款及條件。此等構成違約事項，及於二零一九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10,250.8百萬元借款出現交叉違約。此等狀況連同綜合財務資料附註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。此外，本集團在年底之後的物業銷售受到二零一九年新型冠狀病毒病爆發（「COVID-19疫情」）的嚴重影響，該疫情將對本集團的現金流產生影響。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。由二零二零年一月一日起至本綜合財務報表批准日，本集團已經償還逾期貸款的本金人民幣8.5百萬元。此外，本集團於二零二零年二月及三月內對若干本金金額為數人民幣3,813.4百萬元交叉違約貸款在其既定的還款日前成功展期或償還；
- (iii) 本集團會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，本集團預期於二零二零年第二季度開始取得預售許可證後陸續推出四個主要項目分期的物業；

- (iv) 鑒於COVID-19疫情，本集團正密切監察最新發展，並將繼續評估該流行病的影響，以及政府應對的任何刺激措施對本集團業務的影響，並不時調整其物業銷售的營銷策略以產生足夠的現金；
- (v) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (vi) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

因此，本公司董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務資料乃屬恰當。

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曾經得以改善，包括物業銷售金額取得增加、經營性現金流從流出淨額扭轉至流入淨額、借款總額亦一度下降。但由於本集團二零一九年的經營計劃執行狀況有所滯後，若干預計於二零一九年下半年達到預售條件的項目的建設進度未能達標而無法推盤銷售，導致二零一九年的經營性現金流再次出現淨流出的情況，最終無法按照經營計劃達到降負債的目標。儘管如此，本集團在二零一九年下半年內確保了上海地區的恒盛·馨雅名邸和長三角地區的合肥·壩上街項目的建設進度按時交付使用，並同時加快銷售本集團各個項目的尾盤房源和車庫，兩者均保障了本集團二零一九年的已確認銷售收入達到預期金額，避免了再次錄得重大金額的本公司擁有人應佔虧損。本集團將在二零二零年積極落實經營計劃，一方面按照經營計劃推進物業項目的建設及銷售，以增加現金流入；另一方面積極與金融機構磋商重續及延展現有銀行貸款，並物色機會取得新增借款，以改善本集團的債務結構。

外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。本公司及本集團若干在香港經營的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。於二零一九年十二月三十一日，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	二零一九年	二零一八年
現金及銀行結餘：		
美元	287	331
港元	161	937
	<u>448</u>	<u>1,268</u>
借款：		
美元	2,563,109	2,450,940
港元	217,446	193,653
	<u>2,780,555</u>	<u>2,644,593</u>
貿易及其他應付款項：		
美元	7,030	6,863
港元	36,045	33,324
	<u>43,075</u>	<u>40,187</u>

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。

於二零一九年十二月三十一日，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，則截至二零一九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141.2百萬元(二零一八年：除稅後溢利增加／減少人民幣134.2百萬元)。

利率風險

本集團持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款、向合營企業提供的貸款及若干其他應收款項。該等結餘大多按固定利率計息，使本集團承受公平值利息風險。由於利率的任何合理變動不會導致本集團業績有重大變動，故並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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣25,247.0百萬元(二零一八年：人民幣23,432.1百萬元)，其中人民幣24,768.5百萬元(二零一八年：人民幣20,686.5百萬元)為定息借款。

於二零一九年十二月三十一日，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1.7百萬元(二零一八年：除稅後溢利減少／增加人民幣6.2百萬元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，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29,023.4百萬元(二零一八年：人民幣23,175.2百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團若干附屬公司及一家合營企業的股本權益及若干銀行存款已就本集團的借款作予以質押。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團有資本承擔人民幣4,820.9百萬元(二零一八年：人民幣4,340.9百萬元)。

或然負債

於二零一七年內，本集團牽涉到一項與當地政府機關的訴訟，被要求支付與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關的為數約人民幣179百萬元的款項。按照管理層的評估，除無需支付該項金額外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422.2百萬元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月內提交一項反訴狀。同時，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日，本集團並無就上述應收款項作出撥備。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有722名僱員(二零一八年：721名)。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保險以及購股權。

購股權計劃

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)外，亦同日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。由於根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使期不得超過自授出相關購股權日期起計十年，因此根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有未行使之購股權已於二零一九年九月九日失效。

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

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

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

於二零一九年十二月三十一日，根據購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有194,498,000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

於截至二零一九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二零一九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

於截至二零一九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

本公司審核委員會(「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。

未經審核全年業績的審閱

由於受COVID-19疫情影響，截至二零一九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二零一九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，以及未經審核綜合財務報表附註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二零一九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二零一九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二零二零年四月下旬或之前完成。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期

有關本公司二零二零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二零一九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全年業績之財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意。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，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為丁向陽先生、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。