

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)

### **截至二零二二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」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零二二年度業績」)。二零二二年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零二三年三月三十日由董事會批准。

#### **財務摘要**

- 銷售收入為人民幣6,385.0百萬元，物業銷售收入平均售價為每平方米人民幣44,391元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣297.4百萬元
- 借款總額為人民幣20,963.7百萬元
- 房地產銷售為人民幣2,079.5百萬元。售出樓面面積142,520平方米

#### **整體業績**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣6,385.0百萬元綜合銷售收入，較二零二一年的人民幣3,317.6百萬元上升92.5%。截至二零二二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297.4百萬元，較二零二一年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損人民幣5,150.0百萬元下降94.2%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，每股虧損為人民幣0.04元(二零二一年：每股虧損人民幣0.66元)。

董事會已決議不提議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 業務回顧

### 一、銷售收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合銷售收入人民幣6,385.0百萬元，較二零二一年之人民幣3,317.6百萬元上升92.5%，已出售及交付之樓面面積則由二零二一年的349,820平方米下降59.1%至二零二二年的143,030平方米。已確認平均售價從二零二一年之每平方米人民幣9,421元大幅上升371.2%至二零二二年每平方米人民幣44,391元。

二零二二年內，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)絕大部分來自於上海地區及環渤海地區的項目，主要包括上海的恆盛·尚海灣項目第15號樓及北京的歐洲公館的銷售收入。二零二二年內，60.2%的銷售收入來自於上海地區的項目，35.2%來自於環渤海地區的項目，除上海以外長三角地區及東北地區的項目合計僅對本集團本年度銷售收入作出4.6%的貢獻。二零二二年內，八個位於一線城市(上海及北京)的項目佔銷售收入的比例為95.4%，而九個位處於二、三線城市的項目只佔本集團整體銷售收入的4.6%。

二零二二年內，本集團位於上海的恆盛·尚海灣項目第15號樓及北京的歐洲公館(第二期)物業完工並交付使用，此兩個一線城市的項目銷售單價均屬於市場高端價格。由於本年內本集團繼續加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低，拉低了本集團本年度的確認收入的平均售價。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本年內只錄得車庫的銷售收入，故其確認的銷售單價遠低於當地市場上住宅房源價格。因車庫及尾盤房源價格較低，儘管二零二二年本集團的整體平均確認售價從二零二一年的每平方米人民幣9,421元大幅上漲371.2%至二零二二年每平方米人民幣44,391元，但與恆盛·尚海灣項目或歐洲公館項目的銷售單價相比還是相距甚遠。上海的恆盛·尚海灣項目第15號樓於二零二二年取得交付使用許可證並在本年內確認銷售收入(不含物業內部裝修收入)，加上此項目於二零二二年內繼續出售其尾盤房源及車庫，合計為本集團帶來確認銷售收入人民幣3,730.7百萬元，其中住宅物業的平均確認售價超過每平方米人民幣100,000元。北京的歐洲公館(第二期)住宅物業於本年內完工並交付使用，於二零二二年內共交付使用超過37,000平方米的物業，平均價格接近每平方米人民幣60,000元，對本集團

二零二二年的銷售收入作出人民幣2,247.7百萬元的貢獻。除以上所述兩個主要交付項目，二零二二年內，本集團其他15個項目的銷售收入共計人民幣406.6百萬元，佔本集團銷售收入總額(包括物業銷售收入及內部裝修收入)的6.4%。

二零二二年及二零二一年已出售及已交付的項目包括：

物業項目	城市	二零二二年			二零二一年		
		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	32,708	4,473	7,312	150,809	14,726	10,241
恒盛•尚海灣	上海	3,694,846	39,260	94,112	467,263	17,832	26,204
上海•恒盛豪庭	上海	10,362	1,512	6,853	42,321	5,148	8,221
恒盛•陽光巴黎	上海	2,258	803	2,812	10,163	740	13,734
恒盛•皇家花園	上海	11,537	773	14,925	3,282	340	9,653
恒盛•湖畔豪庭	上海	38,116	8,811	4,326	54,254	13,112	4,138
恒盛•馨雅名邸	上海	20,976	1,860	11,277	36,754	8,400	4,735
恒盛•歐洲公館	北京	2,247,721	37,609	59,766	—	—	不適用
恒盛•第一國際	無錫	19,002	6,613	2,873	30,776	11,910	2,584
南通•恒盛豪庭	南通	5,538	3,032	1,827	10,623	3,507	3,029
恒盛•南通•尚海灣	南通	1,148	455	2,523	21,155	3,299	6,413
南通•恒盛莊園	南通	1,074	188	5,713	229	40	5,725
合肥•壩上街項目	合肥	85,618	5,397	15,864	1,169,602	81,409	14,367
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	8,381	5,457	1,536	20,587	12,053	1,708
恒盛•陽光尚城	瀋陽	2,648	573	4,621	3,367	644	5,228
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	—	—	不適用	7,103	2,964	2,396
長春•恒盛豪庭	長春	165,153	25,933	6,368	1,266,909	173,571	7,299
大連•恒盛豪庭	大連	2,113	281	7,520	619	125	4,952
小計		<u>6,349,199</u>	<u>143,030</u>	<u>44,391</u>	<u>3,295,816</u>	<u>349,820</u>	<u>9,421</u>
物業內部裝修收入：							
恒盛•尚海灣	上海	<u>35,836</u>			<u>21,766</u>		
總計		<u>6,385,035</u>			<u>3,317,582</u>		

## 二、物業銷售

二零二二年內，本集團錄得房地產銷售人民幣2,079.5百萬元，同比下降69.6%；實現房地產銷售面積142,520平方米，同比下降57.4%。

二零二二年上半年COVID-19疫情爆發令本集團業務受到嚴重影響，物業銷售活動維持在極低水準，其中上海的物業銷售甚至停頓了超過兩個月。過去三年的COVID-19疫情不僅導致本集團受到物業市場購買力減弱的影響，而且亦拖累了本集團項目的物業發展步伐，導致可供出售的物業資源水平較低。本集團大部分位於一線城市的項目已接近項目收尾階段，可供出售的資源主要來自二線甚至三線城市項目的低價物業。上述各項因素均導致本集團於二零二二年的物業銷售金額大幅下跌至僅人民幣2,079.5百萬元。

本年內，本集團的房地產銷售金額絕大部分來自於上海地區。上海的恆盛·尚海灣項目2022年內繼續推售其他尾盤房源及車庫，貢獻物業銷售人民幣899.0百萬元，佔本集團二零二二年物業銷售的43.2%。鑒於市場整體購買力疲軟，恆盛·南通·尚海灣在二零二二年上半年新推盤的物業在本年內僅錄得物業銷售人民幣423.5百萬元。長春·恆盛豪庭在二零二二年內錄得物業銷售人民幣433.3百萬元。除上述三個項目外，本集團其他項目的物業銷售分散，總金額為人民幣323.7百萬元，主要包括車庫的銷售。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團四個地區的物業銷售金額分別為上海地區的人民幣1,065.4百萬元，長三角地區的人民幣496.1百萬元，環渤海地區的人民幣83.6百萬元及東北地區的人民幣434.4百萬元，分別佔本集團物業銷售總金額的51.2%，23.9%，4.0%及20.9%。

截至二零二二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14,591元，較二零二一年的每平方米人民幣20,436元下降28.6%，主要因為二、三線城市的物業銷售比例上升，同時促銷庫存車庫亦拉低了本集團的整體平均銷售價格。

本集團二零二二年內於一線城市(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1,094.3百萬元及人民幣985.2百萬元，分別佔本集團二零二二年房地產銷售總額的52.6%及47.4%。

二零二二年及二零二一年按地區分佈的房地產銷售金額及銷售面積詳情如下：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零二二年	二零二一年	變動(%)	二零二二年	二零二一年	變動(%)
上海地區	<b>1,065,388</b>	4,718,182	-77.4%	<b>28,474</b>	101,410	-71.9%
長三角地區 <sup>(2)</sup>	<b>496,147</b>	799,558	-37.9%	<b>32,904</b>	73,777	-55.4%
環渤海地區	<b>83,565</b>	523,177	-84.0%	<b>9,583</b>	45,224	-78.8%
東北地區	<b>434,410</b>	797,085	-45.5%	<b>71,559</b>	114,201	-37.3%
<b>總計</b>	<b>2,079,510</b>	<b>6,838,002</b>	<b>-69.6%</b>	<b>142,520</b>	<b>334,612</b>	<b>-57.4%</b>

附註：

(2) 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。

本集團預期二零二三年全年有來自12個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為0.84百萬平方米。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二零二三年預期可售建築面積的15.0%、47.0%、12.5%和25.5%。

### 三、工程及開發

本集團二零二二年竣工的總建築面積約為130,000平方米，新增開工面積約103,000平方米。截至二零二二年十二月三十一日，本集團總在建面積為2.2百萬平方米。

### 四、土地儲備

本集團繼續執行謹慎拿地的投資策略，根據現金流和財務資源的狀況來確定新增土地的規模。本集團於二零二二年內未購入任何土地。

截至二零二二年十二月三十一日，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5.9百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,597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11.3%位於一線城市，88.7%位於二、三線城市。

截至二零二二年十二月三十一日各項目的土地儲備詳情如下：

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益
<b>上海地區</b>						
1	上海	徐匯區	住宅、服務式公寓、 辦公樓及商業	279,867	611	100%
2	上海	普陀區	住宅、辦公樓及商業	83,422	554	100%
3	上海	奉賢區	住宅及商業	112,290	1,870	100%
4	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	101,548	9,703	100%
5	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	80,646	9,703	100%
小計				<u>657,773</u>	<u>3,337</u>	
<b>長三角地區</b>						
6	南通	如皋港區新區	住宅及商業	869,029	460	100%
7	南通	新城區	辦公樓、酒店及商業	297,486	348	70%
8	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	381,814	4,719	100%
9	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	849,701	881	100%
10	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	20,000	1,207	100%
11	南京	鼓樓區	住宅及商業	88,148	6,013	60%
小計				<u>2,506,178</u>	<u>1,440</u>	

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
<b>環渤海地區</b>							
12	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅及商業	455,749	1,396	100%
13	恒盛·中部新城	天津	濱海新區	住宅及商業	205,961	2,792	100%
14	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
15	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%
小計					<u>2,243,535</u>	<u>1,399</u>	
<b>東北地區</b>							
16	恒盛·陽光尚城	瀋陽	於洪區	住宅及商業	119,391	1,133	100%
17	長春·恒盛豪庭	長春	高新區	住宅及商業	422,923	1,004	100%
小計					<u>542,314</u>	<u>1,032</u>	
總計					<u>5,949,800</u>	<u>1,597</u>	

## 五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零二二年十二月三十一日，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826,000平方米，約779,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零二二年十二月三十一日，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62.4%、24.1%及13.5%。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

二零二三年，COVID-19及它的變異病毒仍會以常態化存在，但總體各國應對層級已明顯降維，隨之以自由流動的人員開放政策，形成對疫情中經濟下滑的彌補方式之一。全球經濟增長在全球性疫情傳導下，緩慢恢復，目前仍處在低速增長軌道中。俄烏戰爭的變化對世界經濟的格局地位也有著深遠的滲透，歐盟受能源危機，發展規模及速度原因，因此放緩。美國則通過自身強勢角色，繼續主導影響全球貨幣政策及出台利於本土化發展的策略，掣肘長期的貿易競爭對手，中美戰略競爭持續保持。中國因疫情開放政策起步稍晚，相對所承受的經濟壓力及恢復會更具考驗。但中國所獨具的市場潛力及強大的政府管理定力，必然能夠穩住長期向好的發展方向。

二零二三年，中國面對全球經濟疲軟，外部需求收縮的局面，既不放棄外部貿易競爭，同時也以穩中推進，穩中求進的原則，促進國內經濟正向迴圈發展，逐步出台針對性促經濟、穩預期、保民生的系列政策，引導各行業健康地自我恢復，穩定宏觀經濟大盤。對於房地產行業，必然也會惠及政策紅利，但是「房住不炒」的基本政策不會動搖，「因城施策」的治理準則仍會沿用，而且務求精准。由此可見，二零二三年房地產市場的走勢仍依賴於宏觀經濟的修復、調控政策的優化力度，市場信心修復仍需一定的時間。疊加去年同期較低基數，雖然今年的銷售額會有所回升，但房地產整體低迷局面還會保持，房企經營的高壓力不會就此改變，現金流緊張依舊是企業經營的痛點。



本集團預判，二零二三年全國商品房銷售面積及銷售價格仍受制於整體經濟態勢的恢復情況及疫情反覆的不確定性，居民收入不穩定預期明顯增強，防風險意識下，購房需求釋放更偏謹慎。房價上漲的空間有限，只會在二零二二年的基礎上，小幅波動。整體拿地和投資的熱情還會繼續低迷，各大房企還是以清庫存的方式來減輕經營的資金壓力。一、二線城市觀望情緒雖有，但因自我修復力及經濟復蘇稍快，優質產品仍有吸引而帶來區域性的購買行情，也會有改善型需求的持續存在，但整體恢復不會出現大規模強勢爆發。三、四線城市因受經濟打擊更深，對於利好政策的依賴性更強，對房價的價格比更顯著，市場恢復深受各因素影響呈現差異化，整體保持中低水準恢復。

本集團將始終堅持穩健發展的經營策略，持續關注宏觀政策的導向，靠前發力，把握行業機會，推動集團與項目主動而為。加強運營計畫的管控力度，以精細化運營管理把控節點，提示預警，以科學化工程建設保障開工建設、交房週期，以專業化和敬業度落實銷售團隊，從而鎖定銷售目標。同步推進辦公樓、商舖的招租，加快商業資產的銷售，發揮出商業資產的溢價空間，形成對本集團資金的良好補充。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，進一步降低債務規模，全力改善本集團的債務結構，適時增加長期低息負債，以期有效規避財務風險和運營壓力，保障整體財務資金安全，實現企業的持續、健康和穩定發展。

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零二二年	二零二一年
銷售收入	4	6,385,035	3,317,582
銷售成本	7	(2,374,193)	(4,408,688)
毛利／(毛虧)		4,010,842	(1,091,106)
其他收入	5	49,975	35,215
其他(虧損)／收益，淨額	6	(912,255)	(1,160,356)
金融資產虧損撥備		(10,964)	(56,879)
銷售及市場推廣開支	7	(123,184)	(175,019)
行政開支	7	(303,990)	(426,379)
財務成本，淨額	8	(1,478,452)	(2,073,909)
所佔聯營公司溢利		823	1,072
所佔合營企業溢利		48,405	4,943
除稅前溢利／(虧損)		1,281,200	(4,942,418)
所得稅開支	9	(1,578,666)	(221,431)
年度虧損		<u>(297,466)</u>	<u>(5,163,849)</u>
以下人士應佔年度虧損：			
— 本公司擁有人		(297,355)	(5,150,032)
— 非控股權益		(111)	(13,817)
		<u>(297,466)</u>	<u>(5,163,849)</u>
其他全面收入		—	—
年度全面虧損總額		<u>(297,466)</u>	<u>(5,163,849)</u>
以下人士應佔年度全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(297,355)	(5,150,032)
— 非控股權益		(111)	(13,817)
		<u>(297,466)</u>	<u>(5,163,849)</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	10	<u>(0.04)</u>	<u>(0.66)</u>
— 攤薄	10	<u>(0.04)</u>	<u>(0.66)</u>
股息	11	—	—

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

人民幣千元

附註 二零二二年 二零二一年

### 非流動資產

物業、廠房及設備	93,248	101,060
使用權資產	259,187	272,494
投資物業	23,818,035	24,309,410
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	7,050	6,227
合營企業權益	815,381	876,497
遞延所得稅資產	628,556	279,313
	<u>25,623,257</u>	<u>25,846,801</u>

### 流動資產

發展中物業	12,663,590	14,713,865
持作銷售已落成物業	5,924,243	5,151,379
貿易及其他應收款項、預付款及 其他金融資產	12 3,400,930	3,289,127
預付稅款	491,399	289,727
受限制現金	318,418	406,615
現金及現金等價物	72,264	191,642
	<u>22,870,844</u>	<u>24,042,355</u>

### 資產總值

48,494,101 49,889,156

人民幣千元	附註	二零二二年	二零二一年
<b>流動負債</b>			
合約負債		<b>7,601,642</b>	12,151,831
貿易及其他應付款項	13	<b>6,146,344</b>	6,163,042
應付所得稅		<b>10,501,491</b>	8,474,992
應付合營企業款項		<b>353,029</b>	353,029
借款	14	<b>20,963,726</b>	20,084,005
租賃負債		<b>433</b>	436
		<u><b>45,566,665</b></u>	<u>47,227,335</u>
<b>非流動負債</b>			
借款	14	—	—
遞延所得稅負債		<b>2,799,595</b>	2,237,180
租賃負債		<b>666</b>	—
		<u><b>2,800,261</b></u>	<u>2,237,180</u>
<b>總負債</b>		<u><b>48,366,926</b></u>	<u>49,464,515</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		<b>68,745</b>	68,745
股份溢價		<b>7,822,982</b>	7,822,982
儲備		<b>(7,898,956)</b>	(7,601,601)
		<u><b>(7,229)</b></u>	<u>290,126</u>
非控股權益		<b>134,404</b>	134,515
<b>總權益</b>		<u><b>127,175</b></u>	<u>424,641</u>
<b>負債及權益總值</b>		<u><b>48,494,101</b></u>	<u>49,889,156</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，並已於二零二三年三月三十日獲董事會批准刊發。

### 2 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露要求編製。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製，並就投資物業的重估並以公平值入賬而作出修訂。

#### (i) 持續經營基準

截至二零二二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297,355,000元。截至二零二二年十二月三十一日，本集團累計虧損為人民幣8,911,927,000元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣22,695,821,000元。同日，本集團的借款總額及流動借款(包括非控股股東的貸款)為人民幣20,963,726,000元及資本承擔為數人民幣9,105,386,000元，而現金及現金等價物僅有人民幣72,264,000元。

於二零二二年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣3,273,903,000元及人民幣1,621,470,000元，與本金總額人民幣4,259,130,000元的借款相關(「逾期貸款」)。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣7,796,980,000元的借款的部份本金和利息在貸款期間曾經逾期(「其他逾期貸款」)，雖然有關逾期餘額及利息其後已經於二零二二年十二月三十一日前付清，該等其他逾期貸款於二零二二年十二月三十一日依然被視為處於違約。於二零二二年十二月三十一日，以上所述本金金額共計人民幣12,056,110,000元的借款假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。該等金額包含本金金額為數人民幣2,231,027,000元原合約還款日為二零二三年十二月三十一日以後的借款已於二零二二年十二月三十一日被重新分類流動負債(附註14)。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。由於上述違約事件，於二零二二年十二月三十一日，本金金額人民幣4,837,100,000元的借款被視為交叉違約(「交叉違約貸款」)，而其中為數人民幣4,410,000,000元原合約還款日為二零二三年十二月三十一日以後的借款已於二零二二年十二月三十一日被重新分類為流動負債(附註14)。

於二零二二年十二月三十一日後，本集團並無按照若干借款的相關貸款協議內的還款時間表償還本金金額人民幣2,912,050,000元，其於二零二二年十二月三十一日全部處於違約狀態。

過去三年的COVID-19疫情不僅導致本集團受到物業市場購買力減弱的影響，而且亦拖累了本集團項目的物業發展步伐，導致可供出售的物業資源水平較低。本集團的運營短期至中期內將繼續受到COVID-19疫情的負面影響。

本集團的業務亦受中國政府不時實施的廣泛政府監管及房地產行業的宏觀經濟管制措施，其中部分政策及措施可能會對本集團可利用的營運資本造成不利影響。

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不會強制執行其要求即時還款的權利及與他們協商修改條款，重續，延展及置換有關借款。

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。已採取若干措施以改善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) 本集團一直與多家貸款人積極磋商修改條款，重續，延展及置換銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零二三年中旬開始取得預售許可證後陸續推出二至三個現有項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋期間為由二零二二年十二月三十一日起不少於十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二二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) 成功與本集團現有貸款人協商，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)；
- (ii) 就(a)預定於二零二三年還款(不論根據原定協議或現有安排)；(b)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零二二年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(c)在二零二三年逾期或可能逾期，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款至二零二三年以後的安排；
- (iii) 成功在需要時獲得更多新的資金來源；及
- (iv) 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，包括滿足啟動預售的所有必要條件，並按照預期的銷售價格並根據管理層準備的現金流預測時間表進行這些預售；並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入。

本集團獲得上述融資及運營資金的能力取決於(1)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施可能如何影響本集團及／或相關金融機構；(2)現有借款的出貸人是否同意延長或續期的條款和條件及本集團持續遵守有關借款條款及條件的能力。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

### 3 會計政策

#### (i) 採納準則修訂本的影響

下列準則的修訂本對於本集團於二零二二年一月一日開始之財政年度強制生效：

香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年後與2019冠狀病毒病相關的租金寬減
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年對香港財務報告準則之年度改進

本集團無須因採用上述新準則或修訂本而改變其會計政策或作出追溯性調整。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則及準則修訂本

以下為已頒佈但於二零二二年一月一日開始的財政年度尚未生效的新準則及準則修訂本，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號修訂本及 香港財務報告準則作業準則 第2號	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本(2011)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產 出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號(包括 2020年10月及2022年2月的香港財務 報告準則第17號修訂本)	保險合同 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 強制生效日期未定

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

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

#### 4 分部資料

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

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

執行董事根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的折舊、投資物業公平值變動、金融資產減值虧損撥備、對土地出讓金及建築成本訂金的撇賬、發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動、利息收入和財務成本。提供予執行董事的其他資料(不包括下述者)乃以與綜合財務報表一致的方式計量。

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



向執行董事呈報來自外部的銷售收入乃按照與綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	長三角地區				其他	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區		
<b>截至二零二二年十二月三十一日</b>						
<b>止年度</b>						
銷售收入						
於某一時間點	3,810,803	120,761	2,247,721	169,914	—	6,349,199
於一段時間內	35,836	—	—	—	—	35,836
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>3,846,639</u>	<u>120,761</u>	<u>2,247,721</u>	<u>169,914</u>	<u>—</u>	<u>6,385,035</u>
分部業績	2,733,700	(219,332)	1,237,029	(38,901)	(27,365)	3,685,131
折舊	(20,446)	(248)	(334)	(106)	(55)	(21,189)
投資物業公平值變動	(258,407)	(303,225)	(5,583)	(326,111)	—	(893,326)
金融資產虧損撥備返還/(撥備)	1,964	(190)	(10,061)	(2,677)	—	(10,964)
利息收入	230	13,153	532	172	2	14,089
財務成本	(1,315,204)	(123,814)	(11,681)	(24,719)	(17,123)	(1,492,541)
所得稅(開支)/抵免	<u>(1,158,407)</u>	<u>51,334</u>	<u>(545,634)</u>	<u>74,041</u>	<u>—</u>	<u>(1,578,666)</u>
<b>截至二零二一年十二月三十一日</b>						
<b>止年度</b>						
銷售收入						
於某一時間點	764,848	1,252,971	—	1,277,997	—	3,295,816
於一段時間內	21,766	—	—	—	—	21,766
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>786,614</u>	<u>1,252,971</u>	<u>—</u>	<u>1,277,997</u>	<u>—</u>	<u>3,317,582</u>
分部業績	(847,223)	94,363	(67,004)	167,654	3,116	(649,094)
折舊	(13,318)	(762)	(1,469)	(100)	(60)	(15,709)
投資物業公平值變動	66,389	(174,713)	(548)	(104,956)	—	(213,828)
金融資產虧損撥備	(4,805)	(8,507)	(3,601)	(39,966)	—	(56,879)
對土地出讓金及建築成本訂金的撇賬	—	(955,553)	—	—	—	(955,553)
發展中物業及持作銷售已落成						
物業減值撥備的變動	28,593	(246,543)	(679,927)	(79,569)	—	(977,446)
利息收入	28,837	8,024	872	425	—	38,158
財務成本	(1,316,284)	(730,007)	(31,470)	(19,601)	(14,705)	(2,112,067)
所得稅(開支)/抵免	<u>(76,603)</u>	<u>(72,772)</u>	<u>1,977</u>	<u>(74,033)</u>	<u>—</u>	<u>(221,431)</u>

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

於二零二二年十二月三十一日

分部資產總值	44,978,610	26,693,696	4,058,509	5,508,612	3,589,061	(45,942,433)	38,886,055
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	7,050	—	—	—	—	—	7,050
合營企業投資	758,161	—	—	—	—	—	758,161
遞延所得稅資產							628,556
其他未分配企業資產							8,979,490
資產總值							<u>48,494,101</u>

增加：

物業、廠房及設備	6	94	2	—	—	—	102
投資物業	61,439	269,905	—	239,546	—	—	570,890

於二零二一年十二月三十一日

分部資產總值	50,748,104	21,912,670	4,712,987	4,952,198	3,400,185	(45,308,131)	40,418,013
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,227	—	—	—	—	—	6,227
合營企業投資	772,562	—	—	—	—	—	772,562
遞延所得稅資產							279,313
其他未分配企業資產							9,191,830
資產總值							<u>49,889,156</u>

增加：

物業、廠房及設備	71	436	26	409	15	—	957
投資物業	478,715	120,524	—	164,056	—	—	763,295

人民幣千元

二零二二年 二零二一年

分部業績	3,685,131	(649,094)
折舊	(21,189)	(15,709)
投資物業公平值變動	(893,326)	(213,828)
金融資產虧損撥備，淨額	(10,964)	(56,879)
對土地出讓金及建築成本訂金的撇賬	—	(955,553)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	—	(977,446)
	<u>2,759,652</u>	<u>(2,868,509)</u>
利息收入	14,089	38,158
財務成本	(1,492,541)	(2,112,067)
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>1,281,200</u>	<u>(4,942,418)</u>

## 銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
物業銷售	6,349,199	3,295,816
物業內部裝修	35,836	21,766
	<u>6,385,035</u>	<u>3,317,582</u>

本集團有較多數目之客戶。於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止各年度，概無單一客戶貢獻銷售收入超過本集團銷售總收入的10%。

## 5 其他收入

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
租金收入	49,656	29,371
其他	319	5,844
	<u>49,975</u>	<u>35,215</u>

## 6 其他(虧損)/收益，淨額

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
投資物業的公平值變動	(893,326)	(213,828)
對土地出讓金及建築成本訂金的撇賬	—	(955,553)
匯兌(虧損)/收益，淨額	(18,929)	9,025
	<u>(912,255)</u>	<u>(1,160,356)</u>

## 7 按性質分類之費用

除稅前溢利/(虧損)於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
核數師酬金		
— 核數服務(現任外聘核數師)	3,966	—
— 核數服務(前任外聘核數師)	2,573	6,868
— 非核數服務	54	82
廣告成本	9,911	30,783
其他稅項及徵費	63,564	36,978
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)	2,310,629	4,371,710
折舊	21,189	15,709
僱員成本—不包括董事酬金	173,294	181,052
租金開支	7,832	11,595
	<u>2,607,848</u>	<u>4,755,797</u>

## 8 財務成本，淨額

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
財務收入		
— 利息收入	<u>14,089</u>	<u>38,158</u>
財務成本		
— 銀行借款	<u>(1,750,189)</u>	<u>(2,576,247)</u>
— 債券	<u>(5,363)</u>	<u>(9,652)</u>
— 其他	<u>(287,710)</u>	<u>(134,049)</u>
總利息開支	<u>(2,043,262)</u>	<u>(2,719,948)</u>
減：於合資格資產資本化的利息	<u>550,721</u>	<u>607,881</u>
已支銷財務成本	<u>(1,492,541)</u>	<u>(2,112,067)</u>
財務成本，淨額	<u>(1,478,452)</u>	<u>(2,073,909)</u>

## 9 所得稅開支

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
當期所得稅開支		
— 中國企業所得稅	<u>(93,851)</u>	<u>(66,329)</u>
— 中國土地增值稅	<u>(1,271,643)</u>	<u>(222,183)</u>
	<u>(1,365,494)</u>	<u>(288,512)</u>
遞延所得稅(開支)/抵免		
— 產生及撥回暫時性差額	<u>(213,172)</u>	<u>67,081</u>
	<u>(213,172)</u>	<u>67,081</u>
	<u>(1,578,666)</u>	<u>(221,431)</u>

## 10 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。

	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(297,355)</u>	<u>(5,150,032)</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。於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止各年度，因本公司購股權的相關行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，本公司的購股權為反稀釋的。

## 11 股息

董事會已決議不提議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：無)。

## 12 貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
應收第三方貿易款項，淨額(a)	476,830	469,822
應收第三方的其他應收款項及其他金融資產	1,443,808	1,232,671
土地出讓金的預付款及訂金	148,000	148,000
工程款的預付款及訂金：	2,050,775	1,962,720
關連方	2,891	32,500
第三方	2,047,884	1,930,220
預付其他稅項	81,327	265,561
減：虧損撥備	(799,810)	(789,647)
	<u>3,400,930</u>	<u>3,289,127</u>

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。於財務狀況表日按收入確認日期分類的虧損撥備前的貿易應收款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
6個月內	9,643	4,412
7至12個月之間	515	6,880
12個月以上	473,286	464,343
	<u>483,444</u>	<u>475,635</u>

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸損失，該準則就所有貿易應收款項採用存續期預期損失撥備。

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
於年初	5,813	6,237
貿易應收款項的虧損撥備／(撥備返還)	801	(424)
於年末	<u>6,614</u>	<u>5,813</u>

### 13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
應付貿易款項及預提建築成本(a)：	<b>3,360,659</b>	3,863,046
關連方	<b>71,996</b>	9,621
第三方	<b>3,288,663</b>	3,853,425
其他應付第三方款項及預提費用(b)	<b>1,910,581</b>	1,598,692
其他應付稅項	<b>875,104</b>	701,304
	<b><u>6,146,344</u></b>	<u>6,163,042</u>

(a) 於財務狀況表日，應付貿易款項及預提建築成本的按交易發生日的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
6個月內	<b>198,273</b>	1,590,291
7至12個月之間	<b>694,701</b>	881,379
12個月以上	<b>2,467,685</b>	1,391,376
	<b><u>3,360,659</u></b>	<u>3,863,046</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	二零二二年	二零二一年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	<b>17,666,027</b>	16,916,340
債券—有抵押	<b>60,950</b>	57,324
非控股股東的貸款(b)	<b>720,506</b>	675,597
其他借款—無抵押(c)	<b>581,610</b>	502,643
其他借款—有抵押(c)	<b>1,934,633</b>	1,932,101
	<b><u>20,963,726</u></b>	<u>20,084,005</u>
總借款	<b><u>20,963,726</u></b>	<u>20,084,005</u>

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
銀行借款	15,119,842	15,153,306
債券—非上市	58,063	55,597
非控股股東的貸款	532,857	532,857
其他借款	1,999,774	2,198,953
	<u>17,710,536</u>	<u>17,940,713</u>
經調整：應計利息	<u>3,253,190</u>	<u>2,143,292</u>
總借款	<u>20,963,726</u>	<u>20,084,005</u>

於財務狀況表日，本集團須償付總借款如下：

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
借款金額將於以下年期內償還：		
須於要求時償還或1年內	20,963,726	20,084,005
1年後及2年內	—	—
2年後及5年內	—	—
5年後	—	—
	<u>20,963,726</u>	<u>20,084,005</u>

- (a) 流動銀行借款包含原於二零二三年十二月三十一日後到期的本金額人民幣6,641,027,000元，但因附註2(i)所述事項而被重新分類為二零二二年十二月三十一日流動負債的借款。

管理層估計如本集團成功採取上文附註2(i)所載的措施，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，該等重新分類的借款的還款日期轉回其各自原本的還款日期，全部皆在二零二三年十二月三十一日以後。

- (b) 截至二零二二年十二月三十一日，為數人民幣720,506,000元(二零二一年：人民幣675,597,000元)的非控股股東的貸款為有抵押、計息及須於提款日起18至36個月內償還。
- (c) 截至二零二二年十二月三十一日，為數人民幣581,610,000元(二零二一年：人民幣502,643,000元)的第三方短期借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。為數人民幣1,934,633,000元(二零二一年：人民幣1,932,101,000元)的第三方短期借款為有抵押、計息及須於提款日起一年內償還。

## 財務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣6,385.0百萬元綜合銷售收入，較二零二一年之人民幣3,317.6百萬元大幅上升92.5%。截至二零二二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297.4百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損人民幣5,150.0百萬元大幅下降94.2%。二零二二年內，本集團的確認銷售收入增加接近一倍，同時因本年內新一輪完工並交付使用的物業來自於高價值高毛利的上海及北京項目而令本集團錄得重大金額的毛利。雖然本集團去年因一次性的情況變化對物業作出大額的物業減值撥備以及對若干多年前支付的預付款及訂金作出重大金額撇賬的情況在二零二二年內無重複出現，但因本年內本集團持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用，以及本集團的投資物業於二零二二年內錄得公平值虧損，導致本集團本年度依然錄得人民幣297.4百萬元的虧損。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合銷售收入人民幣6,385.0百萬元，較二零二一年之人民幣3,317.6百萬元上升92.5%，已出售及交付之樓面面積則由二零二一年的349,820平方米下降59.1%至二零二二年的143,030平方米。已確認平均售價從二零二一年之每平方米人民幣9,421元大幅上升371.2%至二零二二年每平方米人民幣44,391元。二零二二年內，本集團位於上海的恒盛·尚海灣項目第15號樓及北京的歐洲公館(第二期)物業完工並交付使用，此兩個一線城市的項目銷售單價均屬於市場高端價格。由於本年內本集團繼續加大力度促銷各地的庫存車庫及尾盤房源，其中車庫的銷售單價比同項目的住宅房價更低，拉低了本集團本年度的確認收入的平均售價。本集團若干數年前已完工交付的物業項目由於在本年內只錄得車庫的銷售收入，故其確認的銷售單價遠低於當地市場上住宅房源價格。因車庫及尾盤房源價格較低，儘管二零二二年本集團的整體平均確認售價從二零二一年的每平方米人民幣9,421元大幅上漲371.2%至二零二二年每平方米人民幣44,391元，但與恒盛·尚海灣項目或歐洲公館項目的銷售單價相比還是相距甚遠。上海的恒盛·尚海灣項目第15號樓於二零二二年取得交付使用許可證並在本年內確認銷售收入(不含物業內部裝修收入)，加上此項目於二零二二年內繼續出售其尾盤房源及車庫，合計為本集團帶來確認銷售收入人民幣3,730.7百萬元，其中住宅物業的平均確認售價超過每平方米人民幣100,000元。北京的歐洲公館(第二期)住宅物業於本年內完工並交付使用，於二零二二年內共交付使用超過37,000平方米的物業，平均價格接近每平方米人民幣60,000元，對本集團二零二二年的銷售收入作出人民幣2,247.7百萬元的貢獻。除以上所述兩個主要交付項目，二零二二年內，本集團



其他15個項目的銷售收入共計人民幣406.6百萬元，佔本集團銷售收入總額(包括物業銷售收入及內部裝修收入)的6.4%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣2,374.2百萬元，較二零二一年的人民幣4,408.7百萬元下降46.1%。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無對物業發展項目作出進一步減值撥備(二零二一年：人民幣977.4百萬元)，主要乃因為二零二二年內本集團各項目運營進度較慢而並無累積重大新增成本，因此本年內無需進一步計提減值撥備，同時去年本集團有個別項目的土地因政府土地規劃調整需要進行土地置換而對原來土地的賬面值作出減值撥備的情況亦無重複出現。扣除減值撥備(二零二二年：零；二零二一年：人民幣977.4百萬元)及已售物業的內部裝修成本(二零二二年：人民幣24.9百萬元；二零二一年：人民幣4.9百萬元)，本集團二零二二年經調整銷售成本為人民幣2,349.3百萬元，較二零二一年度的人民幣3,426.3百萬元下降31.4%。二零二二年的銷售成本下降主要因為出售及交付的樓面面積下降及單價成本有所下降。本集團二零二二年的平均銷售成本為每平方米人民幣16,425元，較二零二一年的每平方米人民幣9,794元上漲67.7%。

本集團於二零二二年錄得綜合毛利人民幣4,010.8百萬元，而二零二一年則為綜合毛虧人民幣1,091.1百萬元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為正62.8%，而二零二一年毛利率則為負32.9%。本集團本年內錄得大額毛利主要歸因於本年內確認銷售的物業其中超過90%來自新增完工並交付使用的上海的恒盛·尚海灣及北京的歐洲公館的物業，兩者均為高毛利的高端物業。同時，去年就本集團物業作出的重大的減值撥備金額今年亦無重複出現。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣50.0百萬元(二零二一年：人民幣35.2百萬元)，主要包括租金收入人民幣49.7百萬元(二零二一年：人民幣29.4百萬元)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的其他(虧損)/收益，淨額為淨虧損人民幣912.3百萬元，較二零二一年人民幣1,160.4百萬元下降21.4%，主要因為二零二一年內本集團早年為策略性土地收購項目支付的若干預付款及訂金確認無法收回，就賬面餘額人民幣955.6百萬元作出了撇賬，但二零二二年內無同樣的撇賬。於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團投資物業的錄得公平值虧損人民幣893.3百萬元，較二零二一年的公平值虧損人民幣213.8百萬元上升317.8%。較高的公平值虧損主要由於租賃市場商業物業供應充足，導致本集團投資物業的預期收益有所下降。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的金融資產虧損撥備為人民幣11.0百萬元(二零二一年：人民幣56.9百萬元)，主要包含於二零二二年內對若干經本集團內部評估為表現不佳或不良信貸評級的賬齡較久的其他應收款項及其他金融資產計提的虧損撥備。

截至二零二二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123.2百萬元，較二零二一年的人人民幣175.0百萬元下降29.6%。本集團於二零二二年的銷售活動較少，故發生較少的銷售及市場推廣開支。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣304.0百萬元，較二零二一年的人人民幣426.4百萬元下降28.7%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣2,043.3百萬元，較二零二一年的人人民幣2,719.9百萬元下降24.9%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣550.7百萬元(二零二一年：人民幣607.9百萬元)已資本化，餘下人民幣1,492.6百萬元(二零二一年：人民幣2,112.1百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣14.1百萬元(二零二一年：人民幣38.2百萬元)後，二零二二年的財務成本，淨額為人民幣1,487.5百萬元(二零二一年：人民幣2,073.9百萬元)。本集團於二零二二年內發生的總財務成本較二零二一年有所下降是由於本年度平均借款成本較低。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。

於截至二零二二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48.4百萬元，較二零二一年則為所佔合營企業溢利人民幣4.9百萬元有所增加。此代表本集團就其於恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」)所佔的60%(虧損)/溢利，而其擁有一個位於南京，名為恒盛·南京·金陵灣的房地產項目。於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內，南京江旭均無大型交付使用的分期物業，故本集團於此兩年內整體錄得小額所佔合營企業溢利，主要含南京江旭的尾盤收入及一般運營費用。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前溢利人民幣1,281.2百萬元，而二零二一年則為除稅前虧損人民幣4,942.4百萬元。二零二二年內本集團錄得重大的除稅前溢利乃因為本年內本集團錄得大額毛利。由於二零二二年內的投資性物業公平值虧損及無法被資本化而被直接計入本期費用的財務成本均較二零二一年有所下降，加上去年對本集團物業作出大額的物業減值撥備以及對若干多年前支付的預付款及訂金作出重大金額撇賬的情況在二零二二年內無重複出現，綜合起來令本集團於二零二二年內錄得除稅前溢利。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣1,578.7百萬元，較二零二一年的人人民幣221.4百萬元上升超過6倍，主要包含計提的中國土地增值稅人民幣1,271.6百萬元(二零二一年：人民幣222.2百萬元)及企業所得稅人民幣93.9百萬元(二零二一年：人民幣66.3百萬元)。本年度的所得稅開支上升主要乃由於本年內完工並交付使用的物業屬於高價值高毛利，估需計提重大金額的土地增值稅及企業所得稅。

截至二零二二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297.4百萬元，較二零二一年的應佔虧損人民幣5,150.0百萬元大幅下降94.2%。本集團本年內因交付使用兩個高毛利項目的物業而錄得大額毛利。雖然本集團在扣除投資性物業公平值虧損及無法被資本化而被直接計入本期費用的財務成本後錄得人民幣1,281.2百萬元除稅前溢利，但由於需就高毛利物業計提重大金額的土地增值稅及企業所得稅，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度依然處於虧損狀態，唯本年度本公司擁有人應佔虧損金額較二零二一年的虧損大幅下降。

## 流動資產及負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣22,870.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日的人民幣24,042.4百萬元下降4.9%。

於二零二二年十二月三十一日，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，預付款及其他金融資產。於二零二二年十二月三十一日，發展中物業的餘額為人民幣12,663.6百萬元，較二零二一年十二月三十一日的人民幣14,713.9百萬元下降13.9%。二零二二年內，本集團有較多物業發展項目已經到達項目周期的尾聲或尚未啟動建設而導致以較慢速度發展，但本集團其他項目依然持續進行而使發展中物業賬面值有所增加，但由於本年度內完工並交付使用的物業的賬面值結轉為銷售成本或轉至持作銷售已落成物業，使發展中物業餘額的賬面值下跌。持作銷售已落成物業由二零二一年十二月三十一日的人民幣5,151.4百萬元上升15.0%至二零二二年十二月三十一日的人民幣5,924.2百萬元。雖然本年內本集團繼續積極出售各個項目的尾盤房源及車庫，但持作銷售已落成物業上升，主要原因乃由於本年內有兩個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所致。貿易及其他應收款項，預付款及其他金融資產由二零二一年十二月三十一日的人民幣3,289.1百萬元上升3.4%至二零二二年十二月三十一日的人民幣3,400.9百萬元。貿易及其他應收款項，預付款及其他金融資產包含預付工程款及本集團業務所產生的各類其他應收款項。

總流動負債於二零二二年十二月三十一日為人民幣45,566.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日的人民幣47,227.3百萬元下降3.5%。總流動負債下降主要因為本年度內完工並交付使用的物業，大額的銷售款項從合約負債結轉至銷售收入，令合約負債餘額由二零二一年十二月三十一日的人民幣12,151.8百萬元下降37.4%至二零二二年十二月三十一日的人民幣7,601.6百萬元。截止二零二二年十二月三十一日，雖然本集團的流動借款餘額及應付稅金餘額均有上升，但其上升幅度較合約負債餘額下降幅度為小，導致本集團的總流動負債於二零二二年十二月三十一日錄得輕微下降3.5%。

於二零二二年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.50(二零二一年：0.51)。

### 流動資金及財務資源

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團主要利用已預售物業的所得款項及銀行貸款為其物業發展項目提供資金。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣72.3百萬元，而二零二一年十二月三十一日為人民幣191.6百萬元。

年內，本集團取得新增借款人民幣1,780.8百萬元，償還借款人民幣2,077.5百萬元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣20,963.7百萬元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣20,084.0百萬元上升4.4%。

於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣17,666百萬元(二零二一年：人民幣15,165百萬元)，當中包括人民幣17,666百萬元(二零二一年：人民幣15,153百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及無未動用銀行融資授信額度(二零二一年：人民幣12百萬元)。

### 資本負債比率

本集團利用資本負債比率及短期債務比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額(不包括非控股股東的貸款)減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)計算。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零二二年	二零二一年
借款總額(不包括非控股股東的貸款)	<b>20,243,220</b>	19,408,408
減：現金及銀行結餘	<b>(390,682)</b>	(598,257)
債務淨額	<b>19,852,538</b>	18,810,151
本公司擁有人應佔總(權益虧絀)／權益	<b>(7,229)</b>	290,126
資本負債比率	<b>不適用</b>	<b>6,483.4%</b>

由於本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度進一步錄得淨虧損，本集團於二零二二年十二月三十一日處於淨權益虧絀狀況，因此沒有可用的資本負債比率。儘管如此，本集團的資本負債比率於二零二二年十二月三十一日繼續維持在極高水平。管理層亦採用其他措施監察本集團的流動性狀況，例如債務淨額，流動比率等，並會按需要考慮日後採用其他方法計算資本負債比率。

## 持續經營和緩解措施

截至二零二二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297.4百萬元。截至二零二二年十二月三十一日，本集團累計虧損為人民幣8,911.9百萬元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣22,695.8百萬元。同日，本集團的借款總額及流動借款(包括非控股股東的貸款)為人民幣20,963.7百萬元，而現金及現金等價物僅有人民幣72.3百萬元。此外，於二零二二年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣3,273.9百萬元及人民幣1,621.5百萬元，與本金總額人民幣4,259.1百萬元的借款相關。此外，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣7,797.0百萬元的部份本金和借款的利息在貸款期間已經逾期，雖然有關逾期餘額及利息其後已經於二零二二年十二月三十一日前付清，該等借款於二零二二年十二月三十一日依然處於違約。此等構成違約事項，於二零二二年十二月三十一日，亦導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣4,837.1百萬元的借款出現交叉違約。此外，二零二二年十二月三十一日後，若干本金金額人民幣2,912.1百萬元的借款並無按照貸款協議內的還款時間表償還。此等狀況連同本公告第13頁附註2(a)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。然而本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 本集團一直與多家貸款人積極磋商修改條款，重續，延展及置換銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團將尋求加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零二三年中旬開始取得預售許可證後陸續推出二至三個現有項目分期的物業；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

因此，本公司董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

本集團於過去數年積極落實以上所述的各項措施，堅持「降負債，調結構」的管理目標。由於過去期間的努力，本集團多項財務數據都漸漸得以改善，物業銷售金額錄得增長並維持在合理水平、借款總額亦呈現下降趨勢，經營性現金流雖偶而錄得流出淨額，但整體亦得到持續改善。本集團雖然在二零二一年內錄得重大金額的虧損，但物業銷售金額在二零二一年內維持在人民幣60億元以上的穩定水平。二零二二年乃新冠疫情持續的第三年，上半年國內疫情爆發令本集團業務低迷運作，整體運營在3月中旬至6月基本停頓或緩慢開展，國內房地產市場累積疲弱的購買力加上本集團產品結構變化及可售資源不足等原因，二零二二年本集團物業銷售創下歷史新低至僅有人民幣2,079.5百萬元，債務總額亦居高不下，本集團經歷了長期的流動性問題但無法明顯突破。在二零二二年初新冠疫情的重錘猛擊的情況下，本集團的財務壓力和流動性問題顯得更加迫在眉睫。二零二二年內，上海的尚海灣項目第15號樓物業及北京的歐洲公館第二期項目竣工交付，令本集團二零二二年的確認收入較去年翻倍至人民幣6,385.0百萬元，同時錄得人民幣4,010.8百萬元的重大毛利金額。由於本集團本年度內持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及投資物業於二零二二年內亦繼續錄得公平值虧損，扣除稅金開支後，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度依然處於虧損狀態，唯本年度本公司擁有人應佔虧損金額較二零二一年的虧損大幅收窄。二零二二年內，管理層持續調整運營計劃及強化資金管理，加大力度控制各項開支，將本集團借款總額控制在人民幣20,963.7百萬元，較二零二一年底的人民幣20,084.0百萬元輕微上升4.4%，其中本集團在二零二二年十二月內成功將兩筆貸款本金金額共計人民幣1,751.6百萬元展期兩年。於二零二二年十二月三十一日，本集團的整體實際借款利率為9.3%，與二零二一年十二月三十一日的9.2%接近，但較往年的12%或以上的借款利率大幅下降，令本集團降低未來財務成本開支奠定良好基礎。於二零二二年十二月三十一日後，若干本金金額人民幣2,912.1百萬元的借款並無按照貸款協議內的還款時間表償還。本集團將在二零二三年繼續積極落實經營計劃，一方面按照經營計劃推進物業項目的建設及銷售，同步推進辦公樓、商舖的招租及銷售，以增加現金流入；另一方面積極與金融機構磋商重續及延展現有銀行貸款，並物色機會取得新增借款，以改善本集團的債務結構。

## 外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。本公司及本集團若干在香港經營的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。

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

於二零二二年十二月三十一日，倘人民幣兌其他貨幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二零二二年十二月三十一日止年度的除稅後虧損減少／增加約人民幣9.2百萬元(二零二一年：除稅後虧損減少／增加人民幣7.5百萬元)。

## 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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣20,963.7百萬元(二零二一年：人民幣20,084.0百萬元)，其中人民幣17,309.0百萬元(二零二一年：人民幣16,810.7百萬元)為定息借款。

於二零二二年十二月三十一日，倘借款的利率上調／下調100個基點，而所有其他可變因素維持不變，則年度的除稅後虧損增加／減少人民幣17.6百萬元(二零二一年：除稅後虧損增加／減少人民幣15.8百萬元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

## 價格風險

本集團就本身持有的非上市投資承受股本證券價格風險。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。

## 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備、使用權資產、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31,829.8百萬元(二零二一年：人民幣33,565.0百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團若干附屬公司及一家合營企業的股本權益已就本集團的借款作予以質押。

## 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。於二零二二年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣3,378.2百萬元(二零二一年：人民幣4,094.3百萬元)。

## 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團有資本承擔人民幣9,105.4百萬元(二零二一年：人民幣9,867.4百萬元)。

## 僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有509名僱員(二零二一年：628名)。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保險以及購股權。



## 購股權計劃

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

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

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

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

於二零二二年十二月三十一日，根據購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有157,378,000股尚未行使。

僱員培訓方面，本集團向僱員提供各種培訓計劃，以發展其專業技能和知識。

## 企業管治

### 偏離上市規則企業管治守則

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》的守則條文，惟偏離守則第C.2.1條，該守則規定主席和行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人同時兼任。

目前，丁向陽先生已從二零二二年十二月十五日起退任本公司行政總裁的職務。丁先生仍將擔任本公司的董事會主席和執行董事。鄭群國先生已獲委任為本公司的行政總裁，自二零二二年十二月十五日起生效。由於主席和行政總裁的角色並非由同一人擔任，因此在該變動後，本公司已遵守守則第C.2.1條的規定。

### 審核委員會

審核委員會於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即劉濤教授(審核委員會主席)、胡金星博士及韓平先生。審核委員會已與管理層一起審閱二零二二年年度業績，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。

### 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於截至二零二二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。

### 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司的核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司已就本公告中本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註及本公告內所列數字與本集團該年度的綜合財務報表所列載數額核對一致。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成核證聘用，因此國富浩華(香港)會計師事務所有限公司並未對本公告發出任何意見或核證結論。

## 獨立核數師報告摘錄

以下段落列載本公司核數師，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司，就截至二零二二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，於截至二零二二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人民幣297,355,000元。截至二零二二年十二月三十一日，貴集團累計虧損為人民幣8,911,927,000元及 貴集團的流動負債較其流動資產超出人民幣22,695,821,000元。於同日，貴集團的借款總額及流動借款為人民幣20,963,726,000元及資本承擔為數人民幣9,105,386,000元，而其現金及現金等價物僅有人民幣72,264,000元。於截至二零二二年十二月三十一日，貴集團因貸款本金及／或利息於貸款期間或於二零二二年十二月三十一日逾期或逾期支付而導致本金金額共計人民幣12,056,110,000元的借款出現違約。此等違約事項，於二零二二年十二月三十一日，亦導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣4,837,100,000元的借款出現交叉違約。

過去三年的COVID-19疫情不僅導致貴集團受到物業市場購買力減弱的影響，而且亦拖累了貴集團項目的物業發展步伐，導致可供出售的物業資源水平較低。貴集團的運營短期至中期內將繼續受到COVID-19疫情的負面影響。

貴集團的業務亦受中國政府不時實施的廣泛政府監管及房地產行業的宏觀經濟管制措施，其中部分政策及措施可能會對 貴集團可利用的營運資本造成不利影響。

以上所有狀況，連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述的其他事宜，顯示存在多項不確定事項，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及違反借款的特定條款及條件的問題，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)成功與 貴集團現有貸款人協商，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)；(ii)與貸款人成功磋商達成就未償還借款(包括有逾期本金和利息的借款)重續或延展還款；(iii)成功在需要時獲得更多新的資金來源；及(iv)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，包括滿足啟動預售的所有必要條件，並按照預期的銷售價格並根據管理層準備的現金流預測時間表進行這些預售；並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入。 貴集團獲得上述融資及運營資金的能力取決於(1)當前及持續的監管環境，以及相關政策及措施可能如何影響 貴集團及／或相關金融機構；(2)現有借款的出貸人是否同意延長或續期的條款和條件及 貴集團持續遵守有關借款條款及條件的能力。

由於上述多項不確定事項，不確定事項之間可能存在互相影響以及其中可能的累計影響，我們無法就持續經營業務基準準備是否合適發表意見。倘若 貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將 貴集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

## **股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期**

有關本公司二零二三年股東週年大會的時間、日期及地點以及暫停辦理股份過戶登記手續的日期將在適當時候公佈。

## **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券。

## 刊發年報

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零二二年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn刊載。

承董事會命  
恒盛地產控股有限公司  
主席  
丁向陽

香港，二零二三年三月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為丁向陽先生、陸娟女士及嚴志榮先生；本公司獨立非執行董事為劉濤教授、胡金星博士及韓平先生。