

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零二三年年度業績」)。二零二三年年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零二四年三月二十八日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入為人民幣2,639.7百萬元，物業銷售收入平均售價為每平方米人民幣27,025元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣2,949.2百萬元
- 借款總額為人民幣22,663.4百萬元
- 房地產銷售為人民幣1,686.0百萬元。售出樓面面積83,754平方米

整體業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣2,639.7百萬元綜合銷售收入，較二零二二年的人民幣6,385.0百萬元下降58.7%。截至二零二三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2,949.2百萬元，較二零二二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損人民幣297.4百萬元上升891.8%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，每股虧損為人民幣0.38元（二零二二年：每股虧損人民幣0.04元）。

董事會已決議不提議派發截至二零二三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

截至二零二三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2,639.7百萬元，較二零二二年之人民幣6,385.0百萬元下降58.7%，已出售及交付之樓面面積則由二零二二年的143,030平方米下降42.7%至二零二三年的82,004平方米。已確認平均售價從二零二二年之每平方米人民幣44,391元下降39.1%至二零二三年每平方米人民幣27,025元。

二零二三年內，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16號樓及北京的歐洲公館的銷售收入。二零二三年內，81.7%的銷售收入來自於上海地區的項目，10.7%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7.6%的貢獻。二零二三年內，七個位於一線城市（上海及北京）的項目佔銷售收入的比例為92.3%，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7.7%。

二零二三年內，本集團位於上海的恆盛·尚海灣項目第16號樓物業完工並交付使用，其銷售單價屬於市場高端價格。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。二零二三年本集團的整體平均確認售價從二零二二年的每平方米人民幣44,391元下跌39.1%至二零二三年每平方米人民幣27,025元。上海的恆盛·尚海灣項目第16號樓於二零二三年內完工並交付使用超過10,000平方米的物業，確認銷售收入（不含物業內部裝修收入）人民幣1,088.7百萬元，同時第15號樓確認物業內部

裝修收入人民幣423.5百萬元，加上此項目二零二三年內繼續出售其車庫及尾盤房源，合計對本集團的銷售收入作出人民幣2,014.1百萬元的貢獻，其中住宅物業銷售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)住宅物業於去年完工並交付使用，本年內繼續出售庫存物業，於二零二三年內共出售超過8,567平方米的物業，平均價格接近每平方米人民幣33,000元，對本集團的收入作出人民幣279.7百萬元的貢獻。除以上所述兩個主要交付項目，二零二三年內，本集團其他14個項目的銷售收入共計人民幣345.9百萬元，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13.1%。

二零二三年及二零二二年已出售及已交付的項目包括：

物業項目	城市	二零二三年			二零二二年		
		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	20,409	1,991	10,251	32,708	4,473	7,312
恒盛·尚海灣	上海	1,590,641	18,047	88,139	3,694,846	39,260	94,112
上海·恒盛豪庭	上海	56,234	4,644	12,109	10,362	1,512	6,853
恒盛·陽光巴黎	上海	26,976	1,671	16,144	2,258	803	2,812
恒盛·皇家花園	上海	—	—	—	11,537	773	14,925
恒盛·湖畔豪庭	上海	28,207	3,458	8,157	38,116	8,811	4,326
恒盛·馨雅名邸	上海	11,461	1,382	8,293	20,976	1,860	11,277
恒盛·歐洲公館	北京	279,674	8,567	32,646	2,247,721	37,609	59,766
恒盛·尚海灣濱海	天津	830	146	5,685	—	—	—
恒盛·第一國際	無錫	32,092	12,318	2,605	19,002	6,613	2,873
南通·恒盛豪庭	南通	1,091	708	1,541	5,538	3,032	1,827
恒盛·南通·尚海灣	南通	20,312	1,547	13,130	1,148	455	2,523
南通·恒盛莊園	南通	3,086	1,534	2,012	1,074	188	5,713
合肥·壩上街項目	合肥	8,172	1,179	6,931	85,618	5,397	15,864
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	1,286	835	1,540	8,381	5,457	1,536
恒盛·陽光尚城	瀋陽	—	—	—	2,648	573	4,621

物業項目	城市	二零二三年			二零二二年		
		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·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	5,170	1,864	2,774	—	—	不適用
長春·恒盛豪庭	長春	130,549	22,113	5,904	165,153	25,933	6,368
大連·恒盛豪庭	大連	—	—	—	2,113	281	7,520
小計		<u>2,216,190</u>	<u>82,004</u>	<u>27,025</u>	6,349,199	143,030	44,391
物業內部裝修收入：							
恒盛·尚海灣	上海	<u>423,466</u>			<u>35,836</u>		
總計		<u>2,639,656</u>			<u>6,385,035</u>		

二、物業銷售

二零二三年內，本集團錄得房地產銷售人民幣1,686.0百萬元，同比下降18.9%；實現房地產銷售面積83,754平方米，同比下降41.2%。

二零二三年是三年冠狀病毒(「COVID-19疫情」)防控轉換後經濟恢復發展的第一年，房地產市場仍處於深度調整中。高失業率及國內經濟下行，連同通脹壓力加劇，均對本集團物業銷售業務的表現、項目建設進度及本集團整體營運構成不利影響。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二零二三年的物業銷售金額大幅下跌至僅人民幣1,686.0百萬元。

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和長三角地區。二零二三年內，長三角地區的項目對本集團貢獻了最多的房地產銷售額，共計人民幣842.9百萬元，佔本集團本年度物業銷售的50.0%，其中主要銷售來自於二零二三年下半年新推盤的恒盛·南京·金陵灣及恒盛·南通·尚海灣去年上半年推盤的物業。由於市場整體低迷，新推盤的恒盛·南京·金陵灣項目於本年內整體錄得物業銷售金額人民幣438.2百萬元。恒盛·南通·尚海灣在二零二三年內錄得物業銷售人民幣385.0百萬元。上海的恒盛·尚海灣項目本年內繼續推售其他尾盤房源及車庫，貢獻物業銷售人民幣458.7百萬元，佔本集團二零二三物業銷售總額的27.2%。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404.1百萬元，主要包括商鋪和車位的銷售。

截至二零二三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579.6百萬元，長三角地區的人民幣842.9百萬元，環渤海地區的人民幣80.1百萬元及東北地區的人民幣183.4百萬元，分別佔本集團物業銷售總金額的34.4%，50.0%，4.7%及10.9%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團整體的平均銷售價格為每平方米人民幣20,130元，較二零二二年的每平方米人民幣14,591元上升38.0%，主要因為二、三線城市實現的房地產銷售去年主要來自於促銷低價值的庫存車庫，本年內商鋪銷售佔比增加，同時新推盤的恒盛·南京·金陵灣項目拉升了整體本集團的平均銷售價格。

本集團二零二三年內於一線城市(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617.2百萬元及人民幣1,068.8百萬元，分別佔本集團二零二三年房地產銷售總額的36.6%及63.4%。

二零二三年及二零二二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)		
	二零二三年	二零二二年	變動(%)	二零二三年	二零二二年	變動(%)
上海地區	579,613	1,065,388	-45.6%	13,571	28,474	-52.3%
長三角地區 ⁽²⁾	842,902	496,147	69.9%	28,065	32,904	-14.7%
環渤海地區	80,089	83,565	-4.2%	9,023	9,583	-5.8%
東北地區	183,401	434,410	-57.8%	33,095	71,559	-53.8%
總計	1,686,005	2,079,510	-18.9%	83,754	142,520	-41.2%

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。

本集團預期二零二四年全年有來自14個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為0.55百萬平方米。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二零二四年預期可售建築面積的28.7%、43.3%、11.1%和和16.9%。

三、工程及開發

本集團二零二三年竣工的總建築面積約為100,692平方米，新增開工面積約24,382平方米。截至二零二三年十二月三十一日，本集團總在建面積為2.1百萬平方米。

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。本集團於二零二三年內未購入任何土地。

截至二零二三年十二月三十一日，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5.7百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,446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39.3%位於一線城市，60.7%位於二、三線城市。

截至二零二三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	279,867	611	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、辦公樓及商業	83,422	554	100%
3	恒盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	112,290	1,870	100%
4	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	101,548	9,703	100%
5	中漕新村項目	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>		
長三角地區							
6	南通·恒盛莊園	南通	如皋港區新城 區	住宅及商業	869,029	460	100%
7	南通·恒盛廣場	南通	新城區	辦公樓、酒店及商業	297,486	348	70%
8	恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	181,312	4,719	100%
9	合肥·壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	849,701	881	100%
10	恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	20,000	1,207	100%
11	恒盛·南京·金陵灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	35,730	6,013	60%
	小計			<u>2,253,258</u>	<u>1,041</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							
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>	
東北地區							
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>5,696,880</u>	<u>1,446</u>	

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零二三年十二月三十一日，本集團有約2.0百萬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130,715平方米，約647,774平方米的商業物業項目正在建設中及1,187,465平方米的商業物業項目仍在規劃中。

截至二零二三年十二月三十一日，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67.4%、10.3%及22.3%。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

二零二四年，全球發展和國際政治紛爭、軍事鬥爭錯綜複雜，烏克蘭危機和中東衝突延宕，歐盟換屆、亞太及北美等多國迎來重要選舉，都將對國內外政策變化產生重要影響，增加了國際政治穩定的不確定性。美國通脹高於預期，仍處在加息通道，歐洲經濟增長乏力使得歐元區高利率疊加高負債令世界經濟復甦動能不足，發展中國家債務違約可能性上升，全球經濟復甦仍處在低速增長軌道中。中國經濟表現出超預期韌性與大國博弈始終交織，中美戰略競爭持續保持。我國後疫情時代經濟恢復仍面臨諸多挑戰，但依托高質量共建「一帶一路」，推動國內經濟高水平發展，終將為世界經濟注入更多合作與治理。

本集團預判，二零二四年中國經濟還是會經歷曲折式前行的過程，面臨短期企穩和長期轉型的挑戰，整體經濟態勢的恢復情況存在著不確定性。宏觀經濟修復對於房地產行業的影響依舊深遠，房地產市場供求關係和城鎮人口紅利等重大趨勢性，結構性變化已成定局。房地產供需雙弱的低迷局面還會保持，市場信心修復仍需一段時間，且經濟形勢及預期不改變的情況下，房企經營的高壓力就不會改變，現金流緊張依舊是企業必須面對的痛點。政府方面宏觀政策基調仍將較為積極，對於「因城施策」的治理要求仍會沿用，並且在保交樓、保民生方面務求精準。2024年新房銷售市場依然面臨調整壓力，一二線城市和三四線城市都不具備突破現有經濟態勢的高速發展，優質產品只會帶來短期性，區域化行情。鑒於目前的房地產市場與整體經濟的深度交叉，房地產市場恢復將嚴重依賴於宏觀經濟的改善和調控政策的刺激程度。

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，從上到下地提高管理效能，優化管理模式及項目管控模式，靠前發力，建立項目主動而為，集團服務管理的新運營格局。加強銷售體系的統管責任力度，加強工程、成本等技術專業的精細化管理決策，以職責到位的領導體系實現管理效能的提升，從而夯實集團合理運行的基礎空間。同步加快辦公樓、商舖的招租，加快商業資產的銷售，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，通過項目銷售、存量資產處置及不良債務的重組和置換，有步驟、有系統地降低債務總規模，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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零二三年	二零二二年
銷售收入	4	2,639,656	6,385,035
銷售成本	7	(1,806,299)	(2,374,193)
毛利		833,357	4,010,842
其他收入	5	121,388	49,975
其他虧損	6	(1,461,192)	(912,255)
金融資產虧損撥備返還／(撥備)淨額		15,359	(10,964)
銷售及市場推廣開支	7	(105,043)	(123,184)
行政開支	7	(241,205)	(303,990)
財務成本，淨額	8	(2,101,961)	(1,478,452)
所佔聯營公司(虧損)／溢利		(1,150)	823
所佔合營企業(虧損)／溢利		(458,834)	48,405
除稅前(虧損)／溢利		(3,399,281)	1,281,200
所得稅抵免／(開支)	9	450,106	(1,578,666)
年度虧損		<u>(2,949,175)</u>	<u>(297,466)</u>
以下人士應佔年度虧損：			
—本公司擁有人		(2,949,153)	(297,355)
—非控股權益		(22)	(111)
		<u>(2,949,175)</u>	<u>(297,466)</u>
其他全面收入		—	—
年度全面虧損總額		<u>(2,949,175)</u>	<u>(297,466)</u>
以下人士應佔年度全面虧損總額：			
—本公司擁有人		(2,949,153)	(297,355)
—非控股權益		(22)	(111)
		<u>(2,949,175)</u>	<u>(297,466)</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>(0.38)</u>	<u>(0.04)</u>
—攤薄	10	<u>(0.38)</u>	<u>(0.04)</u>
股息	11	—	—

綜合財務狀況表
於二零二三年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零二三年	二零二二年
非流動資產			
物業、廠房及設備		70,023	93,248
使用權資產		245,811	259,187
投資物業		22,385,588	23,818,035
無形資產		1,800	1,800
聯營公司投資		5,900	7,050
合營企業權益		343,991	815,381
遞延所得稅資產		697,359	628,556
		23,750,472	25,623,257
流動資產			
發展中物業		10,633,066	12,663,590
持作銷售已落成物業		6,724,782	5,924,243
貿易及其他應收款項、預付款及其他金融資產	12	3,290,102	3,400,930
預付稅款		187,799	491,399
現金及現金等價物以及受限制存款		241,867	390,682
		21,077,616	22,870,844
資產總值		44,828,088	48,494,101

人民幣千元	附註	二零二三年	二零二二年
流動負債			
合約負債		6,288,579	7,601,642
貿易及其他應付款項	13	5,899,753	6,146,344
應付所得稅		10,061,759	10,501,491
應付合營企業款項		353,029	353,029
借款	14	22,663,387	20,963,726
租賃負債		936	433
		<u>45,267,443</u>	<u>45,566,665</u>
非流動負債			
借款	14	—	—
遞延所得稅負債		2,382,035	2,799,595
租賃負債		610	666
		<u>2,382,645</u>	<u>2,800,261</u>
總負債		<u>47,650,088</u>	<u>48,366,926</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		(10,848,109)	(7,898,956)
		<u>(2,956,382)</u>	<u>(7,229)</u>
非控股權益		134,382	134,404
總(虧絀)/權益		<u>(2,822,000)</u>	<u>127,175</u>
負債及權益總值		<u>44,828,088</u>	<u>48,494,101</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，並已於二零二四年三月二十八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

截至二零二三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2,949,153,000元。截至二零二三年十二月三十一日，本集團累計虧損為人民幣11,872,284,000元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣24,189,827,000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22,663,387,000元及資本承擔為人民幣8,810,741,000元，而現金及現金等價物僅有人民幣214,647,000元。

於二零二三年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為人民幣10,262,924,000元及人民幣3,757,109,000元，與本金總額人民幣10,262,924,000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1,904,034,000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二零二三年十二月三十一日前付清，該等其他逾期貸款於二零二三年十二月三十一日依然被視為處於違約。於二零二三年十二月三十一日，以上所述本金金額共計人民幣12,166,958,000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人民幣700,000,000元原合約還款日為二零二四年十二月三十一日以後的借款已於二零二三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4,374,080,000元的借款被視為交叉違約（「交叉違約貸款」），而其中人民幣3,219,080,000元原合約還款日為二零二四年十二月三十一日以後的借款已於二零二三年十二月三十一日被重新分類為流動負債（附註14）。

在受疫情影響的過去數年，封閉、隔離措施及旅遊限制均令本集團營運受到嚴重干擾。隨著公眾免疫成為新的常態，本集團面臨的新挑戰是控制低產能、供需失衡及勞工短缺導致的高通脹等負面影響。

二零二三年，經濟不確定因素對中國物業行業造成重大不利影響。本集團合約銷售減少，是由於不可預見的短期增長潛力導致疫情後復甦、可支配收入減少及物業投資前景悲觀。建設及交付狀態延遲亦在一定程度上限制銷售。可合理預計未來12至18個月內本集團的交易量不會回復至疫情前的水平。

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。

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；

- (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二零二三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，本集團在二零二三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)預定於二零二四年還款(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二零二三年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(c)在二零二四年逾期或可能逾期，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款至二零二四年以後的安排；
- (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。

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。

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綜合財務報表內反映。

3 重要會計政策資料

(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二零二三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17號及相關修訂本	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號修訂本	會計政策的披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅項改革 — 支柱二規則範本

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則以及香港會計師公會的指引並無對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露造成重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業準則第2號修訂本會計政策的披露

香港會計準則第1號已予修訂，以「重要會計政策資料」取代「重大會計政策」一詞之所有實例。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮時，會計政策資料可合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該會計政策資料屬重要。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重要。然而，並非所有與重要交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重要。倘一間實體選擇披露非重要會計政策資料，有關資料不得掩蓋重要會計政策資料。

香港財務報告準則作業準則第2號作出重大性判斷（「作業準則」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重要。作業準則已增加指引及實例。

本集團已重審所披露的會計政策資料，並認為其與修訂本相符，並移除或減少非重要會計政策，使得非重要政策資料不會掩蓋重要資料。

香港會計師公會有關廢除強積金 — 長期服務金抵銷機制的會計影響的指引(「廢除」)

香港二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)於二零二二年六月刊憲並將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)生效。修訂條例有兩方面影響：(i)從僱主強制性強積金供款產生的累計權益不可用作抵銷過渡日期後僱傭期間的長期服務金(「長期服務金」)(過渡後長期服務金)；及(ii)緊接過渡日期(而非終止僱傭日期)前最後一個月的薪金被用作計算過渡日期前僱傭期間的長期服務金部份(過渡前長期服務金)。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈「廢除香港強積金 — 長期服務金抵銷機制的會計影響」，為會計處理及廢除所產生的影響提供會計指引。

香港會計師公會的指引說明，實體可將其強積金供款(已歸屬於僱員)產生的累計權益入賬，有關供款將用於抵銷僱員的長期服務金權益(可抵銷的累計權益)，根據香港會計準則第19號第93(a)段視作僱員對長期服務金的供款。然而，於修訂條例頒佈後，來自強制性僱主強積金供款的累計權益不能用於抵銷僱員於過渡後的長期服務金責任，因此實體不能再應用實際權宜方法，根據香港會計準則第19號第93(b)段確認視作供款為服務成本減少。因此，根據香港會計準則第19號第94(a)段，其導致對過往服務成本的追補調整，且由於原長期服務金法例並無擬定強積金 — 長期服務金抵銷機制，長期服務金責任相應增加。

為反映廢除，本集團已考慮有關長期服務金負債的會計政策變動，並已追溯應用上述香港會計師公會的指引。有關會計政策資料的變動對本期間及過往期間的綜合財務報表並無任何重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則及準則修訂本

以下為已頒佈但於二零二三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及香港詮釋第5號之有關修訂及附帶契諾的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商財務安排 ¹
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債 ¹
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可交換性 ²
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 ³

¹ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期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、出售物業、廠房及設備收益、發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動、利息收入和財務成本。提供予執行董事的其他資料(不包括下述者)乃以與綜合財務報表一致的方式計量。

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

向執行董事呈報來自外部的銷售收入乃按照與綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	長三角地區				其他	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區		
截至二零二三年十二月三十一日止年度						
銷售收入						
於某一時間點	1,733,928	66,039	280,504	135,719	—	2,216,190
於一段時間內	423,466	—	—	—	—	423,466
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	<u>2,157,394</u>	<u>66,039</u>	<u>280,504</u>	<u>135,719</u>	<u>—</u>	<u>2,639,656</u>
分部業績	1,106,218	(164,444)	35,086	(54,214)	(11,138)	911,508
折舊	(19,563)	(489)	(1,132)	(93)	(52)	(21,329)
投資物業公平值變動	(1,186,555)	(218,676)	(1,600)	(50,640)	—	(1,457,471)
金融資產虧損(撥備)/撥備返還	(4,990)	24,717	(3,286)	(1,082)	—	15,359
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(77,973)	(1,991,499)	1,009,367	314,718	—	(745,387)
利息收入	121	1,981	201	83	2	2,388
財務成本	(1,621,787)	(345,176)	(51,954)	(58,137)	(27,295)	(2,104,349)
所得稅抵免	<u>244,325</u>	<u>114,175</u>	<u>76,473</u>	<u>15,133</u>	<u>—</u>	<u>450,106</u>

人民幣千元	長三角地區				其他	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區		
截至二零二二年十二月三十一日止年度						
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>

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				
於二零二三年十二月三十一日								
分部資產總值	47,852,365	21,525,783	4,555,917	5,442,766	3,469,281	(47,277,401)		35,568,711
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	5,900	—	—	—	—	—	—	5,900
合營企業投資	295,349	—	—	—	—	—	—	295,349
遞延所得稅資產								697,359
其他未分配企業資產								8,562,018
資產總值								<u>44,828,088</u>

增加：								
物業、廠房及設備	6	125	379	—	—	—	—	510
投資物業	26,482	143,109	—	90,195	—	—	—	259,786

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

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
分部業績	911,508	3,685,131
折舊	(21,329)	(21,189)
投資物業公平值變動	(1,457,471)	(893,326)
金融資產虧損撥備返還／(撥備)，淨額	15,359	(10,964)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備的變動	(745,387)	—
	(1,297,320)	2,759,652
利息收入	2,388	14,089
財務成本	(2,104,349)	(1,492,541)
	(3,399,281)	1,281,200

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
物業銷售	2,216,190	6,349,199
物業內部裝修	423,466	35,836
	2,639,656	6,385,035

本集團有較多數目之客戶。於截至二零二三年及二零二二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	二零二三年	二零二二年
租金收入淨額	61,251	49,656
出售物業、廠房及設備收益	55,521	—
其他	4,616	319
	<u>121,388</u>	<u>49,975</u>

6 其他虧損淨額

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
投資物業的公平值變動	(1,457,471)	(893,326)
匯兌虧損淨額	(3,721)	(18,929)
	<u>(1,461,192)</u>	<u>(912,255)</u>

7 按性質分類之費用

除稅前(虧損)/溢利於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
核數師酬金		
— 核數服務(現任外聘核數師)	3,625	3,966
— 核數服務(前任外聘核數師)	—	2,573
— 非核數服務	—	54
廣告成本	5,428	9,911
其他稅項及徵費	65,260	63,564
出售物業成本(包含發展中物業及持作銷售已落成物業)：	1,741,039	2,310,629
— 出售物業的賬面值	995,652	2,310,629
— 物業減值撥備	745,387	—
折舊	21,329	21,189
僱員成本—不包括董事酬金	133,074	173,294
租金開支	8,555	7,832

8 財務成本，淨額

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
財務收入		
— 利息收入	<u>2,388</u>	<u>14,089</u>
財務成本		
— 銀行借款	<u>(2,291,805)</u>	<u>(1,750,189)</u>
— 債券	<u>(15,333)</u>	<u>(5,363)</u>
— 其他	<u>(184,862)</u>	<u>(287,710)</u>
總利息開支	<u>(2,492,000)</u>	<u>(2,043,262)</u>
減：於合資格資產資本化的利息	<u>387,651</u>	<u>550,721</u>
已支銷財務成本	<u>(2,104,349)</u>	<u>(1,492,541)</u>
財務成本，淨額	<u>(2,101,961)</u>	<u>(1,478,452)</u>

9 所得稅抵免／(開支)

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
當期所得稅開支		
— 中國企業所得稅	<u>(3,519)</u>	<u>(93,851)</u>
— 中國土地增值稅	<u>(32,738)</u>	<u>(1,271,643)</u>
	<u>(36,257)</u>	<u>(1,365,494)</u>
遞延所得稅開支		
— 產生及撥回暫時性差額	<u>486,363</u>	<u>(213,172)</u>
	<u>486,363</u>	<u>(213,172)</u>
	<u>450,106</u>	<u>(1,578,666)</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。

	二零二三年	二零二二年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(2,949,153)</u>	<u>(297,355)</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。於截至二零二三年及二零二二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二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：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	二零二三年	二零二二年
應收第三方貿易款項，淨額(a)	167,291	476,830
應收第三方的其他應收款項及其他金融資產	1,567,276	1,443,808
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：	2,047,520	2,050,775
關連方	3,375	2,891
第三方	2,044,145	2,047,884
預付其他稅項	133,789	81,327
減：其他應收款項及其他金融資產虧損撥備	(773,774)	(799,810)
	3,290,102	3,400,930

(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。於綜合財務狀況表日按收入確認日期分類的撥備前的貿易應收款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
6個月內	116,181	9,643
7至12個月之間	19,126	515
12個月以上	49,275	473,286
	184,582	483,444

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	二零二三年	二零二二年
於年初	6,614	5,813
貿易應收款項的虧損撥備	10,677	801
於年末	17,291	6,614

13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
應付貿易款項及預提建築成本(a)：	2,792,450	3,360,659
關連方	71,030	71,996
第三方	2,721,420	3,288,663
其他應付第三方款項及預提費用(b)	2,171,675	1,910,581
其他應付稅項	935,628	875,104
	5,899,753	6,146,344

(a) 於綜合財務狀況表日，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	二零二三年	二零二二年
6個月內	13,742	198,273
7至12個月之間	267,748	694,701
12個月以上	2,510,960	2,467,685
	2,792,450	3,360,659

(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	二零二三年	二零二二年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	—	—
非控股股東的貸款(c)	—	—
	—	—
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	19,192,645	17,666,027
債券—有抵押(b)	72,683	60,950
非控股股東的貸款(c)	799,263	720,506
其他借款—無抵押(d)	724,957	581,610
其他借款—有抵押(d)	1,873,839	1,934,633
	22,663,387	20,963,726
總借款	22,663,387	20,963,726

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
銀行借款	15,456,141	15,119,842
債券 — 非上市	54,373	58,063
非控股股東的貸款	532,857	532,857
其他借款	1,310,306	1,999,774
	17,353,677	17,710,536
經調整：應計利息	5,309,710	3,253,190
總借款	22,663,387	20,963,726

於綜合財務狀況表日，本集團須償付總借款如下：

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
借款金額將於以下年期內償還：		
須於要求時償還或1年內	22,663,387	20,963,726
1年後及2年內	—	—
2年後及5年內	—	—
5年後	—	—
	22,663,387	20,963,726

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，本金額為人民幣9,616,694,000元(二零二二年：人民幣3,554,105,000元)的銀行借款已逾期。除上述者外，有關本集團若干銀行借款的相關貸款及融資協議訂明，本集團銀行借款的任何違約均可能導致該等借款的交叉違約。由於上述違約事件，本金額為人民幣4,374,080,000元(二零二二年：人民幣4,837,100,000元)的借款被視為交叉違約。

流動銀行借款包含原於二零二四年十二月三十一日後到期的本金額人民幣3,919,080,000元，但因附註2(i)所述事項而被重新分類為二零二三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，全部皆在二零二四年十二月三十一日以後。

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，有抵押債券人民幣54,373,000元(二零二二年：人民幣58,063,000元)已逾期。
- (c) 截至二零二三年十二月三十一日，人民幣799,263,000元(二零二二年：人民幣720,506,000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，其中本金額為人民幣532,857,000元(二零二二年：人民幣532,857,000元)已逾期。
- (d) 於二零二三年十二月三十一日，人民幣724,957,000元(二零二二年：人民幣581,610,000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，其中本金額為人民幣53,800,000元(二零二二年：人民幣50,905,000元)已逾期。人民幣1,873,839,000元(二零二二年：人民幣1,934,633,000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，其中本金額為人民幣5,200,000元(二零二二年：人民幣63,200,000元)已逾期。

財務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣2,639.7百萬元綜合銷售收入，較二零二二年的人民幣6,385.0百萬元下降58.7%。截至二零二三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2,949.2百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損人民幣297.4百萬元大幅上升891.8%。二零二三年內，本集團的確認銷售收入依然維持在較低的水平，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、高毛利的上海項目而令本集團錄得正毛利，但由於本年度內對物業項目作出重大減值撥備人民幣745.4百萬元導致毛利較二零二二年下降79.2%。除此之外，因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及本集團的投資性物業於二零二三年內錄得公平值虧損人民幣1,457.5百萬元，導致本集團在本年內錄得人民幣2,949.2百萬元之重大虧損。

截至二零二三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2,639.7百萬元，較二零二二年之人民幣6,385.0百萬元下降58.7%，已出售及交付之樓面面積則由二零二二年的143,030平方米下降42.7%至二零二三年的82,004平方米。已確認平均售價從二零二二年之每平方米人民幣44,391元下降39.1%至二零二三年每平方米人民幣27,025元。二零二三年內，本集團位於上海的恆盛·尚海灣項目第16號樓物業完工並交付使用，其銷售單價屬於市場高端價格。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。二零二三年本集團的整體平均確認售價從二零二二年的每平方米人民幣44,391元下降39.1%至二零二三年每平方米人民幣27,025元。上海的恆盛·尚海灣項目第16號樓於二零二三年內完工並交付使用超過10,000平方米的物業，確認銷售收入(不含物業內部裝修收入)人民幣1,088.7百萬元，同時第15號樓確認物業內部裝修收入人民幣423.5百萬元，加上此項目二零二三年內繼續出售其車庫及尾盤房源，合計對本集團的銷售收入作出人民幣2,014.1百萬元之貢獻，其中住宅物業銷售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

宅物業於去年完工並交付使用，本年內繼續出售庫存物業，於二零二三年內共出售超過8,567平方米的物業，平均價格接近每平方米人民幣33,000元，對本集團的銷售收入作出人民幣279.7百萬元的貢獻。除以上所述兩個主要交付項目，二零二三年內，本集團其他14個項目的銷售收入共計人民幣345.9百萬元，佔本年度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13.1%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣1,806.3百萬元，較二零二二年的人民幣2,374.2百萬元下降23.9%。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團對物業項目作出大額的減值撥備人民幣745.4百萬元(二零二二年：零)，主要因為南通的恒盛·南通·尚海灣項目土地因低迷的市場環境需要對原來土地的賬面值作出減值準備。扣除二零二三年物業減值撥備變動人民幣745.4百萬元(二零二二年：零)，本集團二零二三年經調整銷售成本為人民幣1,060.9百萬元，較二零二二年度的人人民幣2,374.2百萬元下降55.3%。二零二三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。本集團二零二三年的平均銷售成本為每平方米人民幣12,937元，較二零二二年的每平方米人民幣16,599元下跌22.1%。

本集團於二零二三年錄得綜合毛利人民幣833.4百萬元，而二零二二年則為綜合毛利人民幣4,010.8百萬元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為31.6%，而二零二二年毛利率則為62.8%。本集團於二零二三年錄得毛利金額較二零二二年大幅下降主要歸因於本年內確認銷售的高價值物業總建築面積減少。同時，本年就本集團物業項目作出了重大的減值撥備金額，二零二二年並無對物業項目作出減值撥備。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣121.4百萬元(二零二二年：人民幣50.0百萬元)，主要包括租金收入人民幣61.3百萬元(二零二二年：人民幣49.7百萬元)及出售物業、廠房及設備收益人民幣55.5百萬元(二零二二年：零)。

截至二零二三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1,461.2百萬元，較二零二二年人民幣912.3百萬元上升60.2%。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團投資物業錄得公平值虧損人民幣1,457.5百萬元，較二零二二年的公平值虧損人民幣893.3百萬元上升63.2%。二零二三年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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的金融資產虧損撥備返還為人民幣15.4百萬元(二零二二年：撥備人民幣11.0百萬元)，主要包含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返還。

截至二零二三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105.0百萬元，較二零二二年的人民幣123.2百萬元下降14.7%。本集團於二零二三年的銷售活動較少，故發生較少的銷售及市場推廣開支。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣241.2百萬元，較二零二二年的人民幣304.0百萬元下降20.7%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣2,492.0百萬元，較二零二二年的人民幣2,043.3百萬元上升22.0%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣387.7百萬元(二零二二年：人民幣550.7百萬元)已資本化，餘下人民幣2,104.3百萬元(二零二二年：人民幣1,492.5百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣2.4百萬元(二零二二年：人民幣14.1百萬元)後，二零二三年的財務成本，淨額為人民幣2,102.0百萬元(二零二二年：人民幣1,478.5百萬元)。本集團於二零二三年內發生的總財務成本較二零二二年有所上升是由於本年度平均借款成本較高。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。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得所佔合營企業虧損人民幣458.8百萬元，而二零二二年則為所佔合營企業溢利人民幣48.4百萬元。此代表本集團就其於恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」)所佔的60%(虧損)/溢利，而其擁有一個位於南京，名為恒盛·南京·金陵灣的房地產項目。於截至二零二三年及二零二二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。本集團於二零二二年錄得人民幣48.4百萬元所佔合營企業盈利，主要含南京江旭的尾盤收入及一般運營費用，而二零二三年內就其物業項目作出了大額的減值撥備人民幣531百萬元，故本集團於本年內錄得所佔合營企業虧損人民幣458.8百萬元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前虧損人民幣3,399.3百萬元，而二零二二年則為除稅前溢利人民幣1,281.2百萬元。二零二三年內本集團錄得重大的除稅前虧損乃因為本年度本集團對物業項目作出大額的減值

撥備導致毛利金額較二零二二年大幅下降，亦持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及本集團的投資性物業於二零二三年內錄得公平值虧損。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的所得稅抵免為人民幣450.1百萬元，而二零二二年的所得稅開支為人民幣1,578.7百萬元，主要包含計提的中國土地增值稅人民幣32.7百萬元(二零二二年：人民幣1,271.6百萬元)及企業所得稅人民幣3.5百萬元(二零二二年：人民幣93.9百萬元)。本年度的所得稅開支下降主要由於二零二二年竣工並交付的物業主要為高價值及高利潤，因此上一年度產生大量土地增值稅及企業所得稅撥備。此外，年內當地稅務局已完成南通·尚海灣土地增值稅清算，將產生大額退稅。

截至二零二三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2,949.2百萬元，較二零二二年的應佔虧損人民幣297.4百萬元大幅上升891.8%。二零二三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的毛利金額較二零二二年大幅下降，同時本年內對物業項目作出了大額減值撥備，亦持續有重大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用及本集團的投資性物業於二零二三年內錄得公平值虧損。

流動資產及負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣21,077.6百萬元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣22,870.8百萬元下降7.8%。

於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二三年十二月三十一日，發展中物業的餘額為人民幣10,633.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣12,663.6百萬元下降16.0%。二零二三年內，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以及由於本年內對物業作出的減值撥備。持作銷售已落成物業由二零二二年十二月三十一日的人民幣

5,924.2百萬元上升13.5%至二零二三年十二月三十一日的人民幣6,724.8百萬元。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一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二零二二年十二月三十一日的人民幣3,400.9百萬元下降3.3%至二零二三年十二月三十一日的人民幣3,290.1百萬元。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。

總流動負債於二零二三年十二月三十一日為人民幣45,267.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣45,566.7百萬元下降0.7%。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，令合約負債餘額由二零二二年十二月三十一日的人民幣7,601.6百萬元下降17.3%至二零二三年十二月三十一日的人民幣6,288.6百萬元。於二零二三年十二月三十一日，雖然本集團的流動借款上升，但其上升幅度較合約負債餘額下降幅度為大，導致本集團的總流動負債於二零二三年十二月三十一日錄得輕微下降0.7%。

於二零二三年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.47(二零二二年：0.50)。

流動資金及財務資源

於截至二零二三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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣214.6百萬元，而二零二二年十二月三十一日為人民幣290.9百萬元。

年內，本集團取得新增借款人民幣198.4百萬元，償還借款人民幣429.9百萬元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣22,663.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣20,963.7百萬元上升8.1%。

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣19,193百萬元(二零二二年：人民幣17,666百萬元)，當中包括人民幣19,193百萬元(二零二二年：人民幣17,666百萬元)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。

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)減現金及現金等價物及受限制現金計算。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零二三年	二零二二年
借款總額(不包括非控股股東的貸款)	21,864,124	20,243,220
減：現金及現金等價物及受限制存款	(241,867)	(390,682)
債務淨額	21,622,257	19,852,538
本公司擁有人應佔總(權益虧絀)／權益	(2,956,382)	(7,229)
資本負債比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

由於本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度進一步錄得淨虧損，本集團於二零二三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二零二三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

截至二零二三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2,949.2百萬元。截至二零二三年十二月三十一日，本集團累計虧損為人民幣11,872.3百萬元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣24,189.8百萬元。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22,663.4百萬元及資本承擔為人民幣8,810.7百萬元，而現金及現金等價物僅有人民幣214.6百萬元。此外，於二零二三年十二月三十一日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為人民幣10,262.9百萬元及人民幣3,757.1百萬元，與本金總額人民幣10,262.9百萬元借款相關。此外，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣1,904.0百萬元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二零二三年十二月三十一日前付清，該等借

款於二零二三年十二月三十一日依然處於違約。此等構成違約事項，於二零二三年十二月三十一日，亦導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣4,374.1百萬元的借款出現交叉違約。此等狀況連同本公告第14頁附註2(a)所述的其他事宜，顯示存在多項不確定事項，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；
- (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。二零二三年，本集團錄得大額虧損，乃主要由於本集團僅有位於上海的項目有新一輪物業完工並交付使用，為本集團的銷售收入作出人民幣1,088.7百萬元的貢獻。其他項目年內僅錄得車庫銷售及尾盤房源的銷售收入，因此本集團於二零二三年確認的銷售收入仍處於較低水準。同時，年內對物業作出重大減值撥備，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年費用。本集團的投資性物業於二零二三年錄得大額公平值虧損。公平值虧損導致年內本公司擁有人應佔虧損金額較二零二二年虧損大幅增加。二零二三年，經濟不確定因素對中國房地產行業造成重大不利影響。國內房地產市場累積疲軟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，二零二三年本集團物業銷售創下歷史新低至僅有人民幣1,686.0百萬元，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。二零二三年內，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，將本集團於二零二三年的借款總額控制在人民幣22,663.4百萬元，較二零二二年底的人民幣20,963.7百萬元輕微上升8.1%。於二零二三年十二月三十一日，本集團的整體實際借款利率為9.1%，與二零二二年的9.3%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。本集團將在二零二四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。

於二零二三年十二月三十一日，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，則截至二零二三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12.9百萬元(二零二二年：除稅後虧損減少／增加人民幣9.2百萬元)。

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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣22,663.4百萬元(二零二二年：人民幣20,963.7百萬元)，其中人民幣19,197.0百萬元(二零二二年：人民幣17,309.0百萬元)為定息借款。

於二零二三年十二月三十一日，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28.0百萬元(二零二二年：除稅後虧損增加／減少人民幣17.6百萬元)，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

於二零二三年十二月三十一日，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13,216.0百萬元(二零二二年：人民幣31,829.8百萬元)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。於二零二三年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣3,793.6百萬元(二零二二年：人民幣3,378.2百萬元)。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團有資本承擔人民幣8,810.7百萬元(二零二二年：人民幣9,105.4百萬元)。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有397名僱員(二零二二年：509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。

於二零二三年十二月三十一日，根據購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有146,624,000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

企業管治守則

本公司承諾恪守奉行高水平之企業管治，以保障股東權益及提升企業價值和問責性。

於截至二零二三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C1所載的《企業管治守則》的守則條文。

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二零二三年年度業績，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C3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二零二三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二零二三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，就截至二零二三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，截至二零二三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2,949,153,000元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團累計虧損為人民幣11,872,284,000元及 貴集團於二零二三年十二月三十一日的流動負債較其流動資產超出人民幣24,189,827,000元。於同日，貴集團的借款總額及流動借款為人民幣22,663,387,000元及資本承擔及物業發展開支為人民幣8,810,741,000元，而其現金及現金等價物僅有人民幣214,647,000元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團因貸款本金及／或利息於貸款期間或於二零二三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12,166,958,000元的借款出現違約。此等違約事項，於二零二三年十二月三十一日，亦導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣4,374,080,000元的借款出現交叉違約。

如綜合財務報表附註2(a)(i)所載，鑒於經濟及監管環境，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。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；及(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。

以上所有狀況，連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述之措施，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。

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

本公司二零二四年股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)將於二零二四年六月七日(星期五)舉行，有關通告將適時刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二四年六月四日(星期二)至二零二四年六月七日(星期五)止(包括首尾兩日)，期間暫停辦理股份過戶登記，目的是確定有權出席二零二四年股東週年大會並於會上投票的股東名單。為合資格有權出席二零二四年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二四年六月三日(星期一)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712—1716號舖)進行登記。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零二三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二零二三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，二零二四年三月二十八日

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。