

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零一六年年度業績」)。二零一六年年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一七年三月三十一日由董事會批准。

#### 財務摘要

- 銷售收入為人民幣2,572.5百萬元，每平方米的平均售價為人民幣8,836元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣4,021.0百萬元
- 總借款上升至人民幣27,776.3百萬元
- 資本負債比率為283.4%
- 本公司擁有人應佔權益下降32.1%至人民幣8,502.7百萬元
- 房地產銷售為人民幣6,584.8百萬元。售出樓面面積210,397平方米

## 整體業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣2,572.5百萬元綜合銷售收入，較二零一五年的人民幣2,340.2百萬元上升9.9%。截至二零一六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4,021.0百萬元，較二零一五年的人民幣3,877.9百萬元擴大3.7%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損的每股基本虧損為人民幣0.52元(二零一五年：人民幣0.50元)。

董事會已決議不提議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 業務回顧

### 一、銷售收入

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團全年綜合銷售收入為人民幣2,572.5百萬元，較二零一五年之人民幣2,340.2百萬元上升9.9%。已出售及交付之樓面面積由二零一五年的344,246平方米，下降15.4%至二零一六年的291,129平方米。已確認平均售價從二零一五年之每平方米人民幣6,798元上升30.0%至二零一六年每平方米人民幣8,836元。

二零一六年內，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為18個。五個位於一線城市(上海及北京)的項目佔本集團整體銷售收入的42.1%；而另外的13個位處於二、三線城市的項目佔整體銷售收入的57.9%。二零一六年內，41.8%的銷售收入來自於上海地區的項目，50.0%來自於除上海以外長三角地區的項目，1.8%來自位於環渤海地區的項目，而6.4%來自東北地區的項目。

二零一六年內，本集團較大比例的已出售及交付之物業位處於平均售價較高的上海地區和長三角地區，因此本集團的整體平均確認售價從二零一五年的每平方米人民幣6,798元上漲至二零一六年每平方米人民幣8,836元。上海地區的物業佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的41.8%及32.6%。上海·恒盛豪庭於本年內進一步完工並交付使用超過84,000平方米的經濟適用房及若干其他房源，對本集團二零一六年的銷售收入作出人民幣971.9百萬元的貢獻。另一方面，長三角地區本年度的已確認銷售收入總額及出售及已交付面積均較二零一五年上升，佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的50.0%及52.5%。長三角地區的銷售收入主要來自於合肥·壩上街項目。合肥·壩上街項目於二零一六年初首批住宅房源完工並交付使用，累計二零一六全年為本集團帶來人民幣1,049.8百萬元的銷售收入。環渤海地區和東北地區的項目均為尾盤銷售，故兩個地區合計只佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的8.2%及14.9%。

二零一六年及二零一五年已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付項目	城市	二零一六年			二零一五年		
		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	15,388	4,313	3,568	28,985	8,205	3,533
恒盛·尚海灣	上海	38,051	818	46,517	125,797	2,233	56,335
上海·恒盛豪庭	上海	971,863	84,452	11,508	622,583	21,271	29,269
恒盛·湖畔豪庭	上海	49,824	5,334	9,341	8,608	670	12,848
恒盛·波爾多小鎮	北京	9,055	1,065	8,502	20,938	3,513	5,960
恒盛·小鎮藝墅	北京	-	-	不適用	44,801	4,186	10,703
恒盛·尚海灣濱海	天津	37,067	7,878	4,705	14,198	2,633	5,392
恒盛·第一國際	無錫	103,543	15,271	6,780	21,016	4,154	5,059
南通·恒盛莊園	南通	1,398	310	4,510	-	-	不適用
南通·恒盛豪庭	南通	40,544	9,233	4,391	36,542	6,698	5,456
恒盛·南通·尚海灣	南通	48,141	5,627	8,555	50,788	6,848	7,416
合肥·恒盛豪庭	合肥	3,291	1,350	2,438	8,732	1,457	5,993
合肥·壩上街項目	合肥	1,049,785	109,660	9,573	-	-	不適用
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	40,248	11,477	3,507	286,245	42,885	6,675
恒盛·陽光尚城	瀋陽	5,458	1,109	4,922	17,809	2,097	8,493
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	49,684	7,339	6,770	62,732	9,173	6,839
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	10,705	1,953	5,481	28,150	5,017	5,611
長春·恒盛豪庭(東)	長春	75,645	20,512	3,688	941,627	219,372	4,292
大連·恒盛豪庭	大連	22,852	3,428	6,666	20,647	3,834	5,385
<b>總計</b>		<b>2,572,542</b>	<b>291,129</b>	<b>8,836</b>	<b>2,340,198</b>	<b>344,246</b>	<b>6,798</b>

## 二、物業銷售

二零一六年，本集團實現房地產銷售人民幣6,584.8百萬元，同比下降8.8%；實現房地產銷售面積210,397平方米，同比下降39.2%。

上海地區是二零一六年內本集團實現最多房地產銷售的地區，佔本集團房地產銷售總額的65.9%，為人民幣4,340.5百萬元，同比增加13.0%。二零一六年內，上海的尚海灣再次推盤，累計銷售額為人民幣3,675.1百萬元，對二零一六年上海地區及本集團物業銷售總額而言均為最重大的項目。長三角地區對本集團的房地產銷售總額貢獻了人民幣1,976.1百萬元，較二零一五年下降30.4%。恒盛·南京·尚海灣的物業銷售金額為人民幣1,477.1百萬元，屬於長三角地區最大比重的物業銷售。東北地區及環渤海地區的物業銷售總額為人民幣268.2百萬元，其在二零一六年內沒有新項目推出。

本集團二零一六年內於一線城市(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4,351.3百萬元及人民幣2,233.5百萬元，佔本集團二零一六年房地產銷售總額的66.1%及33.9%。

二零一六年及二零一五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)		
	二零一六年	二零一五年	變動(%)	二零一六年	二零一五年	變動(%)
上海地區	<b>4,340,482</b>	3,841,238	13.0%	<b>55,070</b>	117,386	-53.1%
長三角地區	<b>1,976,122</b>	2,837,541	-30.4%	<b>119,713</b>	158,553	-24.5%
環渤海地區	<b>67,967</b>	261,235	-74.0%	<b>9,352</b>	24,317	-61.5%
東北地區	<b>200,224</b>	282,389	-29.1%	<b>26,262</b>	45,596	-42.4%
總計	<b>6,584,795</b>	7,222,403	-8.8%	<b>210,397</b>	345,852	-39.2%

本集團預期二零一七年全年有來自17個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為0.9百萬平方米。

上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔本集團二零一七年預期可售建築面積的29.2%、41.1%、6.5%和23.2%。按可售建築面積計算，上海地區和長三角地區將成為二零一七年本集團銷售的主要貢獻地區。

### 三、工程及開發

本集團二零一六年竣工的總建築面積約為338,000平方米，新增開工面積約157,000平方米。截至二零一六年十二月三十一日，本集團總在建面積為1.9百萬平方米。

### 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。本集團於二零一六年內未購入任何土地。

截至二零一六年十二月三十一日，本集團已取得土地證或已簽署土地收購合同的土地儲備總量為8.1百萬平方米，足夠其未來五年以上開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,824元。相對低廉的土地成本為本集團日後的可持續發展和獲取較高的溢利率提供了有力的保障。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中19.4%位於一線城市，80.6%位於二、三線城市。

截至二零一六年十二月三十一日各項目的土地儲備詳情如下：

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
上海地區							
1	恒盛·尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、服務式 公寓、辦公樓及 商業	709,802	611	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	41,757	554	100%
3	恒盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	137,551	1,870	100%
4	上海·恒盛豪庭	上海	寶山區	住宅及商業	287,856	923	100%
5	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店 及商業	121,300	9,703	100%
6	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
7	恒盛·星期八名邸(原名 「恒盛·馨雅名邸」)	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
小計				1,471,026	2,913		

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>長三角地區</b>									
8	南通	恒盛莊園	南通	如皋港區 新城區	住宅及商業	869,029	322	100%	
9	恒盛	南通	皇家花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	96,758	1,282	100%
10	南通	恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及 商業	299,504	348	100%	
11	恒盛	南通	尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及 商業	418,082	4,719	100%
12	恒盛	第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	68,709	679	100%	
13	合肥	壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	934,662	881	100%	
14	恒盛	合肥	皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	20,000	1,207	100%
15	恒盛	南京	尚海灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	458,966	6,013	60%
	小計					<u>3,165,710</u>	<u>1,938</u>		
<b>環渤海地區</b>									
16	恒盛	陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%	
17	恒盛	尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%	
18	恒盛	尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%	
19	恒盛	歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%	
20	恒盛	波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%	
	小計					<u>2,586,239</u>	<u>1,340</u>		

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
<b>東北地區</b>							
21	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
22	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	763,251	1,004	100%
	小計				883,274	1,022	
	總計				8,106,249	1,824	

## 五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一六年十二月三十一日，本集團已落成的商業物業樓面面積約474,000平方米，約904,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零一六年十二月三十一日，零售商業、高檔寫字樓及高檔酒店的物業形態按建築面積分別佔本集團商業物業開發總量的61.6%、20.7%和17.7%。本集團計劃長期持有大部分商業物業，以獲取穩定的租金收入。

## 未來展望

二零一六年十二月剛剛閉幕的中央經濟工作會議上強調「促進房地產市場平穩健康發展」，「加快研究建立符合國情，適應市場規律的房地產基礎性制度和長效機制」，明確了二零一七年房地產市場的主基調。經濟環境方面，美元走強，人民幣貶值壓力大，國際局勢不確定性增加。同時，國內宏觀經濟穩中向好，房地產市場因城施策，整體趨勢確保平穩、健康發展。

本集團將繼續關注市場格局的形勢轉換及特點變化，積極制定符合市場的銷售及定價策略。採取針對性措施，保證銷售管道通暢，完善銷售工具，加強客戶體驗，以促進物業銷售和現金回籠。同時，本集團將加快開發節奏，努力快速去化可供銷售資源，以期進一步增強本集團在市場的競爭力。

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，提高管理效益，提升管理能力。同時，適時調整項目的管控模式和工程管理、行銷體系以及建造成本的管控體系，提升本集團的盈利能力。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，竭力改善本集團的債務結構，將債務及資本負債比率控制於合理水準，以有效規避其財務風險。同時加快剝離低效資產，進一步盤活資產，優化本集團資產品質。本集團將發揮多管道物業銷售及資產有效利用取得資金減低借貸水準，探索持續、穩健、健康的發展。本集團將加強現金管理，優化產業結構和財務結構，確保本集團的財務狀況審慎安全。

## 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一六年	二零一五年
銷售收入	2	2,572,542	2,340,198
銷售成本		<u>(3,891,669)</u>	<u>(4,321,044)</u>
毛虧		(1,319,127)	(1,980,846)
其他收入	3	50,821	73,677
其他虧損，淨額	4	(1,919,722)	(295,404)
銷售及市場推廣開支	5	(99,434)	(99,603)
行政開支	5	(451,412)	(529,751)
財務成本	6	(1,097,061)	(1,320,638)
所佔聯營公司溢利		146	123
所佔合營企業(虧損)/溢利		<u>(13,806)</u>	<u>264,429</u>
除所得稅前虧損		(4,849,595)	(3,888,013)
所得稅抵免/(開支)	7	<u>120,448</u>	<u>(85,326)</u>
年度虧損		<u>(4,729,147)</u>	<u>(3,973,339)</u>
以下人士應佔年度虧損：			
—本公司擁有人		(4,021,011)	(3,877,922)
—非控股權益		<u>(708,136)</u>	<u>(95,417)</u>
		<u>(4,729,147)</u>	<u>(3,973,339)</u>
其他全面收入			
可能重新分類至損益的項目			
在轉撥至投資物業時重估物業、廠房及設備		—	1,263,639
遞延所得稅		—	<u>(315,909)</u>
其他全面收入		—	<u>947,730</u>
年度全面虧損總額		<u>(4,729,147)</u>	<u>(3,025,609)</u>
以下人士應佔年度全面虧損總額：			
—本公司擁有人		(4,021,011)	(2,930,192)
—非控股權益		<u>(708,136)</u>	<u>(95,417)</u>
		<u>(4,729,147)</u>	<u>(3,025,609)</u>
本公司擁有人應佔虧損的每股虧損 (以每股人民幣元列示)			
—基本	8	<u>(0.52)</u>	<u>(0.50)</u>
—攤薄	8	<u>(0.52)</u>	<u>(0.50)</u>

## 綜合資產負債表

於二零一六年十二月三十一日

人民幣千元

附註 二零一六年 二零一五年

### 非流動資產

物業、廠房及設備	61,142	71,298
投資物業	17,075,746	16,757,846
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	3,077	2,931
合營企業投資	-	12,188
應收合營企業的貸款	883,426	1,209,741
遞延所得稅資產	482,629	470,038
	<u>18,507,820</u>	<u>18,525,842</u>

### 流動資產

發展中物業	20,696,217	20,965,023
持作銷售已落成物業	6,525,783	6,203,857
貿易及其他應收款項及預付款	10 5,360,023	8,037,186
預付稅款	334,488	339,290
受限制現金	2,940,959	2,905,342
現金及現金等價物	738,911	385,159
	<u>36,596,381</u>	<u>38,835,857</u>

### 資產總值

55,104,201      57,361,699

人民幣千元

附註 二零一六年 二零一五年

**流動負債**

預收客戶的所得款項		<b>6,935,608</b>	5,508,670
貿易及其他應付款項	11	<b>5,041,150</b>	5,366,488
應付所得稅		<b>4,047,336</b>	4,277,611
借款	12	<b>18,509,852</b>	25,455,215
融資租賃負債		<b>998</b>	998
		<b><u>34,534,944</u></b>	<u>40,608,982</u>

**非流動負債**

借款	12	<b>9,266,442</b>	648,892
遞延所得稅負債		<b>2,573,908</b>	2,549,203
融資租賃負債		<b>18,045</b>	17,966
		<b><u>11,858,395</u></b>	<u>3,216,061</u>

**總負債**

**46,393,339** 43,825,043

**權益**

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>610,962</b>	4,631,973
		<b><u>8,502,689</u></b>	<u>12,523,700</u>
非控股權益		<b><u>208,173</u></b>	<u>1,012,956</u>

**總權益**

**8,710,862** 13,536,656

**負債及權益總值**

**55,104,201** 57,361,699

## 附註：

### 1 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用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作出修訂。

#### (i) 持續經營基準

在截至二零一六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4,021,011,000元(二零一五年：人民幣3,877,922,000元)，以及經營現金流出淨額人民幣349,226,000元(二零一五年：人民幣371,142,000元)。借款總額由二零一五年十二月三十一日的人民幣26,104,107,000元增加至二零一六年十二月三十一日的人民幣27,776,294,000元，其中人民幣18,509,852,000元(二零一五年：人民幣25,455,215,000元)分類為流動負債而其現金及現金等價物亦只有人民幣738,911,000元。

於二零一六年十二月三十一日，若干借款的本金還款及利息付款分別為數人民幣1,572,867,000元及人民幣691,729,000元已逾期，此乃與本金總額人民幣4,305,267,000元的借款(「逾期借款」)有關。於二零一六年十二月三十一日，此人民幣4,305,267,000元的借款全部須於一年內償還。假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。

除以上的逾期借款外，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團違反了二零一八年到期的優先票據的若干條款及條件。因此，二零一八年到期的優先票據的本金金額人民幣2,774,800,000元於二零一六年十二月三十一日已被重分類為流動負債(附註12)。

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，於二零一六年十二月三十一日，該等借款的本金金額人民幣4,192,126,000元已重新分類為流動負債(附註12)。

於批准本綜合財務報表日期，本集團並未就該等違約及交叉違約借款獲得相關貸款人／信託人的豁免。

本集團期後，截至本綜合財務報表批准刊發日，已經償還逾期本金及利息分別人民幣414,500,000元及人民幣45,497,000元。本集團正與貸款人積極磋商重續及延展於二零一六年十二月三十一日逾期的其餘本金及利息，以及逾期借款於二零一六年十二月三十一日後再產生的利息人民幣105,386,000元，董事有信心可於適當時候達成協議。

由於已採取上述行動，管理層有信心已延遲償還其本金及利息的借款的貸款人將不會強制執行其要求即時還款的權利。基於交叉違約的條文，管理層亦有信心交叉違約借款的貸款人將不會行使其要求即時還款的權利。

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

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

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資。於年末後及截至批准本綜合財務報表日期，除上述再融資外，已成功取得本金總額人民幣2,238,697,000元的到期日為12個月以上的貸款；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團已加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。關於現有項目，上海的尚海灣預計會於二零一七年內為本集團帶來重大的物業銷售金額。同時，本集團預期待取得預售許可證後，自二零一七年四月起在一、二線城市推出四個主要的項目；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

董事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二零一六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，本集團在二零一六年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管以上所述，本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的融資及經營現金流量：

- (i) 就(i)預定於二零一七年還款(不論根據原定協議或現有安排)；(ii)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零一六年十二月三十一日逾期的本金或利息；及(iii)於二零一七年逾期或可能逾期的該等借款，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款至二零一七年以後的安排；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 成功實施其上述經營計劃，以加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；及
- (iv) 成功與本集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款(包括已有交叉違約條款的借款)。

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

**(ii) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響**

下列新準則、準則的修訂本及詮釋對於本集團於二零一六年一月一日開始之財政年度強制生效：

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

採納上述新準則及修訂對本集團於本報告中所呈列所有期間的業績及財務狀況並無重大影響。

**(iii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋**

以下為已頒佈但於二零一六年一月一日開始的財政年度尚未生效的準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類和計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第16號	租賃

本集團將於上述新訂或經修訂準則、現有準則之修訂及詮釋生效時加以採納。本集團已著手評估對本集團的影響，惟現階段尚未能確定此等新訂或經修訂準則、現有準則之修訂及詮釋生效時加以採納會否對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

## 2 分部資料

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

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

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

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

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

人民幣千元	長三角 地區				其他	總計
	上海地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區			
<b>截至二零一六年</b>						
十二月三十一日止年度						
總收入	1,075,127	1,286,950	46,122	164,343	-	2,572,542
分部之間收入	-	-	-	-	-	-
收入(來自外部客戶)	<u>1,075,127</u>	<u>1,286,950</u>	<u>46,122</u>	<u>164,343</u>	<u>-</u>	<u>2,572,542</u>
分部業績	(369,432)	(374,609)	(75,659)	(127,749)	(321,120)	(1,268,569)
折舊及攤銷	(4,515)	(555)	(1,609)	(901)	(511)	(8,091)
投資物業公平值變動	(155,187)	(175,878)	19,041	(131,649)	-	(443,673)
對已取消項目作出的減值撥備 及出讓一家附屬公司的虧損	-	(1,124,279)	-	(147,900)	-	(1,272,179)
發展中物業及持作銷售 已落成物業(減值撥備)/(撥備返還)	(28,884)	(203,360)	(551,951)	10,892	-	(773,303)
利息收入	12,195	320	684	72	10	13,281
財務成本	(776,229)	(48,072)	(10,432)	(41,981)	(220,347)	(1,097,061)
所得稅抵免/(開支)	<u>68,252</u>	<u>24,103</u>	<u>(17,718)</u>	<u>45,811</u>	<u>-</u>	<u>120,448</u>
<b>截至二零一五年</b>						
十二月三十一日止年度						
總收入	785,974	403,322	79,938	1,070,964	-	2,340,198
分部之間收入	-	-	-	-	-	-
收入(來自外部客戶)	<u>785,974</u>	<u>403,322</u>	<u>79,938</u>	<u>1,070,964</u>	<u>-</u>	<u>2,340,198</u>
分部業績	249,409	(161,315)	(212,761)	(233,905)	(306,371)	(664,943)
折舊	(6,351)	(1,719)	(2,655)	(2,059)	(1,221)	(14,005)
投資物業公平值變動	97,152	(45,874)	19,758	(130,129)	-	(59,093)
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備	(3,601)	(1,309,737)	(322,583)	(77,939)	-	(1,713,860)
其他應收款項及預付款減值撥備	-	(26,000)	-	-	-	(26,000)
撇銷預付款	-	(125,000)	-	-	-	(125,000)
利息收入	33,657	1,107	595	150	17	35,526
財務成本	(773,770)	(182,600)	(91,228)	(20,294)	(252,746)	(1,320,638)
所得稅(開支)/抵免	<u>(147,985)</u>	<u>16,096</u>	<u>51,212</u>	<u>(4,649)</u>	<u>-</u>	<u>(85,326)</u>

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

於二零一六年十二月三十一日

分部資產總值	43,197,720	23,694,467	5,962,162	5,107,550	8,124,881	(38,471,750)	47,615,030
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	3,077	-	-	-	-	-	3,077
合營企業投資	-	-	-	-	-	-	-

遞延所得稅資產							482,629
其他未分配企業資產							<u>7,006,542</u>

資產總值 55,104,201

增加：							
物業、廠房及設備	383	35	17	1,706	-	-	2,141
投資物業	478,799	140,975	839	162,949	-	-	783,562

於二零一五年十二月三十一日

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

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

資產總值 57,361,699

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

人民幣千元

二零一六年 二零一五年

分部業績	(1,268,569)	(664,943)
折舊及攤銷	(8,091)	(14,005)
投資物業公平值變動	(443,673)	(59,093)
對已取消項目作出的減值撥備及出讓一家附屬公司的虧損	(1,272,179)	-
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	(773,303)	(1,713,860)
其他應收款項及預付款減值撥備	-	(26,000)
撇銷預付款	-	(125,000)
經營虧損	<u>(3,765,815)</u>	<u>(2,602,901)</u>
利息收入	13,281	35,526
財務成本	<u>(1,097,061)</u>	<u>(1,320,638)</u>
除所得稅前虧損	<u>(4,849,595)</u>	<u>(3,888,013)</u>

### 銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
物業銷售	<u>2,572,542</u>	<u>2,340,198</u>
總計	<u>2,572,542</u>	<u>2,340,198</u>

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

### 3 其他收入

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
利息收入	13,281	35,526
租金收入	31,358	35,009
其他	<u>6,182</u>	<u>3,142</u>
	<u>50,821</u>	<u>73,677</u>

### 4 其他虧損，淨額

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
投資物業的公平值變動	(443,673)	(59,093)
對已取消項目作出的減值撥備(a)	(1,124,279)	-
出讓一家附屬公司的虧損	(147,900)	-
出售分類為持作銷售的非流動資產產生的收益	-	22,228
出售投資物業的收益	12,401	-
匯兌虧損，淨額	<u>(216,271)</u>	<u>(258,539)</u>
	<u>(1,919,722)</u>	<u>(295,404)</u>

- (a) 由於本集團於本年度內取消一個位於江蘇省的項目而錄得一項為數人民幣1,013,811,000元的虧損。同時，本集團與有關政府機關達成一致意見取消一塊處於南通如皋的土地的土地出讓交易。由於收回的金額低於賬面價格，本集團進一步錄得一項為數人民幣110,468,000元的虧損。

## 5 按性質分類之費用

除所得稅前虧損於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
核數師酬金		
—核數服務	7,526	11,205
—非核數服務	167	147
廣告成本	21,428	27,816
營業稅及其他徵費	124,446	133,418
出售物業成本	2,993,920	2,473,766
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	773,303	1,713,860
其他應收款項及預付款減值撥備	—	26,000
撇銷預付款	—	125,000
折舊	8,091	14,005
僱員成本—不包括董事酬金	167,434	136,994
租金開支	33,520	33,901
	<u>33,520</u>	<u>33,901</u>

## 6 財務成本

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
利息開支		
—銀行借款	2,468,716	2,845,114
—二零一五年到期的優先票據	—	206,756
—二零一八年到期的優先票據	364,935	338,208
—其他	114,847	62,546
	<u>2,948,498</u>	<u>3,452,624</u>
總利息開支	2,948,498	3,452,624
減：於合資格資產資本化的利息	(1,851,437)	(2,131,986)
	<u>1,097,061</u>	<u>1,320,638</u>

## 7 所得稅(抵免)/開支

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
當期所得稅		
—中國企業所得稅		
本年度	21,582	33,028
過往年度超額撥備	(144,134)	—
	<u>(122,552)</u>	<u>33,028</u>
—中國土地增值稅	(10,010)	(6,774)
	<u>(132,562)</u>	<u>26,254</u>
遞延所得稅		
—產生及撥回暫時性差額	12,114	59,072
	<u>12,114</u>	<u>59,072</u>
	<u>(120,448)</u>	<u>85,326</u>

## 8 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數。

	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(4,021,011)</u>	<u>(3,877,922)</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄虧損乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度，因本公司購股權的相關行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，本公司的購股權並無攤薄影響。

## 9 股息

董事會已決議不提議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一五年：無)。

## 10 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	382,425	433,620
應收第三方的其他應收款項(b)	1,397,225	955,702
應收對價	418,196	—
其他	979,029	995,702
預付工程款：	1,883,631	1,827,189
關連方	1,080,764	957,980
第三方	802,867	869,209
預付土地出讓金	1,522,225	4,548,971
預付營業稅及其他稅項	174,517	271,704
	<u>5,360,023</u>	<u>8,037,186</u>

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。於結算日按收入確認日期分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
6個月內	5,196	62,826
7至12個月	8,180	3,799
13個月至3年	369,049	366,995
	<u>382,425</u>	<u>433,620</u>

於二零一六年十二月三十一日，為數人民幣382,425,000元(二零一五年：人民幣433,620,000元)的應收貿易賬款已逾期但並未減值，其中包括為數人民幣341,548,000元(二零一五年：人民幣341,548,000元)的應收貿易賬款乃因確認若干動遷及安置房銷售而應收當地政府機關的款項。已逾期但並未減值的餘下應收貿易賬款涉及本集團若干還款記錄良好的客戶。根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
應收第三方的其他應收款項	2,306,548	1,865,025
減：其他應收款項減值撥備	(909,323)	(909,323)
應收第三方的其他應收款項，淨額	<u>1,397,225</u>	<u>955,702</u>

## 11 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
應付貿易賬款(a)：	3,717,483	3,825,291
關連方	10,956	11,500
第三方	3,706,527	3,813,791
其他應付第三方款項：	1,119,275	1,278,289
應付收購代價	–	310,000
其他應付款項及預提費用	1,119,275	968,289
其他應付稅項	204,392	262,908
	<u>5,041,150</u>	<u>5,366,488</u>

- (a) 於結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
6個月內	1,244,917	1,008,379
7至12個月	586,515	467,246
13個月至5年	1,886,051	2,349,666
	<u>3,717,483</u>	<u>3,825,291</u>

## 12 借款

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	<u>9,266,442</u>	<u>648,892</u>
	<b>9,266,442</b>	<b>648,892</b>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(b)	<b>15,124,321</b>	22,401,487
二零一八年到期的優先票據—有抵押(a)	<b>2,878,521</b>	2,680,550
其他借款—無抵押	<b>407,083</b>	288,936
其他借款—有抵押	<b>99,927</b>	<u>84,242</u>
	<b>18,509,852</b>	<u>25,455,215</u>
總借款	<b>27,776,294</b>	<u>26,104,107</u>

於結算日，本集團的總借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
借款金額將於以下年期內償還：		
1年內	<b>18,509,852</b>	25,455,215
1年後及2年內	<b>6,590,840</b>	630,342
2年後及5年內	<b>2,667,052</b>	7,500
5年後	<b>8,550</b>	<u>11,050</u>
	<b>27,776,294</b>	<u>26,104,107</u>

- (a) 本集團於二零一六年內違反了二零一八年到期的優先票據的契約的若干條款及條件。因此，二零一八年到期的優先票據的本金金額人民幣2,774,800,000元於二零一六年十二月三十一日已被重分類為流動負債。
- (b) 流動銀行借款包含原於二零一七年十二月三十一日後到期的本金金額人民幣4,192,126,000元但因附註1(i)所述事項而被重新分類為二零一六年十二月三十一日流動負債的借款。

管理層估計如上文附註1(i)所載採取措施後，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，重新分類的借款的還款日期轉回原本的還款日期，全部皆在二零一七年十二月三十一日以後。

## 財務回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣2,572.5百萬元綜合銷售收入，較二零一五年的人民幣2,340.2百萬元上升9.9%。截至二零一六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4,021.0百萬元，較二零一五年本公司擁有人應佔虧損人民幣3,877.9百萬元擴大3.7%。二零一六年本集團繼續錄得重大虧損乃因為本年度銷售收入依然維持在極低的水平而出售並交付的物業亦錄得重大金額的毛虧，加上本年度對本集團物業繼續作出重大金額的減值撥備，投資物業亦錄得重大金額的公平值虧損及有較大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本年度費用。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團全年綜合銷售收入為人民幣2,572.5百萬元，較二零一五年之人民幣2,340.2百萬元上升9.9%。已出售及交付之樓面面積由二零一五年的344,246平方米，下降15.4%至二零一六年的291,129平方米；已確認平均售價從二零一五年之每平方米人民幣6,798元上升30.0%至二零一六年每平方米人民幣8,836元。二零一六年內，本集團較大比例的已出售及交付之物業位處於平均售價較高的上海地區和長三角地區，因此本集團的整體平均確認售價從二零一五年的每平方米人民幣6,798元上漲至二零一六年每平方米人民幣8,836元。上海地區的物業佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的41.8%及32.6%。上海·恒盛豪庭於本年內進一步完工並交付使用超過84,000平方米的經濟適用房及若干其他房源，對本集團二零一六年的銷售收入作出人民幣971.9百萬元的貢獻。另一方面，長三角地區本年度的已確認銷售收入總額及出售及已交付面積均較二零一五年上升，佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的50.0%及52.5%。長三角地區的銷售收入主要來自於合肥·壩上街項目。合肥·壩上街項目於二零一六本年初首批住宅房源完工並交付使用，累計二零一六全年為本集團帶來人民幣1,049.8百萬元的銷售收入。環渤海地區和東北地區的項目為尾盤銷售，故兩個地區合計只佔本集團本年度銷售收入總額及出售及已交付面積的8.2%及14.9%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣3,891.7百萬元，較二零一五年的人民幣4,321.0百萬元下降9.9%。於截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售成本裡包括了對個別物業發展項目作出的減值撥備人民幣773.3百萬元(二零一五年：人民幣1,713.9百萬元)。未計此項減值撥備，本集團二零一六年銷售成本為人民幣3,118.4百萬元，較二零一五年度之人民幣2,607.2百萬元上升19.6%。本年度較高的銷售成本金額主要是因為今年確認的銷售收入有較大比例來自於上海地區及長三角地區而有關物業的單價成本通常較高所致。本集團二零一六年每平方米的平均銷售成本為人民幣10,711元，較二零一五年的每平方米人民幣7,573元上漲41.4%。較高的每平方米銷售成本主要是由於本集團二零一六年內於上海地區及長三角地區出售並交付的物業的比例較高而其各項單位成本普遍較高。

本集團於二零一六年錄得綜合毛虧人民幣1,319.1百萬元，較二零一五年的綜合毛虧人民幣1,980.8百萬元收窄33.4%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為負51.3%，而二零一五年則為負84.6%。本集團錄得較低的綜合毛虧及負毛利率主要原因乃因為本年度本集團對物業作出的減值撥備由二零一五年的人民幣1,713.9百萬元下降至二零一六年的人民幣773.3百萬元。撇除減值撥備的影響，二零一六年本集團錄得毛虧人民幣545.8百萬元，毛利率為負21.2%，而二零一五年則為毛虧人民幣266.9百萬元及毛利率負11.4%。二零一六年毛虧擴大及負毛利率上升主要是因為本年度有較多以前年度已經完工交付的項目有若干最後建築成本調整於本年內直接計入銷售成本，導致本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的整體性負毛利率有所擴大。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣50.8百萬元(二零一五年：人民幣73.7百萬元)，主要包括利息收入人民幣13.3百萬元(二零一五年：人民幣35.5百萬元)及租金收入人民幣31.4百萬元(二零一五年：人民幣35.0百萬元)。

截至二零一六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1,919.7百萬元，較二零一五年的淨虧損人民幣295.4百萬元大幅增加。於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團有兩個開發項目停止推進或取消而需對此兩個項目作出減值撥備共計人民幣1,124.3百萬元(二零一五年：無)。同時，本集團於本年度內出讓一家附屬公司的全部股權而錄得一項為數人民幣147.9百萬元的虧損(二零一五年：無)。另一方面，由於本集團投資性物業最新的公平值無法反映本年度內發生的新增成本及財務成本，本年度本集團錄得重大的公平值虧損人民幣443.7百萬元(二零一五年：公平值虧損人民幣59.1百萬元)。最後，由於二零一六年內人民幣兌美元價格持續貶值，本集團於轉換二零一八年到期的四億美元優先票據成人民幣價值時進一步錄得匯兌虧損為數人民幣216.3百萬元(二零一五年：匯兌虧損人民幣258.5百萬元)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的銷售及市場推廣開支為人民幣99.4百萬元，與二零一五年的人民幣99.6百萬元接近。本集團於二零一六年內只有少量新項目推出，同時繼續實施節省成本措施而降低一般市場推廣活動業務量。由此，本集團能夠將銷售及市場推廣開支維持在一個較低的水平。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣451.4百萬元，較二零一五年的人民幣529.8百萬元下降14.8%。行政開支下降主要由於二零一六年內本集團無需對預付款或其他應收款項作出減值撥備，而二零一五年的減值撥備金額為人民幣151.0百萬元。撇除減值撥備及撤銷的影響，本集團於二零一六年行政開支較二零一五年上升19.2%。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣2,948.5百萬元，較二零一五年的人民幣3,452.6百萬元下降14.6%。截至二零一六年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣1,851.4百萬元(二零一五年：人民幣2,132.0百萬元)已資本化，餘下人民幣1,097.1百萬元(二零一五年：人民幣1,320.6百萬元)直接於綜

合全面收益表扣除。本集團於二零一六年內發生的總財務成本較二零一五年有所下降主要乃由於本集團的平均借款成本有所下降。儘管如此，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，所以本年度有較大部分的財務成本無法被資本化而被計入本年度費用。

截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團的本公司擁有人應佔虧損人民幣4,021.0百萬元，較二零一五年的人民幣3,877.9百萬元擴大3.7%。二零一六年本集團繼續錄得重大本公司擁有人應佔虧損乃因為本年度銷售收入依然維持在極低的水平及出售並交付的物業錄得重大金額的毛虧，加上本年度對本集團現有物業及已停止推進的項目作出重大金額的減值撥備，投資物業亦錄得重大金額的公平值虧損及有較大金額的財務成本無法被資本化而被計入本年度費用。

## 流動資產及負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣36,596.4百萬元(二零一五年：人民幣38,835.9百萬元)，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。於二零一六年十二月三十一日，發展中物業的餘額為人民幣20,696.2百萬元，略低於二零一五年十二月三十一日的人民幣20,965.0百萬元。本集團的物業發展項目於二零一六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略有下跌，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二零一五年十二月三十一日的人民幣6,203.9百萬元上升5.2%至二零一六年十二月三十一日的人民幣6,525.8百萬元。持作銷售已落成物業上升主要乃由於本年內本集團有完工而未售的物業從發展中物業被重新分類至持作銷售已落成物業。貿易及其他應收款項及預付款由二零一五年十二月三十一日的人民幣8,037.2百萬元下跌33.3%至二零一六年十二月三十一日的人民幣5,360.0百萬元。貿易及其他應收款項及預付款包含尚未取得相關土地使用權證的土地出讓金預付款及預付工程款。二零一六內由於本集團有兩個項目停止推進或取消，令與此兩個項目有關的預付款及其他有關賬面餘額被清理而致本集團年底的貿易及其他應收款項及預付款餘額大幅降低。

總流動負債於二零一六年十二月三十一日為人民幣34,534.9百萬元，較二零一五年十二月三十一日的人民幣40,609.0百萬元下降15.0%。總流動負債降低乃由於本集團於二零一六年內落實一系列借款再融資的安排而令重大金額的流動或逾期借款得以替換成非流動借款，令流動借款大幅下降所致。

於二零一六年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為1.1(二零一五年：1.0)。二零一六年的流動比率上升主要由於上一段落內所述的流動借款大幅下降所致。

## 流動資金及財務資源

於截至二零一六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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣738.9百萬元，而二零一五年十二月三十一日則為人民幣385.2百萬元。

本年內，本集團取得新增銀行貸款人民幣14,104.7百萬元，償還貸款人民幣12,560.0百萬元。於二零一六年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣27,776.3百萬元，較二零一五年十二月三十一日的人民幣26,104.1百萬元增加6.4%。

於二零一六年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣34,505百萬元(二零一五年：人民幣40,358百萬元)，當中包括人民幣23,705百萬元(二零一五年：人民幣22,358百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣10,800百萬元(二零一五年：人民幣18,000百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

於二零一六年下半年內，本集團落實一系列借款再融資的安排而令重大金額的流動或逾期借款得以替換成非流動借款。由此，本集團於二零一六年十二月三十一日的借款帳齡分析較二零一五年底得到明顯的改善。即使如此，於二零一六年十二月三十一日，本集團依然有若干借款的本金及利息逾期支付而導致相關的融資合同出現違約情況，令若干非流動借款被重新分類為流動借款。由於二零一六年內取得再融資，本集團的流動借款由二零一五年十二月三十一日的人民幣25,455.2百萬元下降27.3%至二零一六年十二月三十一日的人民幣18,509.9百萬元。因此，本集團的短債比率(以流動借款除以借款總額計算)由二零一五年底的97.5%下降至二零一六年底的66.6%。

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。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一六年	二零一五年
借款總額	27,776,294	26,104,107
減：現金及銀行結餘	(3,679,870)	(3,290,501)
債務淨額	24,096,424	22,813,606
本公司擁有人應佔總權益	8,502,689	12,523,700
資本負債比率	283.4%	182.2%

二零一六年的資本負債比率較二零一五年的比率為高，此乃由於本集團債務淨額有所上升及本公司擁有人應佔總權益因本年度錄得虧損而大幅下降所致。

本集團於過去數年內，以上所述的流動性指標都呈現惡化的趨勢。有鑑於此，本集團一直致力採取多項措施以減輕流動資金壓力及改善財務狀況，包括加快物業銷售及重點發展及出售較高價值的物業，並積極與各家銀行磋商以求對即將到期的貸款作出展期或再融資。於二零一六年下半年內，本集團落實一系列借款再融資的安排而令重大金額的流動或逾期借款得以替換成非流動借款。由此，本集團的短債比率由二零一五年底的97.5%下降至二零一六年底的66.6%。本集團於二零一五年及二零一六年的經營性現金流出淨額分別為人民幣371.1百萬元及人民幣349.2百萬元，與早年比較本集團整體的經營性現金流出金額已經可以控制在一個較低的水平，顯示本集團於近年實施現金流量控制得到成效。按照本集團的項目開發進度的安排，於二零一七年內，本集團將有更多高價值項目的物業可以達到預售條件並推出市場，預計可為本集團帶來大額的銷售款資金，用以降低本集團借款總額及加快其他項目的開發進度。

### 持續經營和緩解措施

在截至二零一六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4,021.0百萬元，以及經營現金流出淨額約人民幣349.2百萬元。於同日，本集團的借款總額為人民幣27,776.3百萬元，其中人民幣18,509.9百萬元分類為流動負債，而其現金及現金等價物亦只有人民幣738.9百萬元。此外，於二零一六年十二月三十一日及截至本公告發佈日，本集團並無按照借款協議的預定時間表償還貸款本金及利息為數人民幣2,370.0百萬元，此乃與本金總額人民幣4,305.3百萬元有關。同時，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團亦違反了本金額人民幣2,774.8百萬元二零一八年到期的優先票據的若干條款及條件。其構成違約事件，導致於二零一六年十二月三十一日除以上所述外為數人民幣4,192.1百萬元之若干以上所述外的其他借款出現交叉違約。此等狀況連同綜合財務資料附註1(i)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。然而本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務資料的附註1(i)。

因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

## 外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。本公司及本集團若干在香港經營的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債，主要包括二零一八年到期的400.0百萬美元優先票據。於二零一六年十二月三十一日，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	二零一六年	二零一五年
現金及銀行結餘：		
美元	317	312
港元	197	539
<b>總額</b>	<b>514</b>	<b>851</b>
借款：		
美元	3,252,306	3,025,327
港元	167,740	12,977
<b>總額</b>	<b>3,420,046</b>	<b>3,038,304</b>
貿易及其他應付款項：		
美元	14,084	50,650
港元	37,249	24,584
<b>總額</b>	<b>51,333</b>	<b>75,234</b>

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。

於二零一六年十二月三十一日，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，則截至二零一六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173.5百萬元(二零一五年：除稅後虧損減少／增加人民幣155.6百萬元)。

## 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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣27,776.3百萬元(二零一五年：人民幣26,104.1百萬元)，其中人民幣27,161.8百萬元(二零一五年：人民幣22,677.9百萬元)為定息借款。

於二零一六年十二月三十一日，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(二零一五年：除稅後虧損增加／減少人民幣9.7百萬元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

## 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，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24,851.1百萬元(二零一五年：人民幣21,264.7百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團若干附屬公司的股本權益及若干銀行存款已就本集團的借款作予以質押。

## 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。於二零一六年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣4,867.5百萬元(二零一五年：人民幣7,270.5百萬元)。

## 僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有706名僱員(二零一五年：885名)。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保險以及購股權計劃。

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)外，亦同日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。於二零一六年十二月三十一日，根據首次公開發售前購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有69,000,000股尚未行使。截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

## 企業管治

### 遵守《企業管治守則》

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的《企業管治守則》的原則及守則條文。惟偏離守則第E.1.2條董事會主席應出席股東週年大會的規定。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一六年五月三十一日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。本公司副主席及行政總裁丁向陽先生代表董事會主席主持股東週年大會，並在大會上回答提問。

### 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於截至二零一六年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載的所須標準。

## 審核委員會

審核委員會於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即劉濤教授(審核委員會主席)、沃瑞芳先生及韓平先生。審核委員會已與管理層一起審閱二零一六年年度業績，並認為本公司已全面遵守所有適用會計準則及規定，並已作出充分披露。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

## 獨立核數師報告摘錄

以下段落列載本公司核數師，羅兵咸永道會計師事務所，就截至二零一六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。如本報告下「無法表示意見的基礎」的所述；多項不確定事項之間可能存在互相影響以及與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》妥為擬備。

### 無法表示意見的基礎

#### 有關持續經營的多項不明朗因素

誠如綜合財務報表附註2(a)(i)所述，在截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損淨額人民幣4,021,011,000元，以及經營現金流出淨額約人民幣349,226,000元。於同日，貴集團的借款總額為人民幣27,776,294,000元，其中人民幣18,509,852,000元分類為流動負債，而現金及現金等價物亦只有人民幣738,911,000元。此外，於二零一六年十二月三十一日及截至本報告日，貴集團並無按照借款協議的預定時間表償還貸款本金及利息為數人民幣2,369,982,000元，此乃與本金總額人民幣4,305,267,000元的借款有關。同時，於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，貴集團亦違反了本金額人民幣2,774,800,000元的二零一八年到期的優先票據的若干條款及條件。其構成違約事件，導致於二零一六年十二月三十一日除以上所述外為數人民幣4,192,126,000元的若干以上所述外的其他借款出現交叉違約。此等狀況連同綜合財務報表附註2(a)(i)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對 貴集團能否持續經營業務構成重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施，以改善 貴集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務報表附註2(a)(i)。綜合財務報表乃按持續經營業務基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括(i)就尚欠借款(包括已逾期償還本金及利息)與貸款人成功磋商達成重續或延展還款安排；(ii)在需要時成功另行獲取新的資金來源；(iii)成功實施經營計劃，以加快 貴集團發展中物業及已落成物業的預售及銷售，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本，及節約資本開支；及(iv)成功與 貴集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款，包括該等交叉違約條款。倘若 貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將 貴集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期

有關本公司二零一七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

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券。

### 刊發年報

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零一六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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)刊載。

承董事會命  
恒盛地產控股有限公司  
主席  
程立雄

香港，二零一七年三月三十一日

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；本公司非執行董事為程立雄先生；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。