

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)

關於截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報的補充公告

茲提述由恒盛地產控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)於二零二二年七月二十二日刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告(「年報」)。

同時茲提述(i)本公司日期為二零二二年三月三十日的公告，內容有關截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績；及(ii)本公司日期為二零二二年七月十四日的公告，內容有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核年度業績(統稱「該等公告」)。

除另有界定者外，本公告所用詞彙與年報及該等公告所界定者具有相同涵義。

除年報所披露的資料外，董事亦希望向本公司股東及潛在投資者提供以下補充資料：

1. 關於持續經營問題的無法表示意見

雖然本公司已實施多項載於本集團截至二零一四年至二零二一年十二月三十一日止各個年度的綜合財務報表附註2(a)(i)的措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，但本集團因中國房地產市場的政策頻繁變化而面對的挑戰和困難，以及本公司於首次公開招股後本集團的快速擴張策略，導致本集團面臨長期依賴貸款融資。中國房地產市場政策變化頻繁及對貸

款融資的長期依賴，導致本公司於以往財政年度未能解決有關持續經營問題的無法表示意見。

為解決無法表示意見，於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團計劃：

- (a) 在二零二二年十二月三十一日之前，與貸款人積極磋商還款計劃、修改條款、重續、延展及置換較長年期的銀行貸款及信貸融資，以確保本集團借款的所有違約或交叉違約條件得到補救，並就二零二一年十二月三十一日的逾期貸款作出償還或完成再融資；
- (b) 採取監察本集團運營資金的措施，確保在資產負債表日期後不少於12個月內不違反契約；
- (c) 提供不少於800,000平方米的物業資源作出銷售，包括恒盛•南通•尚海灣、上海292項目(年報／中期報告內又稱為「漕河涇項目」、恒盛•南京•金陵灣和長春•恒盛豪庭等四個現有項目新推出物業及本集團的物業存貨，以改善銷售業績及降低二零二二年的貸款餘額，並使其在負債到期時有足夠的現金可用；及
- (d) 通過投入更多的財務資源(包括但不限於出售本集團物業所得的銷售回款，以及從項目融資獲得的借款及其他可用來源)，加快現有項目的建設步伐，逐步推前一些項目面積的新開工建設，為今後的銷售準備更多的物業資源。

國內年初爆發的COVID-19疫情，尤其是上海地區，凍結了本集團的業務，導致本集團與金融機構溝通出現延誤，上述措施在二零二二年上半年進展緩慢。管理層已下定決心並將盡最大努力在二零二二年下半年內執行本集團年報附註2(a)(i)所載的各項措施，以及上述物業銷售、貸款償還及再融資計劃的目標，以及本集團項目的建設步伐。在二零二二年十二月三十一日前，藉完成並證明本集團的業務得到持續改善，並完全遵守本集團貸款的條款及細則，於編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，本集團將能向核數師提供證據以確定我們使用持續經營業務假設的有效性。本公司的核數師明白本集團的觀點，但須視乎核數師對本集團的補救及再融資計劃所達成的程度及業務運營結果，以及為支持截至二零二二年十二月三十一日止年度的審計而提供的證據的性質和程度而定。

2. 二零二一年經審核年度業績公告中初始土地付款的撇賬

如年報所載本集團綜合財務報表附註14(d)及14(g)所述，本集團在二零二一年財務報表中就總額約人民幣956百萬元的初始土地付款作出了撇賬。董事希望補充，由於二零二二年三月至五月期間上海和中國其他城市因爆發COVID-19疫情而採取了嚴格的封鎖措施，本集團與政府代表之間就合作開發框架協議的後續討論暫停了溝通。截至二零二二年三月底，由於政府代表尚未通知管理層有任何沒收初始土地付款的意圖，管理層認為初始土地付款的可收回性沒有問題，因此初始土地付款在二零二二年三月三十日公佈的未經審核年度業績中沒有撇賬。本集團管理層並未知悉合作開發框架協議不再可執行，直到二零二二年六月中旬，當中國的疫情情況有所緩解後，與政府代表就地方政府部門於二零二二年六月九日就本集團持有的某些可能閒置土地發出的查詢信進行對話後才知悉。經過多輪溝通，政府代表與本集團管理層討論，由於土地發展政策的變化，並考慮到最新的房地產市場狀況，以及本集團未能完全履行其承諾根據合作開發框架協議投入資源收購地塊的義務，合作開發框架協議無法再執行。就閒置土地查詢而言，管理層已徵詢法律意見，並認為被控處以閒置土地罰款或沒收土地的風險非常低。就上述初始土地付款而言，管理層已與政府代表同意放棄收回初始土地付款的權利，並因此在本集團於二零二二年七月十四日公佈的經審核年度業績中就約人民幣956百萬元記錄一項撇銷調整。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
丁向陽

香港，二零二二年九月七日

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。