

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分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。



## DaFa Properties Group Limited

### 大发地产集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6111)

#### 補充公告

### 有關截至2021年12月31日止年度的 全年業績的更新資料

茲提述大发地产集团有限公司(「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」)日期為2022年3月31日有關本集團截至2021年12月31日止年度的未經審計全年業績的公告(「**2021年業績公告**」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與2021年業績公告中所界定者具有相同涵義。

本公司董事會(「**董事會**」)謹此宣佈，於2022年4月14日，本公司核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港審計準則(「**香港審計準則**」)完成對本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績的審計工作。除下文2021年業績公告中第8頁至11頁所載有關編製基準的若干進一步更新外，經審計全年業績與2021年業績公告所載未經審計全年業績之間並無其他重大變動。

原披露：

#### 「持續經營基準

截至2021年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣428,771,000元。於2021年12月31日，本集團的總債項及即期債項分別為人民幣12,648,506,000元及人民幣6,739,984,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣1,051,775,000元。

於2021年12月31日後，本集團違反本金總額40,360,000美元且未於到期日2022年1月18日悉數結算之優先票據相關協議的條款及條件。這導致就本金額15,000,000美元(另加應計而未付利息)之若干未償還優先票據在香港特別行政區高等法院向本公司提出清盤呈請並向垠壹香港有限公司(本公司的間接全資子公司)提出單獨的清盤呈請。此亦導致(倘貸款人要求)合共人民幣117,280,000元之計息銀行及其他借貸(統稱「**交叉違約借貸**」)於2022年1月18日須立即償還。

此外，本公司未支付本公司所發行2022年7月到期12.375%優先票據（「**2020年7月票據**」）項下於2022年1月30日到期應付的利息22,275,000美元，以透過避免選擇性還款的情況確保對所有債權人公平。本公司有30天的寬免期支付利息。本公司未於寬免期屆滿前支付款項。這導致2020年7月票據項下的本金額總360,000,000美元的違約。

上述所有情況顯示存在多重不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可持續經營的財務資源來源。為改善本集團的流動資金及現金流量以維持本集團持續經營，本集團已實施或正在實施以下主要計劃及措施：

- (i) 本集團已分別委任財務及法律顧問協助其全面重組離岸債務，以便盡快與所有利益相關者達成一致的解決方案；
- (ii) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續，延展及置換銀行貸款及信貸融資；
- (iii) 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。於2022年1月，本公司成功排除因2021年1月票據導致的違約或違約事件而導致各未償還系列票據的任何違約或違約事件；
- (iv) 本集團將尋求加快預售及銷售其在建物業及已竣工物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等；
- (v) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (vi) 管理層將考慮其他融資安排，以改善本集團的流動資金及財務狀況。

本公司董事（包括審核委員會成員）已審閱管理層所編製本集團的現金流量預測。該現金流量預測涵蓋自報告期末起計12個月期間。本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自報告期末起計12個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至2021年12月31日止年度的該等未經審計綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否持續經營存在重大不確定因素，而該等因素將取決於本集團透過下列各項以產生充足財務及經營現金流量的能力：

- (i) 成功與貸款人進行磋商，以重續或延長尚未償還借貸(包括逾期本金額及利息)之還款期；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 成功加快預售及銷售其在建物業及已竣工物業，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) 成功獲得其他財務資源，包括但不限於來自其主要股東的額外資金，以使本集團擁有充足營運資金為其營運提供資金及能夠履行其自報告期末起計至少未來12個月到期的財務責任。

倘有關持續經營的假設並不適當，則可能需要作出調整以將資產的價值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並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。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。」

現替換為：

經更新披露：

#### 「持續經營基準

截至2021年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣428,771,000元。於2021年12月31日，本集團的銀行及其他借貸以及優先票據總額為人民幣12,648,506,000元，其中人民幣6,739,984,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣1,051,775,000元。於2021年12月31日後，本集團並未償還分別於2022年1月及3月到期的若干優先票據的本金40,360,000美元(相當於人民幣257,323,000元)及利息22,275,000美元(相當於人民幣142,019,000元)。於2022年4月1日，本集團收到持有分別於2022年7月及2023年4月到期的優先票據本金總額至少25%的持有人發出的加速通知。因此，本金總額為人民幣4,189,720,000元的優先票據以及計息銀行及其他借貸成為違約或交叉違約，其中人民幣3,307,425,000元須按要求支付。於2022年2月18日，若干優先票據持有人分別向本公司及本公司的間接全資子公司提出清盤呈請。

上述狀況顯示存在多重不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑒於該等情況，本公司董事已實施多項計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 本集團已委任財務及法律顧問協助全面重組優先票據，以便盡快與所有利益相關者達成一致的解決方案；
- (ii) 本集團已就清盤呈請委任法律顧問；
- (iii) 本集團一直與本集團現有貸款人積極磋商，尋求重續或延期償還本集團銀行及其他借貸；
- (iv) 本集團將繼續與銀行積極溝通，及時為合資格物業開發取得相關物業開發貸款；
- (v) 本集團將繼續尋求其他替代性融資及借貸，藉以為清償其現有融資責任以及未來營運及資本開支提供資金；
- (vi) 本集團已制定一項業務戰略規劃，主要針對加快物業銷售；
- (vii) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠及有效控制成本與開支；及
- (viii) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干物業開發公司的股權，藉以產生額外現金流量。

本公司董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自2021年12月31日起計十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團管理層能否實施上述計劃及措施存在重大不確定因素，而本集團能否持續經營將取決於本集團透過下列各項以產生充足財務及經營現金流量的能力：

- (i) 成功完成其優先票據全面重組；
- (ii) 成功解除清盤呈請；
- (iii) 成功與本集團現有貸款人磋商，重續或延期償還本集團銀行及其他借貸；



- (iv) 成功為合資格物業開發及時取得物業開發貸款；
- (v) 於需要時成功取得額外新融資資源；
- (vi) 成功開展本集團業務戰略規劃(包括加快物業銷售)；
- (vii) 成功實施措施加快未收的銷售所得款項的回籠及有效控制成本與開支；及
- (viii) 成功於適當時候出售本集團於物業開發公司的股權。

倘本集團未能持續經營，則可能需要作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並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。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。」

## 安永會計師事務所的工作範圍

2021年業績公告(經本公告補充及更新除外)所載本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及有關附註及本公告內所載數據乃經本公司核數師安永會計師事務所同意，等同本集團截至2021年12月31日止年度的經審計綜合財務報表所載金額。根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，安永會計師事務所就此進行的工作不構成核證委聘，因此安永會計師事務所不對2021年業績公告或本公告發出任何核證。

## 核數師報告摘要

以下為有關本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表的獨立核數師報告的摘要：

### 不發表意見

吾等並無就 貴集團的綜合財務報表發表意見。基於在吾等的報告中「不發表意見的基準」部分所述的由於多重不確定性的潛在相互影響及其對綜合財務報表的可能累計影響，吾等無法為綜合財務報表形成審計意見。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 不發表意見的基準

### 持續經營存在多重不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1所載，截至2021年12月31日止年度，貴集團產生淨虧損人民幣428,771,000元。於2021年12月31日，貴集團的銀行及其他借貸以及優先票據總額為人民幣12,648,506,000元，其中人民幣6,739,984,000元將於未來十二個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣1,051,775,000元。於2021年12月31日後，貴集團並未償還分別於2022年1月及3月到期的若干優先票據的本金40,360,000美元(相當於人民幣257,323,000元)及利息22,275,000美元(相當於人民幣142,019,000元)。於2022年4月1日，貴集團收到持有分別於2022年7月及2023年4月到期的優先票據本金總額至少25%的持有人發出的加速通知。因此，本金總額為人民幣4,189,720,000元的優先票據以及計息銀行及其他借貸成為違約或交叉違約，其中人民幣3,307,425,000元須按要求支付。於2022年2月18日，若干優先票據持有人分別向貴公司及貴公司的間接全資子公司提出清盤呈請。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載其他事項，顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。

貴公司董事已實施多項載於綜合財務報表附註2.1的計劃以改善貴集團的流動資金及財務狀況。作為綜合財務報表之編製基準，持續經營假設之有效性乃取決於該等措施之成果，而該等成果受多種不確定因素影響，包括(i)成功完成其優先票據全面重組；(ii)成功解除清盤呈請；(iii)成功與貴集團現有貸款人磋商，重續或延期償還貴集團銀行及其他借貸；(iv)成功為合資格物業開發及時取得物業開發貸款；(v)於需要時成功取得額外新融資資源；(vi)成功開展貴集團業務戰略規劃(包括加快物業銷售)；(vii)成功實施措施加快未收的銷售所得款項的回籠及有效控制成本與開支；及(viii)成功於適當時候出售貴集團於物業開發公司的股權。

倘貴集團未能完成上述計劃及措施，其可能無法繼續持續經營，及可能需要作出調整以將貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並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。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

## 處理不發表意見的主要計劃及措施

董事會已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可持續經營的財務資源來源。為改善本集團的流動資金及現金流量以維持本集團持續經營，本集團已實施或正在實施上文已更新的「持續經營基準」部分所述的關鍵計劃及措施。

除上文所披露者外，經審計全年業績與2021年業績公告所載未經審計全年業績之間並無其他重大變動。

承董事會命  
大发地产集团有限公司  
主席  
葛一暘

香港，2022年4月14日

於本公告日期，董事會包括執行董事葛一暘先生、冷俊峰先生、池淨勇先生及楊永武先生，及獨立非執行董事顧炯先生、孫冰先生及霍浩然先生。