

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)

內幕消息 盈利預告－虧損減少

本公告乃由恒盛地產控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

本公司董事會(「董事會」)謹此知會本公司股東及潛在投資者，根據董事會現有資料，相比截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣5,150.0百萬元，本集團預期截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得的本公司擁有人應佔虧損不多於人民幣500.0百萬元。有關虧損減少主要歸因於以下各項的綜合影響，其中包括：

- (i) 於二零二二年內，本集團兩個分別位於上海及北京的項目有新一輪物業完工並交付使用，故截至二零二二年十二月三十一日止年度的確認銷售收入較二零二一年增加約100%。由於這些完工並交付使用的物業屬於高毛利的高端物業，本集團預期本年內將錄得正毛利率逾60%及毛利金額約人民幣4,000.0百萬元，相較二零二一年的負毛利率32.9%及毛虧金額人民幣1,091.1百萬元均大幅改善；
- (ii) 本集團預期於截至二零二二年十二月三十一日止年度內對物業發展項目作出小額的減值撥備，大幅低於二零二一年的人民幣977.4百萬元；

- (iii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團就若干賬齡久遠的預付款及定金人民幣955.6百萬元作出撇賬。此項撇賬為一次性及並無在截至二零二二年十二月三十一日止年度內再次發生；
- (iv) 於截至二零二二年十二月三十一日止年度內財務費用總額雖有下降但依然處於高水平。截至二零二二年十二月三十一日止年度內預期無法資本化而直接記帳為當期費用的利息開支較二零二一年下降逾20%，但依然是本年度業績內一項重大開支；

被以下項目所部分抵銷：

- (v) 於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團預期錄得的投資物業公平值虧損將擴大至二零二一年的公平值虧損人民幣213.8百萬元約5倍；及
- (vi) 於截至二零二二年十二月三十一日止年度內本集團的所得稅開支預期大幅上升約6倍，此乃因為本年度完工並交付使用的高價值物業需計提較高金額的土地增值稅及企業所得稅所致。

本公司仍在最後落實本集團本年度的綜合財務資料。本公告所載資料僅基於本公司管理層根據本集團本年度未經審核綜合管理賬目及現時可獲得的資料所作的初步評估，尚未經本公司核數師及審核委員會確認，並可能作出調整。股東及潛在投資者應閱覽本集團將於二零二三年三月三十日刊發的本年度的年度業績公告。

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請謹慎行事。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
丁向陽

香港，二零二三年三月二十二日

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。