

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。



Ever Reach Group (Holdings) Company Limited

恒達集團（控股）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：3616）

截至2020年12月31日止年度全年業績

業績

恒達集團(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司截至2020年12月31日止年度的綜合業績，連同去年的比較數字如下：

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	2,422,051	1,974,060
銷售成本	4	<u>(1,643,090)</u>	<u>(1,208,771)</u>
毛利		778,961	765,289
投資物業的公平值(虧損)/收益		(3,811)	4,484
銷售及市場推廣開支	4	(101,981)	(63,502)
行政開支	4	(132,132)	(90,558)
金融資產減值虧損淨額	4	(694)	(44,771)
其他收入		1,096	—
其他(虧損)/收益 — 淨額	5	<u>(20,627)</u>	<u>19,581</u>
經營利潤		<u>520,812</u>	<u>590,523</u>
財務收入	6	1,414	1,230
財務成本	6	<u>(10,876)</u>	<u>(73,861)</u>
財務成本 — 淨額		<u>(9,462)</u>	<u>(72,631)</u>
應佔採用權益法列賬的投資業績		—	(548)
除所得稅前利潤		511,350	517,344
所得稅開支	7	<u>(228,759)</u>	<u>(226,579)</u>
年內利潤		<u>282,591</u>	<u>290,765</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		284,011	293,040
非控股權益		<u>(1,420)</u>	<u>(2,275)</u>
		<u>282,591</u>	<u>290,765</u>
本公司擁有人應佔每股盈利(以人民幣表示)			
— 每股基本及攤薄盈利	8	<u>0.24</u>	<u>0.24</u>

綜合全面收益表
截至2020年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	282,591	290,765
年內其他全面收入		
— 不會於隨後重新分類至損益的項目		
— 業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘(扣除稅項)	—	7,459
年內全面收入總額(扣除稅項)	<u>282,591</u>	<u>298,224</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	284,011	300,499
非控股權益	<u>(1,420)</u>	<u>(2,275)</u>
	<u>282,591</u>	<u>298,224</u>

綜合財務狀況表
於2020年12月31日

	於12月31日		
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		45,768	40,685
投資物業		94,050	96,700
遞延稅項資產		142,138	102,947
使用權資產		22,852	19,214
採用權益法列賬的投資		20,042	—
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		324,850	259,546
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
租賃土地預付款項		192,758	443,330
持作出售或開發中待售物業		6,961,071	5,104,128
貿易及其他應收款項和預付款項	10	275,865	299,183
預付所得稅		74,615	55,119
合同資產		5,769	4,005
按公平值透過損益入賬的金融資產		133	181
受限制現金		119,002	115,740
現金及現金等價物		554,504	245,157
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		8,183,717	6,266,843
		<hr/>	<hr/>
總資產		8,508,567	6,526,389
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	於12月31日	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
權益		
股本	10,645	10,645
股份溢價	299,188	299,188
保留盈利	1,022,188	752,291
其他儲備	167,938	153,824
	<u>1,499,959</u>	<u>1,215,948</u>
本公司擁有人應佔權益		
	1,499,959	1,215,948
非控股權益	30,131	17,551
	<u>30,131</u>	<u>17,551</u>
總權益	<u>1,530,090</u>	<u>1,233,499</u>
負債		
非流動負債		
銀行借款	29,000	—
其他長期借款	212,377	432,348
遞延稅項負債	16,699	13,139
租賃負債	18,336	16,223
	<u>276,412</u>	<u>461,710</u>
非流動負債總額		
	276,412	461,710
流動負債		
銀行借款	110,000	291,000
其他流動借款	64,640	—
其他長期借款的即期部分	136,000	342,752
合同負債	3,877,453	2,702,327
貿易及其他應付款項	2,081,117	1,114,038
即期所得稅負債	426,729	377,855
租賃負債	6,126	3,208
	<u>6,702,065</u>	<u>4,831,180</u>
流動負債總額		
	6,702,065	4,831,180
總負債	<u>6,978,477</u>	<u>5,292,890</u>
總權益及負債	<u>8,508,567</u>	<u>6,526,389</u>

附註

1 一般資料

本公司(開曼群島公司編號：313570)於2016年7月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。

本公司股份於2018年11月12日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除非另有指明，財務資料乃以人民幣千元呈列。

2 編製基準及於2020年生效的新準則及修訂

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)的披露規定

本公告載列的財務資料摘錄自本公司的綜合財務報表，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則及香港公司條例(第622章)的披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

財務資料已根據歷史成本基準編製，惟以下各項除外：

- 按公平值透過損益入賬的金融資產 — 按公平值透過損益計量，及
- 投資物業 — 按公平值計量。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。

(iii) 於2020年生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於2020年1月1日開始的年度報告期內首次應用下列新準則及修訂本：

- 重大的定義—香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)
- 業務的定義—香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 利率基準改革—香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)
- 財務報告的經修訂概念框架
- 與 COVID-19相關的租金優惠—香港財務報告準則第16號(修訂本)

(iv) 尚未獲採納的香港財務報告準則的新準則及修訂

以下為已頒佈但並無於2020年12月31日報告期間強制生效且未獲本集團提早採納的新會計準則及修訂本。預期該等準則及修訂本不會對本期間或未來期間的實體以及可預見未來的交易造成重大影響。

		於以下日期或 之後開始的年 度期間生效
香港財務報告準則 第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則 第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途 前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則 第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則 第3號(修訂本)	對概念框架的提述	2022年1月1日
香港會計準則 第1號(修訂本)	將負債分類為流動負債 或非流動負債	2023年1月1日
香港財務報告準則 之改進項目	對2018年至2020年香港財務報告準 則之年度改進	2022年1月1日
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 之間的資產出售或注資	未能確定

3 收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售	2,417,639	1,971,020
— 於某一時間點確認	2,417,639	1,907,952
— 於一段時間內確認	—	63,068
租金收入	4,412	3,040
	2,422,051	1,974,060

4 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及市場推廣開支、行政開支及金融資產的減值虧損淨額的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於損益確認的物業成本		
— 經扣除相關政府補助後的土地使用權及拆遷和 安置費用	437,319	321,577
— 建築成本及資本化開支	1,064,977	773,574
— 持作出售物業的價值減少撥備淨額	33,178	25,660
— 資本化利息	89,910	74,526
員工成本	97,594	66,254
廣告及宣傳成本	43,038	25,084
專業費用	22,589	14,688
辦公室及會議費用	22,605	14,482
招待費	20,047	12,324
物業、廠房及設備折舊及使用權資產攤銷	11,222	9,688
印花稅及其他稅項	11,011	9,644
稅項及附加費	8,888	7,081
銷售代理佣金	8,935	4,005
金融資產的減值虧損淨額	694	44,771
銀行支出	493	272
租金開支	342	89
差旅費	274	1,028
其他開支	4,781	2,875
銷售成本、銷售及市場推廣開支、行政開支以及金融 資產減值虧損淨額總額	1,877,897	1,407,602

5 其他(虧損)/收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合同潛在虧損(a)	(13,000)	—
捐贈	(6,336)	(1,388)
處罰、罰款及補償	(822)	64
出售物業、廠房及設備的虧損	(128)	—
按公平值透過損益入賬的金融資產的公平值虧損	(48)	(9)
匯兌(虧損)/收益	(45)	62
豁免應付林培清先生的利息(b)	—	20,128
出售聯營公司的收益	—	548
其他	(248)	176
	<u>(20,627)</u>	<u>19,581</u>

- (a) 本集團與一名聯合開發商訂立了開發合同，據此，本集團將與聯合開發商共同開發聯營公司的項目。根據於2020年12月31日之最佳估計，本集團認為其可能會在該合同項下損失約人民幣13,000,000元，因為預期未來成本將會高於日後收取的利息。因此，本集團就計提了潛在虧損。
- (b) 於2019年3月20日，本集團與林培清先生訂立協議，據此，林先生同意豁免其應收的利息約人民幣20,128,000元。本集團於截至2019年12月31日止年度的綜合損益表中將該豁免確認為其他收益。

6 財務收入／(成本)

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	<u>1,414</u>	<u>1,230</u>
財務成本		
— 銀行借款、其他流動借款及其他長期借款的利息	(56,529)	(59,897)
— 已收預售按金的利息	(56,568)	(99,384)
— 租賃負債利息開支	<u>(1,077)</u>	<u>(961)</u>
	(114,174)	(160,242)
資本化金額	<u>103,298</u>	<u>86,381</u>
已支銷的財務成本	<u>(10,876)</u>	<u>(73,861)</u>
財務成本 — 淨額	<u>(9,462)</u>	<u>(72,631)</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	104,677	115,386
— 中國企業所得稅	<u>159,713</u>	<u>162,052</u>
	264,390	277,438
遞延所得稅	<u>(35,631)</u>	<u>(50,859)</u>
年內所得稅支出總額	<u>228,759</u>	<u>226,579</u>

中國企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，於2008年1月1日起適用於本集團位於中國的附屬公司的企業所得稅稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定，中國居民企業就自2008年1月1日起產生的盈利向其於中國境外的直接控股公司派發股息，須按10%的稅率繳付預扣稅，而於2008年1月1日之前產生的未分派盈利豁免該預扣稅。根據中國與香港簽訂的稅收協定安排，若直接控股公司於香港成立，可適用較低的5%預扣稅稅率。

本集團並未就本集團中國附屬公司產生且中國境外投資者應佔的截至2017年12月31日累計未匯出可分派利潤確認遞延中國預扣所得稅。本集團控制該等附屬公司的股息政策，已決定截至2017年12月31日的累計未匯出可分派利潤於可預見將來不予分派。

基於管理層的最佳估計，就中國境外投資者應佔若干中國附屬公司的部分未匯出可分派利潤而於2018年12月31日就匯出後應付中國預扣稅確認的遞延所得稅負債為人民幣12,319,000元。

於2019年，本集團於派付股息時已繳付預扣稅人民幣3,111,111元。截至2019年及2020年12月31日止年度，並無就中國預扣稅確認額外的遞延所得稅開支。

於2020年12月31日，並未就本集團中國附屬公司餘下未匯出可分派利潤人民幣1,017,894,000元(2019年12月31日：人民幣821,776,000元)確認遞延中國預扣所得稅負債人民幣101,789,000元(2019年12月31日：人民幣82,178,000元)。

土地增值稅

中國土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收。土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權租賃支出及所有物業發展開支)，並於綜合損益表內列作所得稅開支。

香港利得稅

截至2020年及2019年12月31日止年度，由於本集團於香港的公司並無擁有須繳納香港利得稅的應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備。

海外企業所得稅

截至2020年及2019年12月31日止年度，由於在開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的公司無須繳納任何稅項，故並無就該等公司確認稅項撥備。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司擁有人應佔本集團利潤除以已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔本集團利潤(人民幣千元)	<u>284,011</u>	<u>293,040</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,200,000</u>	<u>1,200,000</u>
每股基本及攤薄盈利(以人民幣為單位)	<u>0.24</u>	<u>0.24</u>

截至2020年及2019年12月31日止年度，由於概無攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 股息

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
(i) 於報告期末的應派付股息	<u>—</u>	<u>—</u>
(ii) 於截至2020年及2019年12月31日止年度以現金派付的股息	<u>—</u>	<u>62,240</u>
(iii) 於報告期末尚未確認的股息(附註)	<u>60,000</u>	<u>—</u>

附註：於2021年3月25日，董事已建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息每股繳足普通股6.0港仙(相當於約人民幣5.0分)(2019年：無)。該建議股息於2020年12月31日尚未確認為負債。

10 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收款項和預付款項	<u>275,865</u>	<u>299,183</u>
	<u>275,865</u>	<u>299,183</u>

11 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	1,026,796	765,417
其他應付款項	1,054,321	348,621
	<u>2,081,117</u>	<u>1,114,038</u>

於2020年及2019年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年內	822,560	694,164
1至2年	173,669	41,572
2至3年	11,917	23,397
3年以上	18,650	6,284
	<u>1,026,796</u>	<u>765,417</u>

於2020年及2019年12月31日，貿易及其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

於2020年及2019年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值全部以人民幣計值。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日年度的業績。

年度回顧

2020年是風險與機遇並存的一年，因新冠疫情原因，房地產行業在2020年受到較大影響，但隨著疫情得到控制，本集團全體員工共同努力克服困難，通過採取線上銷售等多種銷售方式，努力保障各項業務穩步推進，為既定戰略的實現踏出穩健的一步，同時也為本集團今後的發展奠定了基礎。

2020年是極不平凡的一年，面對來自行業及社會等各方面的困難和挑戰，本集團未敢懈怠，在抗擊疫情同時努力復工復產，積極探索多種銷售模式，線上與綫下銷售模式相結合，並引入銷售數碼化系統，促進了管理模式資訊化、數碼化升級，為公司未來進一步發展奠下基礎。在注重自身發展的同時，我們也積極投身社會公益事業，先後為社區抗戰疫情捐款約人民幣約4,577,000元，承擔起部份的社會責任。

2020年，本集團全資子公司許昌恒達房地產集團有限公司（「許昌恒達」）榮獲中國房地產業協會最高信用等級AAA級，許昌恒達·東城花園項目、長葛恒達·君悅府、臨潁恒達等項目陸續啟動，同時多個項目獲評「2020年度許昌市優質工程」。

為降低採購成本、提高運營效率，本集團成立了許昌許恒商貿有限公司，負責集團集中採購。同時為保持業績穩定增長，通過獨資或合資方式成立以下新項目公司：(i)許昌東恒房地產開發有限公司；(ii)襄城縣恒達房地產開發有限公司及(iii)漯河恒達華泰置業有限公司。

在過去28年的發展過程中，本集團始終不渝地奉行「誠信經營，兌現每一個承諾」的經營理念，為城市建設譜寫華章，並以產品和服務為立足點，堅持聚焦深耕、追求領先、高效運營以及大服務的發展戰略，努力實現客戶、社會、員工、股東和投資者多方共贏。

年度業績

截至2020年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣2,422.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,974.1百萬元增加約22.7%。截至2020年12月31日止年度，純利約為人民幣282.6百萬元，較截至2019年12月31日止年度的約人民幣290.8百萬元減少約2.8%。

末期股息

董事會建議就截至2020年12月31日止年度派發每股普通股6.0港仙（相等於每股普通股約人民幣5.0分）的末期股息。

展望

2021年全國房地產行業發展將主要聚焦於三個方面，包括：(i)積極尋求結構化發展機會，依據各地政策及當地人口結構、家庭結構和用戶需求尋找合適的發展機會；(ii)加大去庫存力度，市場將向消化存量為主方向轉變；及(iii)房地產行業數碼化發展，地產智能化和社區智慧化將成為行業新課題，促使企業打造出更加符合時代發展的智慧型產品。

展望未來，房地產行業數碼化將成為房地產企業不可忽視的一部分，智慧家居、線上交易、居所拓展和信用建設，將成為房地產行業轉型初期的重點。房地產行業需通過逐步數碼化，從安全、功能到健康、舒適，最終達到消費者對美好居所的全方位期待，為消費者提供更多的選擇權和更好的服務品質與體驗。本集團設有相關團隊專注研究產品設計，同時積極向行業內領先企業學習，從而更好地完善社區服務與管理體系。

2021年國家將維持「房住不炒」原則，積極落實房地產市場調控長效機制，不把房地產作為短期刺激經濟手段，保持經濟穩定。

未來本集團將積極推進精耕、深耕的市場戰略，提高發展品質，增強品牌影響力。本集團將(i)推行項目開發高週轉運營模式，把所有新增項目按高週轉標準節奏進行開發，按照集團既定的高週轉要求，依據自有資金回正周期、淨利率、年化收益等指標，制定項目開發計劃，嚴格按照標準考核。同時認真控制項目開發過程中的設計、建築及銷售等各個環節的高效運營；(ii)加大去庫存力度，針對市場形勢，分析產品優劣，對庫存的商品的庫齡長短採取靈活多樣的行銷和激勵措施，加快去庫存進程；(iii)加大人才培養力度，實現人力儲備與戰略發展協同進行。通過不斷優化完善崗位管理體系、績效管理體系和人才培養體系，充分發揮任職資格評估和績效考核的導向作用，努力實現績效激勵與員工素質的雙提升；及(iv)持續提升管控能力，搭建風控體系，護航業務發展。集團將進一步加強風控管理，明確內部控制目標，並結合公司管控體系的建設，將風險控制元素植入到業務流程中，把風險系數較高的關鍵環節統一加強管理，控制和防範風險。

2021年，本集團將繼續砥礪前行，把握機遇，穩步開展項目，積極提升品牌影響力，為集團及股東作出新貢獻。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會，對各位股東、業務夥伴、客戶及供應商的大力支持和信任表達謝意，同時感謝管理層及全體員工過去多年的貢獻及努力。

主席兼執行董事
李小冰

管理層討論與分析

行業回顧

2020年全國房地產市場運行穩中有升，房地產作為經濟發展的穩定器，對於消化上下游產業產能、維持金融系統和各級地方財政穩定性，發揮著重要作用。2020年上半年，在疫情衝擊下，國內三次降準兩次降息，市場流動性總體充裕，且疫情之下「穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期」與「保居民就業、保基本民生、保市場主體、保糧食能源安全、保產業鏈供應鏈穩定、保基層運轉」為首要目標，故期間對房地產企業貸款融資有所鬆動。隨著疫情逐步得到控制，下半年住房和城鄉建設部與中國人民銀行推出「三條紅線」。中國銀行保險監督管理委員會表示將持續開展30多個重點城市房地產貸款專項檢查，壓縮對槓桿率過高、財務負擔過重房企的過度授信，加大對首付貸、消費貸資金流入房市的查處力度。鑒於以上所述，房地產融資監管日趨嚴格。

2020年在「房住不炒」的總基調下，全國各地更加靈活地因城施策，多地從供需兩端陸續推出房地產相關扶持政策。下半年政策環境趨緊，多地升級樓市調控政策，但整體來看，多數城市的調控政策較為溫和。而價量方面，河南省因競爭較為激烈，多種促銷手段使得多數項目實際成交價格出現下降，但隨著調控政策逐步推進，供需格局將緩慢改善。

回顧2020年，河南省房地產市場整體平穩發展，全省房地產開發投資約人民幣778.3十億元，比2019年增長約4.3%；房地產開發企業房屋施工面積約584.4百萬

平方米，比2019年增長約1.5%；商品房銷售額約人民幣936.4十億元，比去年增長約3.9%。本集團2020年商品房合約銷售額約人民幣43.4億元，比2019年增長約66.3%。

在過去一年，許昌市房地產行業經受了前所未有的考驗，從年初疫情導致市場暫停運作，到行業穩步復甦，許昌市各項發展整體向好，樓市熱盤持續輸出，市場信心提振，經歷了挑戰與變革。

「鄭許一體化」使許昌市在中原城市群中獲得了難得機遇，是許昌市未來發展最大潛力和空間。隨著鄭州市和許昌市市域鐵路建設的逐步推進，「鄭許一體化」進程也隨之提檔加速。許昌市政府不斷通過城市基建擴大就業政策穩定經濟，加之許昌市自身成熟的產業基礎，房地產市場具備利好條件，發展前景廣闊。

業務概覽

本集團圍繞年度及中長期目標，層層分解，有序推進。在項目運營，市場戰略，行銷模式，管控能力以及品牌影響力方面都取得了一定的進步。2020年本集團通過招拍掛方式在許昌市核心地段取得土地合計約124,224平方米，該地段交通便利，周邊資源豐富，具備良好的市場競爭力。同時通過獨資或合資方式成立了(i)許昌許恒商貿有限公司；(ii)許昌東恒房地產開發有限公司；(iii)襄城縣恒達房地產開發有限公司及(iv)漯河恒達華泰置業有限公司等四間新公司。

於2020年，我們積極探索各種房地產營銷模式，銷售數碼化系統的引入使得銷售流程更加規範便捷，銷售數據更加直觀明晰，同時通過採取線上與線下銷售相結合的方式，提升本集團和所開發項目的綫上曝光量以及品牌影響力。本年度在售項目中恒達瀾郡、恒達和園、名門西郡及禹州市濱河府等項目合約銷售

情況良好，總合同銷售額較2019年顯著增長。同時，本集團正持續開發東城花園，禹州市陽光城及襄城縣恒達熙郡等項目，為我們未來幾年的銷售及業績提供平穩的增長動力。

本集團堅持住宅與商業混合開發業務模式，以提高住宅項目的綜合價值，所開發商業與住宅項目均選取城市核心地段，交通便捷，附近銀行、醫療、學校、政府機構、休閒娛樂等資源豐富，周邊環境優越，大大提高了居住舒適感與便捷度。同時在建築風格及景觀打造方面注重以人為本，使人們的居住感受和建築融為一體，為業主帶來良好的居住體驗，同時提高了本集團品牌影響力和聲譽。

土地儲備

於2020年12月31日，本集團土地儲備的建築面積約為360萬平方米（「平方米」）。下表載列於2020年12月31日按地域劃分的土地儲備概要：

	已竣工	開發中	未來開發	總土地 儲備 平方米	佔總土地 儲備百分比 %
	餘下未出售 的可出售/ 可出租已竣 工建築面積 平方米	開發中 建築面積 平方米	規劃 建築面積 平方米		
許昌市					
魏都區	82,928	656,124	266	739,318	20.7
建安區	48,771	40,109	146,930	235,810	6.6
禹州市	47,506	918,117	607,657	1,573,280	44.0
長葛市	21,900	346,571	73,667	442,138	12.4
鄆陵縣	13,085	112,727	—	125,812	3.5
襄城縣	—	47,999	39,851	87,850	2.5
東城區	—	221,986	145,391	367,377	10.3
總值	<u>214,190</u>	<u>2,343,633</u>	<u>1,013,762</u>	<u>3,571,585</u>	<u>100.0</u>

附註：土地儲備等於(i)餘下未出售的可出售/可出租已竣工總建築面積；(ii)開發中總建築面積；與(iii)持作未來開發的規劃總建築面積之和。

合同銷售額

下表載列我們主要類別的合同銷售額及合同平均售價(「平均售價」)的明細：

	截至12月31日止年度		變動
	2020年	2019年	百分比 +/-
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位(人民幣百萬元)	3,816.1	2,260.5	+68.8%
商業單位(人民幣百萬元)	398.6	267.1	+49.2%
停車位(人民幣百萬元)	115.0	74.4	+54.6%
其他(人民幣百萬元)	10.5	7.6	+38.2%
	<u> </u>	<u> </u>	
總計(人民幣百萬元)	<u>4,340.2</u>	<u>2,609.6</u>	+66.3%
以下各項應佔合同可出售建築面積／個數：			
可出售建築面積(平方米)	638,930	378,235	+68.9%
停車位(個)	1,749	941	+85.9%
以下各項應佔合同平均售價：			
可出售建築面積(人民幣元／平方米)	6,793	6,703	+1.3%
停車位(人民幣元／個)	65,752	79,065	-16.8%

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2020年增加1.3%至約每平方米人民幣6,793元。2020年增加乃主要由於河南省物業的市場價格上升。

由於於2020年恒達和園停車位的平均售價較低，故我們停車位的每個合同平均售價於2020年減少16.8%至每個約人民幣65,752元。

財務回顧

業績

截至2020年12月31日止年度的財務表現及業績尚可接受。主要財務比率達到管理層預期。

於截至2020年12月31日止年度，本集團收入達約人民幣2,422.1百萬元(2019年：人民幣1,974.1百萬元)，增加約22.7%。

本集團錄得毛利約人民幣779.0百萬元(2019年：人民幣765.3百萬元)，增加約人民幣13.7百萬元(或約1.8%)。

2020年的毛利率約為32.2%(2019年：38.8%)，較2019年減少約17.0%。

年度利潤由截至2019年12月31日止年度的約人民幣290.8百萬元下降約人民幣8.2百萬元(或2.8%)至截至2020年12月31日止年度的約人民幣282.6百萬元。

收入

我們的收入來自(i)物業銷售及(ii)租金收入。下表載列於所示年度的收入明細及其各自所佔總收入的百分比：

	截至12月31日止年度				變動百分比 +/-
	2020年 人民幣千元	%	2019年 人民幣千元	%	
物業銷售	2,417,639	99.8	1,971,020	99.8	22.7%
租金收入	4,412	0.2	3,040	0.2	45.1%
	<u>2,422,051</u>	<u>100.0</u>	<u>1,974,060</u>	<u>100.0</u>	22.7%

下表載列按物業類別劃分的物業銷售收入、所確認物業的總建築面積／單位總數及該等物業的整體已確認平均售價：

	截至12月31日止年度					
	2020年			2019年		
	收入	已確認建築面積	已確認每平方米平均售價	收入	已確認建築面積	已確認每平方米平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元
住宅	2,019,393	309,952	6,515	1,710,974	305,165	5,607
商業	246,448	33,812	7,289	193,339	18,608	10,390
儲藏室	10,254	3,665	2,798	10,290	4,178	2,463
	<u>2,276,095</u>	<u>347,429</u>	<u>6,551</u>	<u>1,914,603</u>	<u>327,951</u>	<u>5,838</u>
	收入	已確認單位	已確認每單位平均售價	收入	已確認單位	已確認每單位平均售價
	人民幣千元	個數	人民幣元	人民幣千元	個數	人民幣元
停車位	<u>141,544</u>	<u>1,699</u>	<u>83,310</u>	<u>56,417</u>	<u>711</u>	<u>79,349</u>

截至2020年12月31日止年度，物業銷售額約佔我們總收入的99.8% (2019年：99.8%)，乃由於該年度確認住宅及商業物業、儲藏室及停車位的銷售所致。

我們的收入由截至2019年12月31日止年度的約人民幣1,974.1百萬元增加約人民幣448.0百萬元(或22.7%)至截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,422.1百萬元，乃主要由於截至2020年12月31日止年度我們的住宅物業銷售增加約人民幣308.4百萬元。

住宅物業銷售增加乃主要由於已確認每平方米售價由截至2019年12月31日止年度的約人民幣5,607元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣6,515元，同比增長約16.2%。

年內商業物業銷售增加乃主要由於商業物業已確認建築面積增加約81.7%，儘管部份被已確認每平方米平均售價下降所抵銷。

毛利及毛利率

下表載列按類別劃分的收入、毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度							
	2020年			毛利率 %	2019年			毛利率 %
	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	毛利 人民幣千元		收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	毛利 人民幣千元	
物業銷售								
– 住宅	2,019,393	1,305,103	714,290	35.4	1,710,974	1,040,085	670,889	39.2
– 商業	246,448	201,625	44,823	18.2	193,339	95,424	97,915	50.6
– 停車位及儲藏室	151,798	136,362	15,436	10.2	66,707	73,262	(6,555)	(9.8)
小計	2,417,639	1,643,090	774,549	32.0	1,971,020	1,208,771	762,249	38.7
租金	4,412	—	4,412	100.0	3,040	—	3,040	100.0
	<u>2,422,051</u>	<u>1,643,090</u>	<u>778,961</u>	32.2	<u>1,974,060</u>	<u>1,208,771</u>	<u>765,289</u>	38.8

物業銷售的整體毛利率由2019年的約38.8%下降至2020年的32.2%，住宅毛利率由2019年的約39.2%下降至2020年的35.4%。

商業物業的毛利率由2019年的約50.6%下降至2020年的18.2%，同比減少約64.0%。這是由於截至2020年12月31日止所交付的商業物業主要為每平方米平均售價較低的公寓。

於2019年銷售停車位及儲藏室錄得負數毛利率乃由於(i)於2019年許昌市若干項目的停車位市價下降及(ii)停車位價值撇減的綜合影響所致。

年內利潤約為人民幣282.6百萬元(2019年：人民幣290.8百萬元)，減少約人民幣8.2百萬元。該減少主要由於(i)我們的整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的約38.8%減少至截至2020年12月31日止年度的約32.2%；及(ii)銷售及營銷開支以及行政開支由分別約人民幣63.5百萬元及人民幣90.6百萬元分別增加至約人民幣102.0百萬元及人民幣132.1百萬元。

投資物業的公平值收益

本集團的投資物業於2020年12月31日經獨立專業合資格估值師泓亮諮詢及評估有限公司進行估值，該公司持有獲認可的相關專業資格並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。

銷售及市場推廣開支

於截至2020年12月31日止年度，本集團的銷售及市場推廣開支約為人民幣102.0百萬元(2019年：人民幣63.5百萬元)，較2019年增長約60.6%。該增加乃主要由於於截至2020年12月31日止年度開展更多品牌推廣及宣傳活動。

行政開支

行政開支由2019年的約人民幣90.6百萬元增加約45.8%至2020年的約人民幣132.1百萬元，行政開支增加乃主要由於員工成本增加所致。

財務成本－淨額

財務成本主要包括(i)借款的利息開支；(ii)已收預售按金的利息；及(iii)租賃負債利息開支，扣除已資本化的利息開支，惟以有關成本直接與物業開發項目相關為限。我們的財務成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣73.9百萬元減少約85.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣10.9百萬元。該減少乃主要由於待沽發展中物業於截至2020年12月31日止年度的資本化利息增加所致。

所得稅開支

所得稅開支主要包括中國附屬公司產生的中國企業所得稅開支及土地增值稅。所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣226.6百萬元輕微增加約1.0%或人民幣2.2百萬元至截至2020年12月31日止年度的約人民幣228.8百萬元。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2020年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣554.5百萬元(2019年12月31日：人民幣245.2百萬元)，其中約人民幣553.7百萬元(2019年12月31日：人民幣242.6百萬元)以人民幣計值，約人民幣0.8百萬元(2019年12月31日：人民幣2.5百萬元)以港元計值。

於2020年12月31日，受限制現金約為人民幣119.0百萬元(2019年12月31日：人民幣115.7百萬元)，所有受限制現金均以人民幣計值。

截至2020年12月31日，本集團的借款總額約為人民幣552.0百萬元(2019年12月31日：人民幣1,066.1百萬元)，其中約人民幣310.6百萬元被分類為流動負債(2019年12月31日：人民幣633.8百萬元)。本集團借款總額中約51.7%(2019年12月31日：42.0%)為固定利率。

於2020年及2019年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

	於2020年12月31日			於2019年12月31日		
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元
銀行借款	110,000	—	29,000	291,000	—	—
其他長期借款	136,000	90,377	122,000	342,752	171,128	261,220
其他流動借款	64,640	—	—	—	—	—
	<u>310,640</u>	<u>90,377</u>	<u>151,000</u>	<u>633,752</u>	<u>171,128</u>	<u>261,220</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2020年12月31日，本集團擁有流動資產約人民幣8,183.7百萬元(2019年12月31日：人民幣6,266.8百萬元)及流動負債約人民幣6,702.1百萬元(2019年12月31日：人民幣4,831.2百萬元)，流動資產淨值由2019年12月31日的約人民幣1,435.6百萬元變為2020年12月31日的約人民幣1,481.6百萬元，並無重大變動。

截至2020年12月31日，本集團擁有總資產約人民幣8,508.6百萬元(2019年12月31日：人民幣6,526.4百萬元)及總負債約人民幣6,978.5百萬元(2019年12月31日：人民幣5,292.9百萬元)，淨資產或總權益由2019年12月31日的約人民幣1,233.5百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣1,530.1百萬元。

資產抵押

本集團的借款由本集團的持作出售或開發中待售物業以及物業、廠房及設備作抵押。

或然負債

- (a) 本集團已為本集團物業就部分買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於(i)發出及轉讓房地產權屬證書；或(ii)物業買家償付按揭貸款(以較早者為準)時終止。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息，而本集團於相關法律程序後有權接管相關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極低，因此，按公平值計量的財務擔保並不重大。

- (b) 與我們的多元化土地收購策略一致，本集團一間附屬公司取得一間項目公司(「聯營公司」)(其透過競投持有一幅待發展土地)20%的股權，而餘下80%股權則由一名獨立第三方(「主要股東」)持有。根據聯營公司、本集團附屬公司及主要股東訂立的投資協議，聯營公司須於預售活動開始後特

定期間內償還主要股東提供的股東貸款。倘聯營公司無法按時償還有關股東貸款，則本集團的附屬公司須向聯營公司提供資金，以償還有關股東貸款。於2020年12月31日，聯營公司的有關股東貸款約為人民幣218百萬元。

此外，根據投資協議，倘物業項目在若干情況下延工，或股東貸款的還款時間遲於投資協議訂明的若干期限，則本集團的附屬公司亦須就主要股東的所有虧損作出補償。於2020年12月31日，本集團管理層認為，由於有關物業項目的工程並無重大延誤，故提供資金以償還股東貸款或任何補償虧損金額的風險為低。

主要財務比率：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
盈利比率		
資產回報率	3.8%	5.0%
權益回報率	20.5%	26.1%
純利率	<u>11.7%</u>	<u>14.7%</u>
	於12月31日	
	2020年	2019年
流動性比率		
流動比率	1.2	1.3
資本充足比率		
槓桿比率(附註1)	36.1%	86.4%
債務權益比率(附註2)	不適用	66.6%

附註1：槓桿比率為我們的債務總額(包括銀行借款、其他長期借款以及其他流動借款)佔總權益的百分比。

附註2：債務權益比率為我們的債務總額減現金及現金等價物佔總權益的百分比。

主要風險因素

我們的所有項目均位於中國河南省。我們的業務繼續高度依賴許昌市及河南省的物業市場表現。該等物業市場可能受本地、地區、國內及全球因素所影響，其中多項因素非我們所能控制，可能包括經濟及財務狀況、地方市場的投機活動、物業供需、物業買家是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲得的資本。我們物業的每平方米售價及毛利率因我們所開發及銷售物業的類型而異，並受諸多因素影響，該等因素包括物業所在的市場需求、當時當地的市價、所建設及出售物業的成本。

我們經營或計劃擴展業務所在城市的房地產市場競爭激烈。現有及潛在競爭對手包括我們經營所在城市或市場擁有廣泛業務的大型國家及地區物業開發商及地方物業開發商。我們與競爭對手在土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、可用交通基礎設施、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量等方面展開競爭。我們或會尋求在激烈競爭中進一步鞏固我們於該等城市中的市場地位。

此外，我們的業務亦受我們營運地區及中國整體社會狀況的影響。在我們所在地區或中國整體發生的不可抗力事件、自然災害或流行病及大流行病爆發，包括由禽流感、豬流感、中東呼吸綜合徵冠狀病毒或COVID-19引起的事件能對我們運營的地區或中國整體經濟、社會條件、基礎設施及民生造成不同程度的損害。

本集團所承受的利率變動風險主要涉及借款。以浮動利率計息的借款使本集團承受現金流量利率風險。以固定利率計息的借款使本集團承受公平值利率風險。本集團並無對沖其現金流量或公平值利率風險。

本集團主要在中國從事物業開發業務，幾乎所有交易均以人民幣計值。此外，本集團的大部分資產及負債亦以人民幣計值。因此，本集團並不承受重大外幣風險，惟以港元計值的銀行存款除外。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層密切監管外匯風險，並將於必要時採取措施。

重大收購及出售事項

除本公告已披露者外，於截至2020年12月31日止年度，本集團概無進行任何有關附屬公司、聯營公司或資產的重大收購或出售。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

董事確認於本公告日期，除本集團的物業開發日常業務外，目前並無計劃收購任何重大投資或資本資產。

槓桿比率

槓桿比率為我們的債務總額(包括銀行借款、其他長期借款以及其他流動借款)佔權益總額的百分比。於2020年12月31日，本集團的槓桿比率約為36.1%，較2019年12月31日的約86.4%下降約50.3個百分點，乃主要由於(i)收取預售及交付預售物業所得款項；及(ii)年內逐步償還尚未償還貸款所致。

庫務政策及資本架構

本集團資本管理的目標是確保本集團能持續經營，以為股東帶來回報，並維持最優資本架構以減少資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以槓桿比率為基準監察其資本。

人力資源及僱員薪酬

人力資源始終是本集團最寶貴的資源。截至2020年12月31日，本集團總共擁有648名僱員(2019年12月31日：483名)。薪酬政策由董事會不時審閱。董事薪酬經本公司薪酬委員會考慮本集團的表現、個人表現及比較市場情況後釐定。除基本薪酬外，本集團亦為僱員提供醫療保險、社會保險供款計劃或其他養老金計劃以及其他實物福利。本集團對若干後勤員工採用一週五天工作日政策，以落實工作生活保持平衡的理念。

為加強個人培訓及發展，本集團提供一系列僱員培訓計劃，旨在加速專業發展及確認多元化團隊的能力及才能。根據晉升計劃，擁有巨大潛力的員工會被優先考慮及重點發展成為管理層。為了吸引及挽留合適的業務發展候選人，本集團自2018年11月起採納購股權計劃作為獎勵。

前景展望

踏入2021年，全球疫情形勢仍然險峻，經濟發展面臨著巨大壓力，但國內經濟持續恢復，疫情後房地產市場平穩回升。

2021年「房住不炒」、因城施策等調控主基調將延續，受行業信貸環境整體趨緊及大規模棚戶區改造退出等因素影響，需求將更趨理性，住房和城鄉建設部與中國人民銀行推出「三條紅線」。有利於房地產市場中長期的健康發展。房地產供應端雖然融資繼續收緊、嚴控槓桿，但市民需求正常購房的資金仍得到保障；對於市民的政策，仍將以保證住房需求穩定為主。

2021年是中國十四五規劃的第一年，河南省正面臨著國家構建新發展格局、促進中部地區崛起發展機遇，人口過億且城鎮化水平偏低，房地產行業內需較大，將為企業帶來更多發展空間和機遇。「鄭許一體化」進程的加速給許昌市的發展帶來有利條件，作為本土品牌，我們將牢牢把握市場機遇及政策優勢，堅定企業文化，為城市的發展做出貢獻。

2021年本集團將繼續精耕許昌，以品牌建設為基礎，穩步提高許昌市場的佔有率，同時進一步擴大其他城市的市場份額，有序地在許昌市補充土地儲備，深耕新介入區域，穩步開展新項目拓展。

本集團將繼續秉承「誠信經營，兌現每一個承諾」的理念，以產品和服務為立足點，堅持聚焦深耕、追求領先、高效運營的發展方向。

末期股息

於截至2020年12月31日止年度，董事會建議向2021年6月15日姓名載列於本公司股東名冊的股東以現金方式派發每股普通股6.0港仙(相等於約人民幣5.0分)的末期股息。

待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，預期股息將於2021年7月8日前後派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

應屆股東週年大會謹定於2021年6月4日舉行。為釐定出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2021年6月1日至2021年6月4日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於2021年5月31日下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

建議末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。釐定有權領取建議末期股息的記錄日期為2021年6月15日。為釐定有權領取建議末期股息的股東資格，本公司將於2021年6月10日至2021年6月15日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。為合資格領取建議末期股息，所有過戶文件連同有關股票最遲須於2021年6月9日下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

遵守企業管治常規守則

本公司致力建立良好的企業常規及程序。本公司的企業管治原則著重優秀的董事會、透明度及向本公司所有股東負責。

截至2020年12月31日止整個年度，本集團已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則的所有守則條文。

遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易的自身操守守則。董事確認，彼等於截至2020年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

年度業績審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至2020年12月31日止年度的全年業績。

截至2020年12月31日止年度本公司的綜合財務報表的無保留意見的核數師報告將隨2020年年報一併寄發予股東。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

載列於本業績公告中本公司截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字，已經由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所與本公司於本年度綜合財務報表所載的金額核對一致。根據香港會計師公會所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，羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成核證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對本業績公告發表任何核證聲明。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2020年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

為收購一幅位於鄢陵縣的土地，許昌恒達與獨立第三方於2020年12月18日簽署協議，據此，許昌恒達同意透過承擔鄢陵縣政里房地產開發有限公司(「鄢陵政里」)約人民幣88,023,000元的負債，購入鄢陵政里51%的權益。許昌恒達向第三方償還了鄢陵政里約人民幣84,900,000元的負債，並於2020年12月31日將此記錄為股權收購事項的預付款項。於2021年1月8日，股份轉讓及相關登記的手續已完成。

除上文所述外，於2020年12月31日後直至本公告日期並無重大事件發生。

刊發全年業績公告、年報及通函

本全年業績公告登載於本公司網站(www.everreachgroup.com)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)。

本公司將於適當時候向股東寄發2020年年報及載有應屆股東週年大會通告的通函。

一般資料

本全年業績公告所載內容摘錄自2020年年報，僅提供當中資料及詳情的概要。

承董事會命
恒達集團(控股)有限公司
主席兼執行董事
李小冰

香港，2021年3月25日

於本公告日期，本公司執行董事為李小冰先生(主席)、王振峰先生(總裁)、齊春風女士及王權先生；及本公司獨立非執行董事為魏劍先生、方征先生及李國麟先生。