

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2023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2023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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	3,565,598	2,861,771
銷售成本		(3,131,395)	(2,440,395)
毛利		434,203	421,376
投資物業的公平值虧損		(2,920)	(2,160)
銷售及市場推廣開支		(168,533)	(124,270)
行政開支		(131,097)	(135,658)
撥回其他應收款項減值撥備		3,265	411
其他收入	6	4,071	2,841
其他虧損，淨額	7	(5,261)	(8,131)
經營利潤		133,728	154,409
財務收入	8	1,073	1,146
財務成本	8	(930)	(1,137)
財務收入，淨額		143	9
除所得稅前利潤	9	133,871	154,418
所得稅開支	10	(97,054)	(76,649)
年內利潤		36,817	77,769
下列各方應佔年內利潤／(虧損)：			
本公司擁有人		40,944	84,812
非控股權益		(4,127)	(7,043)
		36,817	77,769
每股盈利(以人民幣分列示)			
— 基本及攤薄	11	3.41	7.07

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤及全面收益總額	<u>36,817</u>	<u>77,769</u>
下列各方應佔全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	40,944	84,812
非控股權益	<u>(4,127)</u>	<u>(7,043)</u>
	<u>36,817</u>	<u>77,769</u>

綜合財務狀況表
於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,454	37,017
投資物業		119,600	122,520
使用權資產		13,184	17,047
無形資產		13,098	13,825
於聯營公司的權益		53,323	—
遞延所得稅資產		146,920	175,793
		<u>381,579</u>	<u>366,202</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		40,810	232,990
持作出售或開發中待售物業	13	7,521,685	8,485,272
其他應收款項和預付款項	14	582,461	423,473
預付所得稅		114,989	113,271
合同成本		3,282	6,451
受限制銀行存款		165,591	180,778
現金及現金等價物		274,808	221,059
		<u>8,703,626</u>	<u>9,663,294</u>
流動資產總值		8,703,626	9,663,294
總資產		<u>9,085,205</u>	<u>10,029,496</u>

綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
資本及儲備			
股本		10,645	10,645
股份溢價		299,188	299,188
保留利潤		1,296,860	1,272,885
其他儲備		205,684	188,715
本公司擁有人應佔權益		1,812,377	1,771,433
非控股權益		45,664	102,034
總權益		1,858,041	1,873,467
負債			
非流動負債			
銀行借款		232,500	130,500
其他長期借款		37,537	147,005
租賃負債		9,289	13,441
遞延所得稅負債		16,746	15,900
非流動負債總額		296,072	306,846
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,007,485	2,272,588
銀行借款		182,900	193,000
其他借款		—	3,500
其他長期借款的即期部分		495,692	198,840
合同負債	16	3,956,814	4,854,156
租賃負債		6,275	7,209
即期所得稅負債		281,926	319,890
流動負債總額		6,931,092	7,849,183
總負債		7,227,164	8,156,029
總權益及負債		9,085,205	10,029,496
流動資產淨額		1,772,534	1,814,111
總資產減流動負債		2,154,113	2,180,313

附註

1 一般資料

本公司於2016年7月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其股份於2018年11月12日於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。董事認為，本公司的直接控股公司及最終控股方分別為恒升企業有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)以及本公司執行董事李小冰先生。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址披露於本公司年報「公司資料」一節。

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

除非另有指明，本集團的綜合財務報表乃以人民幣千元呈列。

2 編製基準

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。香港財務報告準則會計準則包括所有個別香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋。本集團的綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文以及香港《公司條例》的披露規定。

除本公司年報的重要會計政策另有提及者外(如投資物業)，本集團的綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。編製符合香港財務報告準則會計準則的本集團綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計，同時亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使判斷。

持續經營的考慮因素

於2023年12月31日，本集團擁有流動資產總額約人民幣8,703,626,000元，包括現金及現金等價物約人民幣274,808,000元。另一方面，本集團面對約人民幣6,931,092,000元的流動負債總額，包括賬面總值約人民幣678,592,000元的銀行及其他長期借款的即期部分（將於報告期末起計未來十二個月內到期），以及開發中待售物業及土地使用權的資本承擔約人民幣1,334,357,000元（附註17）。此外，於2023年12月31日，本集團面臨因向第三方及一名關聯方提供財務擔保而可能產生的現金流出約人民幣7,187,911,000元。鑒於較低的現金結餘、未來十二個月內大額短期責任以及因提供財務擔保而可能產生的現金流出，連同針對本集團產生足夠營運現金流能力的不明朗因素，該等事項或情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營能力產生重大疑問。

基於上述情況，董事已審閱本集團涵蓋自報告期末起計至少十二個月期間之現金流量預測，當中已考慮可用財務資源、本集團營運所得現金流、可用銀行融資以及以下措施：

- (i) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場需求，並努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額，並及時監控銷售及預售所得款項的收款進度；
- (ii) 本集團將與主要承建商及供應商保持持續溝通及進行協商，以安排向該等賣家付款及按計劃完成建築進度，並於清稅後償付土地增值稅（「土地增值稅」）；
- (iii) 本集團將繼續與相關銀行及其他金融機構積極溝通，使本集團能夠及時取得所需的項目開發貸款，或就合資格項目的開發貸款商討更佳的還款時間表。此外，根據過往經驗，有關銀行及其他金融機構一般會按物業開發進度提供所需資金，使本集團不會在此方面面臨重大不明朗因素；及
- (iv) 本集團將與項目公司的關聯方及非控股股東持續合作，彼等以書面方式同意提供資金支持，並不會就於2023年12月31日分別結欠彼等之結餘約人民幣15,304,000元及人民幣83,533,000元（計入貿易及其他應付款項（附註15））要求還款，直至本集團有財務能力還款，以確保所有現有項目的開發及銷售會按預算進行，不會出現嚴重中斷情況。

基於上文所述者，董事認為，本集團將有足夠營運資金履行其自報告期末起計至少未來十二個月到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製本集團的綜合財務報表屬恰當做法。本集團的綜合財務報表並不包括在本集團無法持續經營的情況下，可能須就資產及負債的賬面值及重新分類作出的任何調整。

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團已於編製本集團綜合財務報表時首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2023年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 — 支柱二範本規則

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度的綜合財務狀況及表現及／或本集團的綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無應用以下已頒佈但於2023年1月1日開始的財政年度尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則及詮釋：

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本) — 將負債分類為流動或非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本) — 附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本) — 供應商融資安排	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂本) — 售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂) — 呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類	2024年1月1日
香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本) — 缺乏可兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本) — 金融工具分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本) — 涉及依賴自然能源產生電力之合約	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號 — 財務報表的呈列與披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂)(修訂本) — 借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類	2027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	待香港會計師公會釐定

董事預期，除下文所述者外，應用其他香港財務報告準則會計準則的修訂本及詮釋於可預見未來不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)——將負債分類為流動或非流動、對香港詮釋第5號(經修訂)之相關修訂以及香港會計準則第1號(修訂本)——附帶契諾的非流動負債(統稱「香港會計準則第1號之修訂」)

香港會計準則第1號(修訂本)——將負債分類為流動或非流動的修訂於2020年發佈(「**2020年修訂**」)，澄清確定負債應分類為流動或非流動時的相關規定，尤其是針對實體是否具有權利將負債結算時間延遲至報告期末後至少十二個月的確定基準。該等修訂規定，實體必然具有於報告期末延遲結算的權利。分類不受管理層是否會行使延遲結算的權利的意圖或預期所影響。此外，該等修訂亦澄清將會或可能會以實體發行自身的權益工具結算的負債分類。

香港會計準則第1號(修訂本)——附帶契諾的非流動負債修訂於2022年發佈(「**2022年修訂**」)，進一步澄清在實體延遲結算的權利受遵守契諾規限的情況下，該負債應如何分類為流動或非流動。

該等修訂規定，在實體有權延遲結算負債，而有關權利受未來十二個月內遵守未來契諾規限的情況下，實體必須針對將貸款安排所產生的負債分類為非流動而作出額外披露。

該等修訂將於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用，亦可選擇提早應用。然而，倘實體選擇提早應用2020年修訂，則亦須一併提早應用2022年修訂，反之亦然。

根據本集團於2023年12月31日的未償還負債，董事認為，於香港會計準則第1號之修訂生效日起應用香港會計準則第1號之修訂，將不會對本集團負債的分類產生任何變動。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，並引入若干新規定，以實現類似企業財務表現的可比性，並為財務報表使用者提供更多更具相關性及透明度的信息。儘管香港財務報告準則第18號不會影響綜合財務報表項目的確認或計量方式，但香港財務報告準則第18號就綜合財務報表的呈列引入重大變動，著重於綜合損益表中呈列的財務表現資料，這將影響本集團綜合財務報表中呈列及披露財務表現的方式。香港財務報告準則第18號引入的主要變動涉及(i)損益表的架構；(ii)管理層界定的業績計量(提述為替代或非公認會計原則業績計量)的規定披露；及(iii)加強資料匯總及細分的要求。

董事現正評估應用香港財務報告準則第18號對綜合財務報表的呈列及披露方式的影響。

4 收入

收入指截至2023年12月31日止年度銷售物業產生的收入、租金收入及服務收入。本集團年內收入之分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
銷售物業	3,554,210	2,850,035
服務收入	<u>2,668</u>	<u>4,904</u>
	3,556,878	2,854,939
來自其他來源的收入		
租金收入	<u>8,720</u>	<u>6,832</u>
	<u>3,565,598</u>	<u>2,861,771</u>

按確認收入的時間劃分的客戶合約收入之分類：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
確認收入的時間		
於某時間點	3,554,210	2,850,035
隨時間推移	<u>2,668</u>	<u>4,904</u>
	<u>3,556,878</u>	<u>2,854,939</u>

於截至2023年及2022年12月31日止年度，所有收入均產生自中國。

5 分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者（「主要經營決策者」）。本集團管理層已根據主要經營決策者所審閱用於分配資源及評估表現的內部報告釐定經營分部。

本集團主要在中國從事物業開發。主要經營決策者按一個呈報分部審閱業務的經營業績，以評估表現以及就資源如何分配作出決策。向主要經營決策者呈報以用作資源分配及表現評估的指標為收入及除所得稅後利潤。因此，概無呈列分部資料。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團的全部收入均源自中國，且於2023年及2022年12月31日，本集團全部非流動資產均位於中國。此外，截至2023年及2022年12月31日止年度，來自單一外部客戶的收入並無佔本集團收入的10%或以上。

6 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
管理費收入	2,830	974
其他	1,241	1,867
	<u>4,071</u>	<u>2,841</u>

7 其他虧損，淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
捐款	2,218	5,643
罰款、罰金及賠償	356	3,756
匯兌虧損，淨額	18	1,628
出售附屬公司虧損／(收益)，淨額	4,053	(203)
出售物業、廠房及設備的虧損	37	727
出售按公平值透過損益入賬的金融資產的虧損	—	155
出售使用權資產收益	—	(8)
其他	(1,421)	(3,567)
	<u>5,261</u>	<u>8,131</u>

8 財務收入／(成本)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	<u>1,073</u>	<u>1,146</u>
財務成本		
— 銀行及其他借款以及其他長期借款的利息	(69,668)	(63,316)
— 已收預售按金的利息	—	(286)
— 租賃負債利息	<u>(930)</u>	<u>(1,137)</u>
	(70,598)	(64,739)
減：資本化金額	<u>69,668</u>	<u>63,602</u>
財務成本	<u>(930)</u>	<u>(1,137)</u>
財務收入，淨額	<u><u>143</u></u>	<u><u>9</u></u>

9 除所得稅前利潤

年內除所得稅前利潤於扣除以下項目後得出：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)	110,240	119,487
核數師酬金—審計服務	2,987	2,667
物業、廠房及設備折舊開支(計入行政開支)	8,201	8,534
使用權資產折舊開支(計入行政開支)	3,832	4,440
無形資產攤銷開支(計入行政開支)	727	728
與短期租賃相關的開支(計入行政開支)	115	206
與低價值資產相關的開支(計入行政開支)	24	24
確認為開支的物業成本	3,019,928	2,382,276
持作出售或開發中待售物業的撥備(計入銷售成本)	<u><u>95,062</u></u>	<u><u>30,652</u></u>

10 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	28,356	84,308
— 中國土地增值稅	38,979	12,863
	<u>67,335</u>	<u>97,171</u>
遞延所得稅	29,719	(20,522)
	<u>97,054</u>	<u>76,649</u>

11 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按截至2023年12月31日止年度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並呈列如下：

	2023年	2022年
就計算每股基本及攤薄盈利而言本公司擁有人應佔本集團利潤(人民幣千元)	<u>40,944</u>	<u>84,812</u>
就計算每股基本及攤薄盈利而言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(以人民幣分為單位)	<u>3.41</u>	<u>7.07</u>

由於截至2023年及2022年12月31日止年度概無已發行攤薄股份，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

12 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於報告期內以現金派付的股息(附註)	<u>—</u>	<u>59,998</u>

附註：於2022年3月30日，董事建議就截至2021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)。該建議股息約人民幣59,998,000元於2021年12月31日並無確認為負債，並已於截至2022年12月31日止年度派付。

於截至2023年12月31日止年度概無建議派付任何股息(2022年：無)，自報告期末起亦無建議派付任何股息(2022年：無)。

13 持作出售或開發中待售物業

持作出售或開發中待售物業之結餘如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
開發中待售物業	5,295,466	6,525,842
持作出售物業	2,439,482	2,077,631
	<u>7,734,948</u>	<u>8,603,473</u>
減：持作出售或開發中待售物業的撥備	(213,263)	(118,201)
	<u><u>7,521,685</u></u>	<u><u>8,485,272</u></u>

14 其他應收款項和預付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付建築成本	126,245	142,557
預付稅項及附加費	13,609	23,296
可收回增值稅	6,557	12,873
	<u>146,411</u>	<u>178,726</u>
投標及其他按金	111,188	157,027
項目服務應收款項	53,140	54,140
應收一名關聯方款項	40,503	40,060
與拆遷及安置活動成本有關的應收政府款項	102,864	41,712
應收第三方臨時資金	55,730	5,007
出售一間附屬公司應收代價	2,189	—
應收一名承建商及供應商款項	114,610	—
其他	10,105	4,345
	<u>490,329</u>	<u>302,291</u>
減：其他應收款項的減值撥備	(54,279)	(57,544)
	<u>436,050</u>	<u>244,747</u>
總計	<u><u>582,461</u></u>	<u><u>423,473</u></u>

15 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	1,490,485	1,627,408
自客戶收取的按金	81,591	50,971
增值稅及其他應付稅項	205,803	261,825
應付非控股股東金額	83,533	151,360
應付臨時資金款項	18,939	62,375
應付利息	57,172	48,806
應付薪金	21,325	26,528
應付關聯方款項	15,304	14,296
應付一名關聯方其他款項	958	1,040
其他	32,375	27,979
	<u>2,007,485</u>	<u>2,272,588</u>

於2023年12月31日，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	1,037,502	1,192,950
1至2年	222,064	272,770
2至3年	131,792	105,935
3年以上	99,127	55,753
	<u>1,490,485</u>	<u>1,627,408</u>

16 合同負債

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合同負債	<u>3,956,814</u>	<u>4,854,156</u>

合同負債主要為本集團就物業銷售而預先向客戶收取的款項。本集團一般於客戶簽訂買賣合同時，按合同總金額的若干百分比收取按金。該等合同負債將於已落成物業的控制權轉移客戶時確認為收益。

合同負債列作流動負債，原因是預期將於本集團的正常營運週期內確認為收益。

17 承擔

於2023年12月31日已承擔惟尚未產生的資本開支如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
開發中待售物業	1,334,357	1,312,874
土地使用權	40,810	232,960
	<u>1,375,167</u>	<u>1,545,834</u>

18 報告期後事項

出售一間聯營公司

於報告期末後，本集團於2024年4月17日與許昌恒築房地產開發有限公司（「許昌恒築」，本集團聯營公司）的控股股東（「買方」）訂立一項買賣協議，據此，本集團以零代價方式向買方出售其於許昌恒築的餘下41%股權。緊隨於2024年4月17日完成上述出售事項後，許昌恒築不再為本集團聯營公司。該出售事項並無產生出售聯營公司之收益或虧損。

提早償還若干其他長期借款

於報告期結束之後，本集團已於2024年4月提早償還向小額貸款公司所借取結欠貸款餘額人民幣90,000,000元的其他長期借款，以減少該等其他長期借款所產生利息。

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2023年12月31日年度的業績。

年度回顧

從國家統計局資料可以看出，2023年房地產開發和銷售情況仍未見起色，房地產企業投資信心仍較弱，雖然今年融資環境逐漸寬鬆，但房地產企業現金流依舊緊張，行業新開工動力不足。不過隨著各地積極落實相關金融政策，尤其是對於民營房地產企業的融資等工作持續發力，為房地產企業融資工作的開展以及資金狀況的改善創造了較好的條件，整體來看房地產市場朝著穩中向好的趨勢發展。

2023年，集團將銷售工作列為重點，深入分析行銷策略和新環境的行銷方法，加大行銷激勵及考核，緊盯銷售過程中的每一個環節，最大程度的激發團隊主動性，因此在本地房地產企業銷售中仍取得了相對較好的成績。同時集團繼續擴大開發銷售區域，優化企業管理架構，規範各項工作流程，從施工設計、進度、品質、安全方面全方位提升工程管控體系，以此不斷保證產品品質，增強品牌影響力和社會各界的認可，用細緻工程和優質服務持續提升品牌形象。2023年集團依舊積極投身公益事業，承擔社會責任，全年公益累計捐款約2.2百萬元。

2023年，集團的努力得到認可，在由北京中指資訊技術研究院主辦，中國房地產指數系統、中國物業服務指數系統承辦的「2023中國房地產大資料年會暨2024中國房地產市場趨勢報告會」中榮獲「2023河南省本土房地產10強企業」、「2023河南省房地產交付力優秀企業」獎項，同時，禹州恒達·濱河府項目獲得「2023-2024城市典型樣本專案」獎項；在由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指資訊技術研究院主辦，北京中指資訊技術研究院中國房地產TOP10研究組承辦的「2023中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第二十屆中國房地產品牌發展論壇」上榮獲「2023中國中西部房地產公司品牌價值TOP10」、「2023中國房地產綜合開發專業領先品牌—美好生活服務商」、許昌恒達·東樾專案榮獲「2023中國房地產專案品牌價值TOP10—精品專案」。

在過去31年，集團始終秉承銳意進取、開拓創新的精神，以誠心、善心和責任心，為城市建設譜寫華章，同時堅持以產品和服務為立足點，堅持聚焦深耕、追求領先以及高效運營的發展戰略，努力實現客戶、社會、員工和投資者多方共贏。

年度業績

截至2023年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣3,565.6百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣2,861.8百萬元增加約24.6%。截至2023年12月31日止年度，純利約為人民幣36.8百萬元，較截至2022年12月31日止年度的約人民幣77.8百萬元減少約52.7%。

末期股息

董事並不建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息。

展望

2023年，面對複雜嚴峻的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，我國經濟逐漸回升，供給需求慢慢改善，就業和物價總體穩定，民生保障有效，高品質發展向前推進，全年國內生產總值比2022年增長約5.2%。2023年房地產行業開發投資額及其他各項資料均有較大程度下降，房地產企業投資信心仍較弱，雖然今年融資環境逐漸寬鬆，但新房市場走勢疲弱，房地產企業現金流緊張，行業新開工動力不足。

展望2024，面對當前環境複雜性、嚴峻性、不確定性上升，經濟發展仍面臨一定的困難和挑戰，經濟社會整體發展的恢復仍需要一段時間。不過隨著中央經濟工作會議部署，完整、準確、全面貫徹創新、協調、綠色、開放、共用的發展理念的不斷落實，通過加大宏觀調控力度，統籌擴大內需和深化供給側結構性改革，我國經濟將會得到鞏固，經濟回升向好態勢將出現，從而實現經濟的有效提升和成交量的合理增長。

未來集團將積極推進精耕、深耕的市場戰略，提高發展品質。2024年集團將圍繞既定戰略規劃，針對2023年度經營中遇到的各種問題，科學分析，認真總結，並做好以下幾個方面工作：(1)通過統籌集團資金調配，制定項目開發計劃，提高資金週轉利用率，確保集團的可持續經營；(2)在現有產品線基礎上，繼續深化研發，保障產品品質、品質的可控和提升，從而提高產品競爭力；(3)跟隨外部市場環境變動適時調整行銷策略，採取靈活多樣的行銷和激勵措施，激發銷售團隊積極性，努力實現績效激勵的提升；(4)完善風險管控體系，明確內部控制目標，做好各個環節的流程監管工作，對風險系數較高的關鍵環節加強管理，控制和防範風險，保障集團業務平穩健康開展。

2024年，本集團將持續以客戶為中心，提高專案交付的品質和滿意度與城市一起成長，提升服務水準，秉懷初心，且行且思，滿懷對城市的敬畏之心，切實維護好品牌聲譽。

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

2024年1月17日，國家統計局發佈《2023年全國房地產市場基本情況》，最新的統計資料顯示，2023年全國房地產開發投資約人民幣11,091,300百萬元，比去年下降約9.6%。其中，住宅投資約人民幣8,382,000百萬元，比去年下降約9.3%；東部地區房地產開發投資約人民幣6,670,500百萬元，比去年下降約5.3%；中部地區房地產開發投資約人民幣2,142,300百萬元，比去年下降約13.2%；西部地區房地產開發投資約人民幣2,782,900百萬元，比去年下降約7.5%；東北地區房地產開發投資約人民幣398,600百萬元，比去年下降約3.0%。單從全國房地產開發投資資料分析，行業投資有所下降，特別是中部地區下降比例達到13.2%。根據以上資料可見2023年全國房地產開發投資仍然處於低谷，開發投資壓力較大，房地產企業拿地積極性不足。

根據國家統計局的資料，2023年房地產開發企業房屋新開工面積約953.76百萬平方米，比2022年下降約20.4%。其中，住宅新開工面積約692.86百萬平方米，比2022年下降約20.9%。另外，房地產開發企業商品房銷售面積約1,117.35百萬平方米，比去年下降約8.5%。其中，住宅銷售面積比去年下降約8.2%，辦公樓銷售面積下降約9.0%，商業營業用房銷售面積下降約12.0%。從全國房地產開發企業的新開工面積及商品房銷售面積的統計資料上看，全國房地產行業整體面臨較大壓力，房地產市場及購房者信心的恢復仍需一段時間。

從房地產領域各項資料中可見，2023年河南省物業市場持續下行，房地產行業仍處於深度調整當中，市場壓力尚未有效緩解。全年河南房地產市場總體表現

先揚後抑，雖然各地政策環境不斷優化，但對市場刺激效果較為有限，商品房銷售總規模同比有所下滑。不過隨著各地積極落實相關金融政策，整體來看房地產市場穩中向好的趨勢較為明顯。

業務概覽

2023年全國房地產市場隨著前期積壓需求釋放完畢，消費者後續購房信心不足。但長遠來看，房地產行業仍處國民經濟支柱地位，仍有較大的剛性和改善性住房需求。2024年隨著穩經濟政策的進一步落實，國民經濟有望穩步回升，房地產市場也有望開始逐步回歸常態。

2023年集團保持產品設計能力、運營開發能力、品質把控能力、客戶服務能力，築造具有本土地產運營商特色的核心競爭力。通過優化集團管控和服務的核心職能，提升工作效率與強化內部控制，做到在有序高效的工作過程中提前防範風險，同時加深行銷策略的創新和應用，加大行銷激勵及考核，最大限度促進銷售。

2023年集團通過購股權方式收購許昌市遠景裝飾裝修工程有限公司持有的許昌市恒榮房地產開發有限公司8%股權，使集團持股比例由原有的92%增至100%。同時集團通過招拍掛方式在禹州市取得約92,999平方米位置較好的商住地塊，具備相對良好的市場競爭力。

2023年集團累計簽訂合約銷售額為約人民幣2,634.2百萬元，累計合約銷售面積約437,621平方米。

本集團將始終秉承「誠信經營，兌現每一個承諾」的經營理念，以產品和服務為立足點，堅持聚焦深耕、追求領先、高效運營以及大服務的發展戰略，始終堅持以「誠信、穩健」為企業發展宗旨，努力實現客戶、社會、員工和投資者多方共贏。

土地儲備

於2023年12月31日，本集團土地儲備的建築面積約為350萬平方米（「平方米」）。下表載列於2023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	121,570	166,262	42,594	330,426	9.39
建安區	44,846	49,200	97,730	191,776	5.45
禹州市	121,195	754,916	358,953	1,235,064	35.08
長葛市	73,587	200,074	180,996	454,657	12.91
鄆陵縣	18,739	174,770	103,867	297,376	8.45
襄城縣	6,110	79,263	50,214	135,587	3.85
東城區	—	386,796	115,305	502,101	14.26
經開區	4,513	134,744	170,594	309,851	8.80
漯河市					
臨潁縣	1,496	62,333	—	63,829	1.81
總值	<u>392,056</u>	<u>2,008,358</u>	<u>1,120,253</u>	<u>3,520,667</u>	<u>100</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		變動百分比
	2023	2022	+/-
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位(人民幣百萬元)	2,112.9	1,823.0	+15.9%
商業單位(人民幣百萬元)	413.0	240.4	+71.8%
停車位(人民幣百萬元)	86.3	55.2	+56.3%
其他(人民幣百萬元)	22.0	13.7	+60.6%
總計(人民幣百萬元)	<u>2,634.2</u>	<u>2,132.3</u>	<u>+23.5%</u>
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)	437,621	337,623	+29.6%
停車位(個)	1,980	942	+110.2%
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)	5,822	6,152	-5.4%
停車位(人民幣元／個)	<u>43,586</u>	<u>58,599</u>	<u>-25.6%</u>

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2023年減少5.4%至約每平方米人民幣5,822元。2023年減少乃主要由於河南省物業的市場價格下降。

財務回顧

業績

截至2023年12月31日止年度的財務表現及業績一般。主要財務比率達到管理層預期。

於截至2023年12月31日止年度，本集團收入達約人民幣3,565.6百萬元(2022年：人民幣2,861.8百萬元)，增加約24.6%。

本集團錄得毛利約人民幣434.2百萬元(2022年：人民幣421.4百萬元)，增加約人民幣12.8百萬元(或約3.0%)。

2023年的毛利率約為12.2%(2022年：14.7%)，較2022年減少約2.5個百分點。

年度利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣77.8百萬元下降約人民幣41.0百萬元(或52.7%)至截至2023年12月31日止年度的約人民幣36.8百萬元。

收入

我們的收入來自(i)物業銷售，(ii)租金收入及(iii)服務收入。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 +/-
	2023年 人民幣千元	%	2022年 人民幣千元	%	
物業銷售	3,554,210	99.7	2,850,035	99.6	+24.7%
租金收入	8,720	0.2	6,832	0.2	+27.6%
服務收入	2,668	0.1	4,904	0.2	-45.6%
	<u>3,565,598</u>	<u>100.0</u>	<u>2,861,771</u>	<u>100.0</u>	<u>+24.6%</u>

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及該等物業的整體已確認平均售價：

	截至12月31日止年度					
	2023年			2022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	3,009,665	605,344	4,972	2,507,763	438,742	5,716
商業	461,773	82,353	5,607	232,703	26,323	8,840
儲藏室	13,282	7,317	1,815	20,944	10,706	1,956
	<u>3,484,720</u>	<u>695,014</u>	<u>5,014</u>	<u>2,761,410</u>	<u>475,771</u>	<u>5,804</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>69,490</u>	<u>1,518</u>	<u>45,777</u>	<u>88,625</u>	<u>1,770</u>	<u>50,071</u>

截至2023年12月31日止年度，物業銷售額約佔我們總收入約99.7% (2022年：99.6%)，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2022年12月31日止年度的約人民幣2,861.8百萬元增加約人民幣703.8百萬元(或24.6%)至截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,565.6百萬元，乃主要由於截至2023年12月31日止年度我們的住宅物業銷售增加約人民幣501.9百萬元。

住宅物業銷售增加乃主要由於已確認建築面積由截至2022年12月31日止年度的約438,742平方米增加至截至2023年12月31日止年度的約605,344平方米，並受到每平方米平均售價減少部分抵銷。

年內商業物業銷售增加乃主要由於已確認建築面積增加212.9%，並受到每平方米平均售價由2022年約人民幣8,840元下降至2023年人民幣5,607元部分抵銷。

毛利及毛利率

下表載列按類別劃分的收入、毛利／(虧)及毛利率：

	截至12月31日止年度							
	2023年			毛利率	2022年			毛利率
	收入	銷售成本	毛利／(虧)		收入	銷售成本	毛利／(虧)	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%	
物業銷售								
－住宅	3,009,665	2,624,731	384,934	12.8	2,507,763	2,136,982	370,781	14.8
－商業	461,773	364,439	97,334	21.1	232,703	152,230	80,473	34.6
－停車位及儲藏室	82,772	138,057	(55,285)	-66.8	109,569	141,784	(32,215)	-29.4
小計	3,554,210	3,127,227	426,983	12.0	2,850,035	2,430,996	419,039	14.7
租金收入	8,720	330	8,390	96.2	6,832	—	6,832	100.0
服務收入	2,668	3,838	(1,170)	-43.9	4,904	9,399	(4,495)	-91.7
	<u>3,565,598</u>	<u>3,131,395</u>	<u>434,203</u>	<u>12.2</u>	<u>2,861,771</u>	<u>2,440,395</u>	<u>421,376</u>	<u>14.7</u>

物業銷售的毛利率由2022年的約14.7%下降至2023年的12.0%。

住宅物業的毛利率由2022年的約14.8%下降至2023年的12.8%，同比下跌約2.0個百分點。這主要歸因於所確認每平方米平均售價減少。

於2023年銷售停車位及儲藏室錄得負數毛利率乃由於(i)於2023年許昌市若干項目的停車位及儲藏室市價下降；及(ii)停車位及儲藏室價值撇減的綜合影響所致。

投資物業的公平值虧損

本集團的投資物業於2023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2023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168.5百萬元(2022年：人民幣124.3百萬元)，較2022年增加約35.6%。該增加主要是由於於截至2023年12月31日止年度，為建設品牌而進行的推廣活動增加所致。

行政開支

行政開支由2022年的約人民幣135.7百萬元下降約3.4%至2023年的約人民幣131.1百萬元，行政開支減少乃主要由於員工成本減少所致。

財務成本

財務成本主要包括借款的利息及租賃負債，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2022年12月31日止年度的約人民幣1.1百萬元減少約18.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣0.9百萬元。

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及土地增值稅。所得稅開支由截至2022年12月31日止年度的約人民幣76.6百萬元增加約26.6%或人民幣20.4百萬元至截至2023年12月31日止年度的約人民幣97.1百萬元。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2023年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣274.8百萬元(2022年12月31日：人民幣221.1百萬元)，其中約人民幣274.5百萬元(2022年12月31日：人民幣220.4百萬元)以人民幣計值，約人民幣0.3百萬元(2022年12月31日：人民幣0.7百萬元)以港元計值。

於2023年12月31日，受限制銀行存款約為人民幣165.6百萬元(2022年12月31日：人民幣180.8百萬元)，所有受限制銀行存款均以人民幣計值。

截至2023年12月31日，本集團的借款總額約為人民幣948.6百萬元(2022年12月31日：人民幣672.8百萬元)，其中約人民幣678.6百萬元被分類為流動負債(2022年12月31日：人民幣395.3百萬元)。本集團借款總額中約68.9%(2022年12月31日：61.1%)以固定利率計息。

於2023年及2022年12月31日，本集團借款須於下列時間償還：

	於2023年12月31日			於2022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	182,900	205,000	27,500	193,000	64,000	66,500
其他長期借款	495,692	25,000	12,537	198,840	134,468	12,537
其他借款	—	—	—	3,500	—	—
	<u>678,592</u>	<u>230,000</u>	<u>40,037</u>	<u>395,340</u>	<u>198,468</u>	<u>79,037</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2023年12月31日，本集團擁有流動資產約人民幣8,703.6百萬元(2022年12月31日：人民幣9,663.3百萬元)及流動負債約人民幣6,931.1百萬元(2022年12月31日：人民幣7,849.2百萬元)，流動資產淨值由2022年12月31日的約人民幣1,814.1百萬元輕微下跌至2023年12月31日的約人民幣1,772.5百萬元。

截至2023年12月31日，本集團擁有總資產約人民幣9,085.2百萬元(2022年12月31日：人民幣10,029.5百萬元)及總負債約人民幣7,227.2百萬元(2022年12月31日：人民幣8,156.0百萬元)，淨資產或總權益由2022年12月31日的約人民幣1,873.5百萬元減少至2023年12月31日的約人民幣1,858.0百萬元。

資產抵押

本集團的借款由本集團附屬公司的股本權益、投資物業、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) 本集團已為本集團的若干購房者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)購房者償付按揭貸款(以較早者為準)時終止。

根據擔保條款，在該等購房者拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還違約購房者拖欠的按揭本金連同應計利息，而本集團於完成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。董事認為購房者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) 本集團一間附屬公司按照本集團的多元化土地收購策略取得本集團一間聯營公司(「**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(「**投資對象**」)持有。根據聯營公司、本集團有關附屬公司與投資對象之間訂立的投資協議，聯營公司須於開展預售活動後的指定期間內償還投資對象所提供股東貸款。倘聯營公司無法按時償還該項股東貸款，則本集團有關附屬公司須向聯營公司提供資金償還該項股東貸款。於2023年12月31日，聯營公司的該項股東貸款約為人民幣229,495,000元(2022年：人民幣184,027,000元)。

此外，根據上述投資協議，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，則本集團附屬公司亦須就投資對象的所有虧損作出補償。本公司董事認為，針對開發進度一直有進行溝通及互相同意，因此為償還股東貸款或任何補償虧損而提供資金的風險較低。

- (c) 本集團以其投資物業及持作出售或開發中待售物業為若干第三方之借款約人民幣120,900,000元提供若干質押。

主要財務比率：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
盈利比率		
資產回報率	0.4%	0.8%
權益回報率	2.0%	4.2%
純利率	<u>1.0%</u>	<u>2.7%</u>
	於12月31日	
	2023年	2022年
流動性比率		
流動比率	1.3	1.2
資本充足比率		
槓桿比率(附註1)	51.1%	35.9%
債務權益比率(附註2)	36.3%	24.1%

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、中東呼吸綜合症冠狀病毒或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

除本業績公告已披露者外，於截至2023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

董事確認於本業績公告日期，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2023年12月31日，本集團的槓桿比率約為51.1%，較2022年12月31日的約35.9%上升約15.2個百分點。

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

人力資源一直是本集團最寶貴的資源。截至2023年12月31日，本集團總共擁有616名僱員(2022年12月31日：755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

展望2024年，我國經濟運行將持續恢復，但相關基礎仍未牢固，外部環境的複雜性、嚴峻性、不確定性上升，經濟市場上供過於求、人們對未來的信心不足或期待降低等困難挑戰仍比較突出。但隨著中央經濟工作會議精神以及各項已出台政策的逐步落實，經濟回升向好的態勢將得到有效鞏固。

2024年房地產市場預期將呈現出相對穩定發展的態勢。在政策調控和市場調節的雙重作用下，房地產市場發展將穩中向好，行業發展會更加注重穩定和可持續性。隨著科技的不斷進步和環保意識的提高，房地產行業將向著智能化和綠色化的方向不斷前行。智能化將應用於房地產開發、運營、管理等方面，提高效率和品質，這要求了房地產企業需要不斷創新和升級自身的業務模式和技術手段；綠色化則將致力於實現環保、節能以及可持續發展，這也要求了企業在專案規劃、設計、建設等方面採取更為環保和可持續發展的措施和技術，以滿足市場的需求和趨勢。

在過去的發展歷程中，隨著本集團房地產開發區域不斷擴大，企業管理架構不斷優化，各項工作流程不斷規範，產品品質不斷提升，品牌影響力不斷增強，企業獲得了各級政府和社會各界的廣泛認可。

2024年，本集團將繼續堅守品質，視品質為企業的生命線，繼續加強產品品質管控，同時密切關注政策變化，及時調整經營戰略，注重商業模式的創新和品牌的建設，致力於提供高品質的商品和服務以滿足消費者需求。

末期股息

董事決議不建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息。

股東週年大會以及暫停辦理股份過戶登記手續之期間

本公司將會在切實可行的情況下盡快安排召開本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)的時間，並根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及本公司組織章程細則的規定適時刊發股東週年大會通告(並寄發予本公司股東(如適用))。一旦確定了股東週年大會日期，本公司將在另一份公告及股東週年大會通告刊發本公司暫停辦理股份過戶登記手續之期間。

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2023年12月31日止整個年度，本集團已遵守上市規則附錄C1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C3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2023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2023年12月31日止年度的全年業績。

截至2023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2023年年報一併寄發予股東。

摘自本公司核數師編製的獨立核數師報告

本公司謹此提供由長青(香港)會計師事務所有限公司對本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表編製的獨立核數師報告摘要如下：

有關持續經營的重大不確定因素

吾等提請閣下注意綜合財務報表附註2。附註2說明於2023年12月31日，貴集團擁有流動資產總額約人民幣8,703,626,000元，包括現金及現金等價物約人民幣274,808,000元。另一方面，貴集團面對約人民幣6,931,092,000元的流動負債總額，包括賬面總值約人民幣678,592,000元的銀行及其他長期借款的即期部分(將於報告期末起計未來十二個月內到期)，以及開發中待售物業及土地使用權的資本承擔約人民幣1,334,357,000元。此外，於2023年12月31日，貴集團面臨因向第三方及一名關聯方提供財務擔保而可能產生的現金流出約人民幣7,187,911,000元。鑒於較低的現金結餘、未來十二個月內大額短期責任以及因提供財務擔保而可能產生的現金流出，連同針對貴集團產生足夠營運現金流能力的不明朗因素，該等事項或情況顯示存在重大不明朗因素，可能對貴集團持續經營能力產生重大疑問。吾等並無就此事項修正意見。

長青(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

載列於本公告中本公司截至2023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長青(香港)會計師事務所有限公司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，長青(香港)會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成核證委聘，因此長青(香港)會計師事務所有限公司並無對本公告發表任何意見或核證聲明。

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2023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

(1) 暫停於聯交所買賣

本公司的股份已自2024年4月2日(星期二)上午九時正起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，以待達成聯交所指定的復牌指引。

(2) 核數師辭任

本公司前任核數師羅兵咸永道會計師事務所已辭任本公司核數師，自2024年8月9日起生效。有關羅兵咸永道會計師事務所辭任的詳情，請參閱本公司日期為2024年8月12日的公告。

(3) 復牌指引

於2024年6月25日，本公司接獲聯交所函件，當中載列有關本公司股份恢復於聯交所買賣的指引(「復牌指引」)。根據復牌指引，本公司應：

- (a) 對預付款項問題展開適當獨立調查、評估對本公司業務運營和財務狀況的影響、公佈調查結果並採取適當的補救措施；
- (b) 證明並無有關本集團管理層及／或任何對本公司管理及經營有重大影響的人士的誠信、能力及／或品格的合理監管問題，乃可能對投資者構成風險及損害市場信心；

- (c) 進行獨立內部控制審查，證明本公司已有適當內部控制及程序以履行上市規則項下義務；
- (d) 刊發上市規則項下規定的所有尚未公佈之財務業績及處理任何審核修訂；
- (e) 證明本公司遵守上市規則第13.24條；及
- (f) 向市場告知所有重要資料，以供本公司股東及其他投資者評估本公司的狀況。

有關復牌指引之詳情，請參閱本公司日期為2024年6月28日之公告。

(4) 達成復牌指引的進度

有關復牌進度的季度最新消息以及本公司達成復牌指引的復牌計劃，請參閱本公司根據上市規則第13.09及13.24A條刊發的日期為2024年6月28日、2024年9月27日、2024年12月30日、2025年3月31日及2025年7月1日的公告。

(5) 委任新核數師

本公司已委任長青(香港)會計師事務所有限公司為本公司新任核數師，自2024年9月25日起生效，以填補羅兵咸永道會計師事務所辭任後的臨時空缺，並任職至本公司下一屆股東週年大會結束。有關委任長青(香港)會計師事務所有限公司為核數師的詳情，請參閱本公司日期為2024年9月25日的公告。

除本公告披露者外，於2023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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

載有上市規則規定的所有資料的截至2023年12月31日止年度年報，將在本公司股東要求時寄發予股東，並適時登載於本公司及聯交所網站。

一般資料

本全年業績公告所載內容摘錄自2023年年報，僅提供當中資料及詳情的概要。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司的股份已自2024年4月2日上午九時正起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。如有疑問，本公司股東及潛在投資者應尋求自身專業或財務顧問的意見。

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，2025年7月18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(行政總裁)、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。