

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2024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2024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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	2,762,136	3,565,598
銷售成本		<u>(2,639,025)</u>	<u>(3,131,395)</u>
毛利		123,111	434,203
投資物業的公平值虧損		(12,528)	(2,920)
銷售及市場推廣開支		(138,437)	(168,533)
行政開支		(128,206)	(131,097)
(計提)／撥回其他應收款項減值撥備		(4,489)	3,265
其他收入	6	806	4,071
其他虧損，淨額	7	<u>(920)</u>	<u>(5,261)</u>
經營(虧損)／利潤		<u>(160,663)</u>	<u>133,728</u>
財務收入	8	695	1,073
財務成本	8	<u>(607)</u>	<u>(930)</u>
財務收入，淨額		88	143
分佔聯營公司業績		<u>(54)</u>	<u>—</u>
		<u>34</u>	<u>143</u>
除所得稅前(虧損)／利潤	9	(160,629)	133,871
所得稅開支	10	<u>(103,342)</u>	<u>(97,054)</u>
年內(虧損)／利潤		<u><u>(263,971)</u></u>	<u><u>36,817</u></u>
下列各方應佔年內(虧損)／利潤：			
本公司擁有人		(270,424)	40,944
非控股權益		<u>6,453</u>	<u>(4,127)</u>
		<u><u>(263,971)</u></u>	<u><u>36,817</u></u>
每股(虧損)／盈利(以人民幣分列示)			
— 基本及攤薄	11	<u><u>(22.54)</u></u>	<u><u>3.41</u></u>

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內(虧損)／利潤及全面(開支)／收益總額	<u>(263,971)</u>	<u>36,817</u>
下列各方應佔年內全面(開支)／收益總額：		
本公司擁有人	(270,424)	40,944
非控股權益	<u>6,453</u>	<u>(4,127)</u>
	<u>(263,971)</u>	<u>36,817</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		29,935	35,454
投資物業		132,560	119,600
使用權資產		13,216	13,184
無形資產		12,370	13,098
於聯營公司的權益		53,269	53,323
遞延所得稅資產		120,994	146,920
非流動資產總值		362,344	381,579
流動資產			
租賃土地預付款項		—	40,810
持作出售或開發中待售物業	13	6,597,699	7,521,685
其他應收款項和預付款項	14	400,500	582,461
預付所得稅		122,484	114,989
合同成本		3,282	3,282
受限制銀行存款		156,874	165,591
現金及現金等價物		253,342	274,808
流動資產總值		7,534,181	8,703,626
總資產		7,896,525	9,085,205

綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023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		1,023,735	1,296,860
其他儲備		208,385	205,684
本公司擁有人應佔權益		1,541,953	1,812,377
非控股權益		52,117	45,664
總權益		1,594,070	1,858,041
負債			
非流動負債			
銀行借款		387,700	232,500
其他長期借款		29,377	37,537
租賃負債		9,339	9,289
遞延所得稅負債		15,894	16,746
非流動負債總額		442,310	296,072
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,741,056	2,007,485
銀行借款		371,200	182,900
其他長期借款的即期部分		276,200	495,692
合同負債	16	3,136,395	3,956,814
租賃負債		5,711	6,275
即期所得稅負債		329,583	281,926
流動負債總額		5,860,145	6,931,092
總負債		6,302,455	7,227,164
總權益及負債		7,896,525	9,085,205
流動資產淨額		1,674,036	1,772,534
總資產減流動負債		2,036,380	2,154,113

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

本集團於截至2024年12月31日止年度產生虧損約人民幣263,971,000元，且於2024年12月31日，本集團擁有流動資產總額約人民幣7,534,181,000元，包括現金及現金等價物約人民幣253,342,000元。另一方面，本集團面對約人民幣5,860,145,000元的流動負債總額，包括賬面總值約人民幣647,400,000元的銀行借款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的資本承擔約人民幣841,904,000元（附註17）。此外，於2024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6,840,008,000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2024年12月31日分別結欠彼等之結餘約人民幣21,385,000元及人民幣25,735,000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2024年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債
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
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
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
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

除下文所披露者外，於本年度應用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。

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」)

由於採納香港會計準則第1號之修訂，本集團已就借款分類的會計政策作出以下變更：

「除非本集團具有於報告期末將有關負債延遲至報告期末後至少十二個月結算的權利，否則將借款分類為流動負債。

就附帶契諾的借款安排分類為流動或非流動而言，會考慮本集團須於報告期末當日或之前遵守的契諾。本集團須於報告期末之後遵守的契諾不會影響借款分類。」

該項新政策未有導致本集團銀行借款及其他長期借款的分類出現變動。本集團並無因採納香港會計準則第1號之修訂而作出追溯調整。

(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2024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，除下文披露者外，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2024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：

	2024年 人民幣千元	2023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	2,746,959	3,554,210
服務收入	<u>5,371</u>	<u>2,668</u>
	2,752,330	3,556,878
來自其他來源的收入		
租金收入	<u>9,806</u>	<u>8,720</u>
	<u><u>2,762,136</u></u>	<u><u>3,565,598</u></u>

按確認收入的時間劃分的客戶合約收入之分類：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
確認收入的時間		
於某時間點	2,746,959	3,554,210
隨時間推移	<u>5,371</u>	<u>2,668</u>
	<u><u>2,752,330</u></u>	<u><u>3,556,878</u></u>

於截至2024年及2023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（虧損）／利潤。因此，概無呈列分部資料。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團的全部收入均源自中國，且於2024年及2023年12月31日，本集團全部非流動資產均位於中國。此外，截至2024年及2023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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
管理費收入	—	2,830
其他	806	1,241
	<u>806</u>	<u>4,071</u>

7 其他虧損，淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
捐款	358	2,218
罰款、罰金及賠償	589	356
匯兌虧損，淨額	30	18
出售附屬公司虧損，淨額	—	4,053
出售物業、廠房及設備的虧損	25	37
提早終止租賃收益	(839)	—
其他	757	(1,421)
	<u>920</u>	<u>5,261</u>

8 財務收入／(成本)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	695	1,073
財務成本		
— 銀行及其他借款以及其他長期借款的利息	(58,352)	(69,668)
— 租賃負債利息	(607)	(930)
	<u>(58,959)</u>	<u>(70,598)</u>
減：資本化金額	58,352	69,668
財務成本	<u>(607)</u>	<u>(930)</u>
財務收入，淨額	<u>88</u>	<u>143</u>

9 除所得稅前(虧損)/利潤

年內除所得稅前(虧損)/利潤於扣除以下項目後得出：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)	99,834	110,240
核數師酬金		
— 審計服務	4,800	2,987
— 非審計服務	400	—
物業、廠房及設備折舊開支(計入行政開支)	6,749	8,201
使用權資產折舊開支(計入行政開支)	4,488	3,832
無形資產攤銷開支(計入行政開支)	728	727
與短期租賃相關的開支(計入行政開支)	45	115
與低價值資產相關的開支(計入行政開支)	6	24
確認為開支的物業成本	2,446,970	3,019,928
持作出售或開發中待售物業的撥備(計入銷售成本)	<u>158,318</u>	<u>95,062</u>

10 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	62,731	28,356
— 中國土地增值稅	<u>15,537</u>	<u>38,979</u>
	78,268	67,335
遞延所得稅	<u>25,074</u>	<u>29,719</u>
	<u>103,342</u>	<u>97,054</u>

11 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按截至2024年12月31日止年度本公司擁有人應佔本集團(虧損)/利潤除以已發行普通股加權平均數計算並呈列如下：

	2024年	2023年
就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言 本公司擁有人應佔本集團(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(270,424)</u>	<u>40,944</u>
就計算每股基本及攤薄(虧損)/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(虧損)/盈利(以人民幣分為單位)	<u><u>(22.54)</u></u>	<u><u>3.41</u></u>

12 股息

於截至2024年12月31日止年度概無建議派付任何股息(2023年：無)，自報告期末起亦無建議派付任何股息(2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
開發中待售物業	3,960,469	5,295,466
持作出售物業	<u>3,008,812</u>	<u>2,439,482</u>
	6,969,280	7,734,948
減：持作出售或開發中待售物業的撥備	<u>(371,581)</u>	<u>(213,263)</u>
	<u><u>6,597,699</u></u>	<u><u>7,521,685</u></u>

14 其他應收款項和預付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
預付建築成本	12,683	126,245
預付稅項及附加費	15,081	13,609
可收回增值稅	18,232	6,557
	<u>45,996</u>	<u>146,411</u>
投標及其他按金	111,943	111,188
項目服務應收款項	53,140	53,140
應收一名關聯方款項	41,506	40,503
與拆遷及安置活動成本有關的應收政府款項	75,563	102,864
應收臨時資金款項	109,050	55,730
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的款項	—	114,610
應收訴訟索償款項	7,000	—
其他	15,070	10,105
	<u>413,272</u>	<u>490,329</u>
其他應收款項，總額		
減：其他應收款項的減值撥備	(58,768)	(54,279)
	<u>354,504</u>	<u>436,050</u>
其他應收款項，淨額		
	<u>354,504</u>	<u>436,050</u>
總計	<u><u>400,500</u></u>	<u><u>582,461</u></u>

15 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	1,330,603	1,490,485
自客戶收取的按金	73,491	81,591
增值稅及其他應付稅項	145,692	205,803
應付非控股股東金額	25,735	83,533
應付臨時資金款項	28,949	18,939
應付利息	50,561	57,172
應付薪金	23,080	21,325
應付關聯方款項	21,385	15,304
應付一名關聯方其他款項	1,076	958
其他	40,484	32,375
	<u>1,741,056</u>	<u>2,007,485</u>

於2024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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	922,507	1,037,502
1至2年	148,387	222,064
2至3年	87,960	131,792
3年以上	171,749	99,127
	<u>1,330,603</u>	<u>1,490,485</u>

16 合同負債

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合同負債	<u>3,136,395</u>	<u>3,956,814</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2024年12月31日已承擔惟尚未產生的資本開支如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
開發中待售物業	841,904	1,334,357
土地使用權	—	40,810
	<u>841,904</u>	<u>1,375,167</u>

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2024年12月31日年度（「本年度」）的業績。

年度回顧

2024年是房地產行業極其艱難的一年，房價持續下跌，購房者信心嚴重不足，銷售業績下降，交付房屋的壓力持續增加，根據人民法院公告網的查詢結果顯示，全國眾多房地產企業在這一年無奈倒下。恒達集團把保交樓當成首要目標，在保證企業生存之餘，更要承擔企業應盡的社會責任，保障業主的權利。

2024年，本集團堅守品質，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，及時調整經營策略，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。

集團在銷售方面強化客戶群體分析，深度洞察不同客戶的需求、偏好及消費習慣，通過多元化、針對性的宣傳手段，在市場低迷和經濟形勢的阻礙下，全面提升銷售業績與回款速度。

現金流為企業之本，我們抓住房地產融資協調機制，將「白名單」項目全部通過審批，深入根據無還本續貸政策，與銀行溝通並按照實施細則，將集團符合要求的業務採用無還本續貸或運用政府調貸資金調整業務，盡量緩解企業資金壓力。

目標及結果導向是經營工作的方針，目標監控、結果考核是經營管理的兩大過程，2024年本集團推行評價考核體系，在考核辦法制定、制度宣貫方面進行了完善，實現了分層次指標管理，可量化結果考核，為規範績效管理、提升組織能力、促進策略發展提供了有力支援。

2024年本集團也獲得眾多榮譽：(1)再次被中國房地產業協會評為「AAA信用等級企業」；(2)河南省工商業聯合會發佈的「2024河南民營企業百強榜單」中，恒達集團位列第84位，也是許昌市唯一一家上榜的房地產企業；(3)被河南省房地產業協會評為「2023年度房地產開發優秀企業」；(4)再次被許昌市房地產業協會評為「2023年度許昌市房地產開發企業AAA信用等級」。2024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358,000元。

經過32年的發展，本集團依然秉承「誠信經營，兌現每一個承諾」的理念，以產品品質和品牌信譽為基礎，繼續佈局河南深耕許昌，努力保證業主、員工、企業及社會的多方共贏。

年度業績

截至2024年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣2,762.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣3,565.6百萬元減少約22.5%。截至2024年12月31日止年度，純損約為人民幣264.0百萬元，較截至2023年12月31日止年度的純利約人民幣36.8百萬元減少約817.4%。

末期股息

董事並不建議就截至2024年12月31日止年度派發末期股息。

展望

2024年房地產行業形勢複雜，壓力較大。面對銷售低迷，一線和二線城市高品質住宅依然存在需求，並帶動了區域房地產銷售增長，不過三四線城市面臨較大的庫存壓力，市場恢復較為緩慢。

2025年的中國政府工作報告提到「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，政策重點包括：(1)通過現已落實的政策可以看出某些城市可能放寬郊區或其他區域的限購措施，同時全國城中村改造計劃新增1.5百萬套，通過貨幣化安置等釋放置換房屋需求；(2)專項債規模擴大至人民幣4,000十億元，重點支持「保交樓」及優質房地產企業融資；(3)住房「以舊換新」、現房銷售試點、房價指數保險等制度創新，從銷售環節來穩定市場預期。房地產行業有望在政策支持下逐步止跌回穩，通過結構性調整呈現弱復蘇的形勢，同時也面臨著一些挑戰。

展望2025年，雖然上述政策能對房地產市場產生一些正面的影響，但整體環境依然複雜，整體環境對本集團也提出了新的要求，如在融資方面通過「白名單」項目貸款支援企業交房，解決項目建設資金問題，避免部分項目的停工風險；在交房方面，購房者關注點從前期戶型創新轉向品質與後續服務，本集團通過標準化交房流程、工程節點展示透明化，增加驗房等措施提升透明度，增強客戶信心；同時本集團整合地產開發、物業服務、商業運作等多方面資源，從土地獲取、產品設計、施工、後期維修保養的產業鏈共同建設。

總而言之，2025年本集團會在困難且複雜的房地產市場局勢下迎難而上，繼續堅持穩健經營，不斷完善自身能力，加強提升本身優勢，攜全體員工面對新的征程。

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年中國房地產行業呈現出複雜的發展形勢，2025年1月17日，國家統計局發佈《2024年全國房地產市場基本情況》，從統計資料中顯示，2024年全國房地產開發投資約人民幣10,028十億元，比去年下降約10.6%；其中住宅投資約人民幣7,604十億元，比去年下降約10.5%。房屋新開工面積約738.9百萬平方米，比去年約下降23.0%；其中住宅新開工面積約536.6百萬平方米，下降約23.0%。房屋竣工面積約737.4百萬平方米，比去年下降約27.7%；其中住宅竣工面積約537.4百萬平方米，下降約27.4%。

從全年資料來看，全國房地產開發企業的投資積極性不高，對市場預期較為謹慎，新開工面積的大幅下降意味著未來一段時間內房地產市場的新增供應將減少以及竣工面積的下降可能會影響到房屋的交房進度，總體顯示房地產市場整體處於不景氣狀態，房地產市場仍面臨著較大的壓力。

2025年1月18日，河南省統計局發佈了《2024年全省房地產市場基本情況》，從資料中顯示，2024年全省房地產開發投資比去年下降約7.5%；其中，住宅投資下降8.2%。全省房屋新開工面積下降約17.9%；其中，住宅新開工面積下降16.9%。全省房屋竣工面積下降約44.5%；其中，住宅竣工面積下降約41.6%。2024年，全省新建商品房銷售面積比去年下降約11.0%；其中，住宅銷售面積下降約11.3%。全省新建商品房銷售額下降約13.8%；其中，住宅銷售額下降約13.7%。

2024年全省房地產開發投資顯示出房地產開發企業在投資方面較為謹慎，對市場預期較為保守，銷售面積和銷售額同時下降代表市場需求整體有所減弱，購房意願和能力受到經濟形勢、政策調整等因素的影響，新開工面積的減少意味著未來一段時間內房地產市場的供應將有所減少，特別是河南省竣工面積的大幅下降可能會影響到物業的交房進度，對保交房工作帶來一定壓力。

但房地產市場在2024年度也存在積極變化的方面，如中央和地方政府出台的一系列穩樓市政策取得了一定成效，如2024年9月底以來，政策從供需兩端同時發力，包括引導銀行降低存量房貸利率、統一房貸最低首付比例至15%、延長房地產金融政策文件期限等。河南省也出台相關措施，如支持住房消費、加大金融支持力度等，這些政策使得房地產市場活躍度明顯提升。

總體而言，2024年河南省房地產市場在政策的支持下，呈現出一定的變化，但整體仍面臨著巨大挑戰，如投資下降、銷售下滑等。隨著政策的持續生效和市場的不斷調整期望，未來河南省房地產市場逐步實現止跌回穩和健康發展。

業務概覽

2024年，房地產市場寒意未減，市場需求持續疲軟，銷售艱難，去庫存速度進一步放緩。面對重重困難，恒達集團上下一心，以「穩經營、提管理、抓機遇」為大方向，奮進向前，在困境中謀求突破，於危局中尋覓新機，向著既定目標邁進。

本集團通過精準行銷清理庫存，面對當下房地產的嚴峻形勢，銷售團隊全力以赴，以銷售、收款為核心目標。一方面，通過精細梳理庫存房源，深入分析各類房產的特點與優勢，制定出有效的去庫存策略。同時積極捕捉周邊資訊，如把周邊的發展規劃巧妙融入銷售宣傳之中，為項目增添吸引力。

在營運方面本集團加強營運目標管理，穩定推進項目交付，通過召開經營目標會議，完成經營目標的確定並落實至各項目，經常化組織月度經營分析會、交付項目專題會等對項目經營過程中的困難進行剖析，明確工作方向。同時，持續推進聯合驗收，減少交房風險，進一步提高本集團生產及按時交房能力，規避項目交房風險，提升業主滿意度。

本集團亦通過整合財務資源與流程，實現財務資訊的高效共用與協同處理，完善經營計劃、現金流等資料的分析與管理，為集團經營決策提供數據。另外重點加強附屬公司現金流與項目成本管理，加強了資金流動性與抗風險能力，杜絕不合理支出。

2024年集團累計簽訂合約銷售額為約人民幣1,867.9百萬元，累計合約銷售面積約323,710平方米。

回首2024年，我們在風雨中前行，雖有成績，但亦深知不足。市場的變幻時刻提醒著我們，前行之路絕非坦途。「遵道而行，但到半途須努力；會心不遠，要登絕頂莫辭勞」。未來的征程，我們以更加務實的態度，正視不足，持續改進，共同鑄就恒達集團更加輝煌的明天。

土地儲備

於2024年12月31日，本集團土地儲備的建築面積約為3.0百萬平方米(「平方米」)。下表載列於2024年12月31日按地域劃分的土地儲備概要：

	已竣工 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 開發中 建築面積 平方米	未來開發 規劃 建築面積 平方米	總土地 儲備 平方米	佔總 土地儲備 百分比 %
許昌市					
魏都區	113,790	99,179	17,374	230,343	7.61
建安區	42,633	49,200	97,730	189,563	6.26
禹州市	183,234	605,075	318,218	1,106,527	36.53
長葛市	132,437	109,483	68,712	310,632	10.26
鄢陵縣	18,606	174,770	103,867	297,243	9.82
襄城縣	3,411	112,608	16,869	132,888	4.39
東城區	2,014	366,686	79,545	448,245	14.80
經開區	1,291	83,373	221,965	306,629	10.13
漯河市					
臨潁縣	6,048	—	—	6,048	0.20
總值	<u>503,464</u>	<u>1,600,374</u>	<u>924,280</u>	<u>3,028,118</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
	2024年	2023年	+/-
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位(人民幣百萬元)	1,528.7	2,112.9	-27.6%
商業單位(人民幣百萬元)	276.1	413.0	-33.1%
停車位(人民幣百萬元)	52.4	86.3	-39.3%
其他(人民幣百萬元)	10.7	22.0	-51.4%
總計(人民幣百萬元)	<u>1,867.9</u>	<u>2,634.2</u>	<u>-29.1%</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)	323,710	437,621	-26.0%
停車位(個)	1,411	1,980	-28.7%
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)	5,608	5,822	-3.7%
停車位(人民幣元／個)	<u>37,104</u>	<u>43,586</u>	<u>-14.9%</u>

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價由2023年約每平方米人民幣5,822元減少3.7%至於2024年約每平方米人民幣5,608元。2024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2024年12月31日止年度的財務表現及業績符合預期，惟亦反映市場不利環境。主要財務比率達到管理層預期。

於截至2024年12月31日止年度，本集團收入達約人民幣2,762.1百萬元(2023年：人民幣3,565.6百萬元)，減少約22.5%。

本集團錄得毛利約人民幣123.1百萬元(2023年：人民幣434.2百萬元)，減少約人民幣311.1百萬元(或約71.6%)。

2024年的毛利率約為4.5%(2023年：12.2%)，較2023年減少約7.7個百分點。

年度虧損／利潤由截至2023年12月31日止年度的利潤約人民幣36.8百萬元下降約人民幣300.8百萬元(或817.4%)至截至2024年12月31日止年度的虧損約人民幣264.0百萬元。

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				
	2024年 人民幣千元	%	2023年 人民幣千元	%	變動百分比 +/-
物業銷售	2,746,959	99.5	3,554,210	99.7	-22.7%
租金收入	9,806	0.3	8,720	0.2	+12.5%
服務收入	5,371	0.2	2,668	0.1	+101.3%
	<u>2,762,136</u>	<u>100.0</u>	<u>3,565,598</u>	<u>100.0</u>	<u>-22.5%</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					
	2024年			2023年		
	收入 人民幣千元	已確認 建築面積 平方米	已確認 每平方米 平均售價 人民幣元	收入 人民幣千元	已確認 建築面積 平方米	已確認 每平方米 平均售價 人民幣元
住宅	2,377,864	451,276	5,269	3,009,665	605,344	4,972
商業	253,257	43,148	5,869	461,773	82,353	5,607
儲藏室	11,468	6,146	1,866	13,282	7,317	1,815
	<u>2,642,589</u>	<u>500,570</u>	<u>5,279</u>	<u>3,484,720</u>	<u>695,014</u>	<u>5,014</u>
	收入 人民幣千元	已確認單位 個數	已確認 每單位 平均售價 人民幣元	收入 人民幣千元	已確認單位 個數	已確認 每單位 平均售價 人民幣元
停車位	<u>104,370</u>	<u>2,210</u>	<u>47,226</u>	<u>69,490</u>	<u>1,518</u>	<u>45,777</u>

截至2024年12月31日止年度，物業銷售額約佔我們總收入約99.5% (2023年：99.7%)，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2023年12月31日止年度的約人民幣3,565.6百萬元減少約人民幣803.5百萬元(或22.5%)至截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,762.1百萬元，乃主要由於截至2024年12月31日止年度我們的住宅物業銷售減少約人民幣631.8百萬元。

住宅物業銷售減少乃主要由於已確認建築面積由截至2023年12月31日止年度的約605,344平方米減少至截至2024年12月31日止年度的約451,276平方米，並受到每平方米平均售價增加部分抵銷。

年內商業物業銷售減少乃主要由於已確認建築面積減少47.6%，並受到商業物業每平方米平均售價由2023年約人民幣5,607元上升至2024年人民幣5,869元部分抵銷。

毛利及毛利率

下表載列按類別劃分的收入、毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度							
	2024年				2023年			
	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	毛利／(虧) 人民幣千元	毛利率 %	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	毛利／(虧) 人民幣千元	毛利率 %
物業銷售								
－住宅	2,377,864	2,266,567	111,297	4.7	3,009,665	2,624,731	384,934	12.8
－商業	253,257	232,975	20,282	8.0	461,773	364,439	97,334	21.1
－停車位及儲藏室	115,838	131,844	(16,006)	-13.8	82,772	138,057	(55,285)	-66.8
小計	2,746,959	2,631,386	115,573	4.2	3,554,210	3,127,227	426,983	12.0
租金收入	9,806	20	9,786	99.8	8,720	330	8,390	96.2
服務收入	5,371	7,619	(2,248)	-41.9	2,668	3,838	(1,170)	-43.9
	<u>2,762,136</u>	<u>2,639,025</u>	<u>123,111</u>	4.5	<u>3,565,598</u>	<u>3,131,395</u>	<u>434,203</u>	12.2

物業銷售的毛利率由2023年的約12.0%下降至2024年的4.2%，住宅銷售的毛利率由2023年的約12.8%下降至2024年的4.7%。

住宅物業的毛利率由2023年的約12.8%下降至2024年的4.7%，同比下跌約63.3%。這主要歸因於每平方米銷售成本增加。

於2024年銷售停車位及儲藏室錄得負數毛利率乃由於2024年停車位及儲藏室價值撇減的影響所致。

投資物業的公平值虧損

本集團的投資物業於2024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2024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138.4百萬元(2023年：人民幣168.5百萬元)，較2023年減少約17.9%。該減少主要是由於於截至2024年12月31日止年度，為建設品牌而進行的推廣活動減少所致。

行政開支

行政開支由2023年的約人民幣131.1百萬元下降約2.2%至2024年的約人民幣128.2百萬元，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2023年12月31日止年度的約人民幣0.9百萬元減少約34.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣0.6百萬元。

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2023年12月31日止年度的約人民幣97.1百萬元增加約6.4%或人民幣6.2百萬元至截至2024年12月31日止年度的約人民幣103.3百萬元。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2024年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣253.3百萬元(2023年12月31日：人民幣274.8百萬元)，其中約人民幣253.2百萬元(2023年12月31日：人民幣274.5百萬元)以人民幣計值，約人民幣0.1百萬元(2023年12月31日：人民幣0.3百萬元)以港元計值。

於2024年12月31日，受限制現金約為人民幣156.9百萬元(2023年12月31日：人民幣165.6百萬元)，所有受限制現金均以人民幣計值。

截至2024年12月31日，本集團的借款總額約為人民幣1,064.5百萬元(2023年12月31日：人民幣948.6百萬元)，其中約人民幣647.4百萬元被分類為流動負債(2023年12月31日：人民幣678.6百萬元)。本集團借款總額中約87.7%(2023年12月31日：68.9%)以固定利率計息。

於2024年及2023年12月31日，本集團借款須於下列時間償還：

	於2024年12月31日			於2023年12月31日		
	1年內	1至2年	2至5年	1年內	1至2年	2至5年
	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
銀行借款	371,200	177,400	210,300	182,900	205,000	27,500
其他長期借款	276,200	29,377	—	495,692	25,000	12,537
	<u>647,400</u>	<u>206,777</u>	<u>210,300</u>	<u>678,592</u>	<u>230,000</u>	<u>40,037</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2024年12月31日，本集團擁有流動資產約人民幣7,534.2百萬元(2023年12月31日：人民幣8,703.6百萬元)及流動負債約人民幣5,860.1百萬元(2023年12月31日：人民幣6,931.1百萬元)，流動資產淨值由2023年12月31日的約人民幣1,772.5百萬元輕微下跌至2024年12月31日的約人民幣1,674.0百萬元。

截至2024年12月31日，本集團擁有總資產約人民幣7,896.5百萬元(2023年12月31日：人民幣9,085.2百萬元)及總負債約人民幣6,302.5百萬元(2023年12月31日：人民幣7,227.2百萬元)，淨資產或總權益由2023年12月31日的約人民幣1,858.0百萬元減少至2024年12月31日的約人民幣1,594.0百萬元。

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2024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(2023年：人民幣229,495,000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101,300,000元提供若干質押。

主要財務比率：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
盈利比率		
資產回報率	-3.1%	0.4%
權益回報率	-15.3%	2.0%
純利率	<u>-9.6%</u>	<u>1.0%</u>
	於12月31日	
	2024年	2023年
流動性比率		
流動比率	1.3	1.3
資本充足比率		
槓桿比率(附註1)	66.8%	51.1%
債務權益比率(附註2)	50.9%	36.3%

附註1： 槓桿比率為我們的債務總額(包括銀行借款以及其他長期借款)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2024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(包括銀行借款以及其他長期借款)佔權益總額的百分比。於2024年12月31日，本集團的槓桿比率約為66.8%，較2023年12月31日的約51.1%上升約15.7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2024年12月31日，本集團總共擁有489名僱員(2023年12月31日：616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

過去一年，國家宏觀經濟運行面臨巨大壓力和複雜挑戰。國家明確指出「實施更加積極有為的宏觀政策，全方位擴大內需，穩住樓市股市」、「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，預計各類支持政策會加快落實，市場正逐步展現出新的趨勢與格局，房地產行業或將逐漸迎來一個新的發展時代。

2025年，本集團將在把握宏觀經濟和政策動向的基礎上，積極適應形勢變化，及時調整戰略佈局，穩中求進、蓄力突破。

在銷售方面，本集團將洞察市場變化，靈活制定行銷策略。通過資料收集和分析，研判客戶需求及未來潛在需求，制定有針對性的銷售策略；同時積極探索線上品牌推廣與線下銷售活動的結合模式，拓展客戶資源，提升品牌影響力，建立品牌與客戶之間的緊密聯繫，並根據存貨的種類和庫齡，針對性的制定銷售策略和計劃，重點提升商業物業和車位的銷售速度。

我們將充分利用現階段政府刺激房地產市場的有利政策，盡可能縮短認購、簽訂、回款週期，盯緊竣工備案、登記、及業主不動產權證手續辦理，減少監管賬戶和保證金賬戶的資金沉澱。

堅持佈局河南深耕、精耕許昌的發展戰略，以市場需求為導向，以利潤為目標，重新修訂拿地標準，穩步獲取新項目，為集團後續發展提供適度的土地儲備。

在當前房地產市場產品呈現出多維度的發展趨勢下，本集團將從項目規劃設計起步，貫徹創新、人文、服務與科技理念打造出領先市場的人性化、智慧化、社群化的項目，並繼續深度挖掘空間潛力，創新戶型佈局，著力提升品質、安全和宜居性。

2025年已經開啟，恒達集團將穩紮穩打，步步為營，運用自身的競爭優勢，捕捉市場的規律，抓緊機遇。隨著國家持續深化經濟改革與調控舉措，房地產行業作為經濟穩定發展的關鍵力量，必將在政策的扶持與市場的驅動下，迎來新的發展。

末期股息

董事決議不建議就截至2024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2024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2024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2024年12月31日止年度的全年業績。

截至2024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2024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2024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說明貴集團於截至2024年12月31日止年度產生虧損約人民幣263,971,000元，且於2024年12月31日，貴集團擁有流動資產總額約人民幣7,534,181,000元，包括現金及現金等價物約人民幣253,342,000元。另一方面，貴集團面對約人民幣5,860,145,000元的流動負債總額，包括賬面總值約人民幣647,400,000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的資本承擔約人民幣841,904,000元。此外，於2024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6,840,008,000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2024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2024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。

暫停買賣及復牌指引

(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) 履行復牌指引的進度

有關復牌進度的季度最新消息以及本公司履行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。

報告期後事項

除本公告披露者外，本公司及其附屬公司概無須予披露的重大期後事項。

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2024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2024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。