

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2021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2021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2021年12月31日止年度

|                      | 附註 | 截至12月31日止年度           |                       |
|----------------------|----|-----------------------|-----------------------|
|                      |    | 2021年<br>人民幣千元        | 2020年<br>人民幣千元        |
| 收入                   | 3  | 2,767,678             | 2,422,051             |
| 銷售成本                 | 4  | <u>(1,916,191)</u>    | <u>(1,643,090)</u>    |
| 毛利                   |    | 851,487               | 778,961               |
| 投資物業的公平值收益／(虧損)      |    | 8,050                 | (3,811)               |
| 銷售及市場推廣開支            | 4  | (139,620)             | (101,981)             |
| 行政開支                 | 4  | (162,207)             | (132,132)             |
| 金融資產減值虧損淨額           | 4  | (2,100)               | (694)                 |
| 其他收入                 |    | 4,092                 | 1,096                 |
| 其他虧損 — 淨額            | 5  | <u>(20,052)</u>       | <u>(20,627)</u>       |
| 經營利潤                 |    | <u>539,650</u>        | <u>520,812</u>        |
| 財務收入                 | 6  | 1,566                 | 1,414                 |
| 財務成本                 | 6  | <u>(1,237)</u>        | <u>(10,876)</u>       |
| 財務收入／(成本) — 淨額       |    | <u>329</u>            | <u>(9,462)</u>        |
| 除所得稅前利潤              |    | 539,979               | 511,350               |
| 所得稅開支                | 7  | <u>(236,810)</u>      | <u>(228,759)</u>      |
| 年內利潤                 |    | <u><u>303,169</u></u> | <u><u>282,591</u></u> |
| 下列各方應佔：              |    |                       |                       |
| 本公司擁有人               |    | 306,913               | 284,011               |
| 非控股權益                |    | <u>(3,744)</u>        | <u>(1,420)</u>        |
|                      |    | <u><u>303,169</u></u> | <u><u>282,591</u></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><u>0.26</u></u>    | <u><u>0.24</u></u>    |

綜合全面收益表  
截至2021年12月31日止年度

|                | 截至12月31日止年度    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2021年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元 |
| 年內利潤           | 303,169        | 282,591        |
| 年內其他全面收入       | —              | —              |
| 年內全面收入總額(扣除稅項) | <u>303,169</u> | <u>282,591</u> |
| 下列各方應佔：        |                |                |
| 本公司擁有人         | 306,913        | 284,011        |
| 非控股權益          | <u>(3,744)</u> | <u>(1,420)</u> |
|                | <u>303,169</u> | <u>282,591</u> |

綜合財務狀況表  
於2021年12月31日

|                 | 於12月31日           |                  |
|-----------------|-------------------|------------------|
|                 | 2021年             | 2020年            |
|                 | 人民幣千元             | 人民幣千元            |
| <b>資產</b>       |                   |                  |
| <b>非流動資產</b>    |                   |                  |
| 物業、廠房及設備        | 41,978            | 45,768           |
| 投資物業            | 124,680           | 94,050           |
| 遞延稅項資產          | 158,248           | 142,138          |
| 使用權資產           | 19,721            | 22,852           |
| 採用權益法列賬的投資      | —                 | 20,042           |
| 無形資產            | 14,553            | —                |
|                 | <hr/>             | <hr/>            |
| 非流動資產總值         | 359,180           | 324,850          |
|                 | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>流動資產</b>     |                   |                  |
| 租賃土地預付款項        | 80,490            | 192,758          |
| 持作出售或開發中待售物業    | 8,915,148         | 6,961,071        |
| 貿易及其他應收款項和預付款項  | 10 399,757        | 275,865          |
| 預付所得稅           | 104,697           | 74,615           |
| 合同資產            | 6,234             | 5,769            |
| 按公平值透過損益入賬的金融資產 | 6,155             | 133              |
| 受限制現金           | 146,836           | 119,002          |
| 現金及現金等價物        | 281,489           | 554,504          |
|                 | <hr/>             | <hr/>            |
| 流動資產總值          | 9,940,806         | 8,183,717        |
|                 | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>總資產</b>      | <b>10,299,986</b> | <b>8,508,567</b> |
|                 | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>      |

|               | 於12月31日    |           |
|---------------|------------|-----------|
|               | 2021年      | 2020年     |
| 附註            | 人民幣千元      | 人民幣千元     |
| <b>權益</b>     |            |           |
| 股本            | 10,645     | 10,645    |
| 股份溢價          | 299,188    | 299,188   |
| 保留盈利          | 1,252,647  | 1,022,188 |
| 其他儲備          | 184,392    | 167,938   |
| 本公司擁有人應佔權益    | 1,746,872  | 1,499,959 |
| 非控股權益         | 98,588     | 30,131    |
| <b>總權益</b>    | 1,845,460  | 1,530,090 |
| <b>負債</b>     |            |           |
| <b>非流動負債</b>  |            |           |
| 銀行借款          | 156,200    | 29,000    |
| 其他長期借款        | 248,000    | 212,377   |
| 遞延稅項負債        | 18,877     | 16,699    |
| 租賃負債          | 16,191     | 18,336    |
| 非流動負債總額       | 439,268    | 276,412   |
| <b>流動負債</b>   |            |           |
| 銀行借款          | 107,800    | 110,000   |
| 其他流動借款        | 56,580     | 64,640    |
| 其他長期借款的即期部分   | 124,377    | 136,000   |
| 合同負債          | 5,212,558  | 3,877,453 |
| 貿易及其他應付款項     | 2,064,502  | 2,081,117 |
| 即期所得稅負債       | 444,724    | 426,729   |
| 租賃負債          | 4,717      | 6,126     |
| 流動負債總額        | 8,015,258  | 6,702,065 |
| <b>總負債</b>    | 8,454,526  | 6,978,477 |
| <b>總權益及負債</b> | 10,299,986 | 8,508,567 |

## 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2021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) 持續經營

本集團的現金及現金等價物結餘由2020年12月31日的人民幣554.5百萬元減少至2021年12月31日的人民幣281.5百萬元。自2021年下半年以來，本集團經歷了本地樓市的若干放緩情況，這整體可進一步減少預售量及預售所得款項的收款情況。上述情況可能會對本集團的流動性構成壓力。

鑒於有關情況，董事於評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已仔細考慮本集團未來的流動性及表現以及可用融資來源，並會繼續採取以下措施，以維持足夠的現金去滿足營運需求及履行有關物業項目的承諾：

- (i) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地回應市場需求，努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額，以及監察銷售及預售所得款項的及時收款情況；
- (ii) 本集團將與主要建築公司及供應商保持持續溝通及與其協商，安排向有關供應商作出付款，並按照計劃完成施工進度；
- (iii) 本集團將繼續與相關銀行及其他金融機構積極溝通，以使本集團能夠及時獲得必要的項目發展貸款，進行合資格的項目發展；及
- (iv) 本集團將監察向第三方及時收取應收臨時資金的情況，同時與項目公司的關聯方及非控股股東持續合作，以提供資助，確保所有現有項目都按預算發展及銷售，當中不會出現重大中斷。

管理層已編製本集團的現金流量預測，其涵蓋自2021年12月31日起至少12個月的期間。現金流量預測已計及本集團營運產生的預期現金流量、按計劃償還借款、取得新借款、向第三方收取臨時資金，以及向項目公司的關聯方及非控股股東取得必要的資助。

董事經作出仔細查詢及考慮本集團的現金流量預測及持續措施的基準後認為，本集團將能夠產生足夠資金去為其營運提供資金，以及履行於2021年12月31日起計未來12個月內到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製綜合財務報表屬適當做法。

**(iv) 於2021年生效的新訂及經修訂香港財務報告準則**

本集團已於2021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：

- 利率基準改革 — 第2階段 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

上述修訂並無對過往期間確認的金額造成任何影響，預期亦不會對本期間或未來期間造成重大影響。

**(v) 尚未獲採納的新訂及經修訂香港財務報告準則**

本集團並無提早採納若干已頒佈但於2021年12月31日的報告期並無強制生效的新會計準則、會計準則修訂本及詮釋。預期該等準則、修訂本或詮釋不會對實體於本報告期間或未來報告期間及可預見未來的交易造成重大影響。

**3 收入**

|            | 截至12月31日止年度      |                  |
|------------|------------------|------------------|
|            | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
| 物業銷售       |                  |                  |
| — 於某一時間點確認 | 2,753,389        | 2,417,639        |
| 租金收入       | 5,305            | 4,412            |
| 其他         | 8,984            | —                |
|            | <u>2,767,678</u> | <u>2,422,051</u> |

#### 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      |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>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        | 510,139          | 437,319          |
| — 建築成本及資本化開支                      | 1,253,666        | 1,064,977        |
| — 持作出售物業的價值減少撥備淨額                 | 23,835           | 33,178           |
| — 資本化利息                           | 108,422          | 89,910           |
| 員工成本                              | 120,486          | 97,594           |
| 廣告及宣傳成本                           | 57,476           | 43,038           |
| 專業費用                              | 29,060           | 22,589           |
| 辦公室及會議費用                          | 27,559           | 22,605           |
| 招待費                               | 24,173           | 20,047           |
| 物業、廠房及設備折舊及使用權資產攤銷                | 13,843           | 11,222           |
| 印花稅及其他稅項                          | 11,312           | 11,011           |
| 稅項及附加費                            | 9,871            | 8,888            |
| 銷售代理佣金                            | 21,174           | 8,935            |
| 金融資產的減值虧損淨額                       | 2,100            | 694              |
| 銀行支出                              | 1,394            | 493              |
| 差旅費                               | 321              | 274              |
| 租金開支                              | 52               | 342              |
| 其他開支                              | 5,235            | 4,781            |
|                                   | <hr/>            | <hr/>            |
| 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 | <b>2,220,118</b> | <b>1,877,897</b> |

## 5 其他虧損 — 淨額

|                                | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                | 2021年<br>人民幣千元  | 2020年<br>人民幣千元  |
| 處罰、罰款及補償                       | (7,417)         | (822)           |
| 與於聯營公司的投資有關的合同應計虧損(附註)         | (7,042)         | (13,000)        |
| 捐贈                             | (5,290)         | (6,336)         |
| 匯兌虧損                           | (334)           | (45)            |
| 其他                             | (23)            | (248)           |
| 出售物業、廠房及設備的虧損                  | 33              | (128)           |
| 按公平值透過損益入賬的金融資產的<br>公平值收益／(虧損) | 21              | (48)            |
|                                | <u>(20,052)</u> | <u>(20,627)</u> |

附註：

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2021年12月31日之最佳估計，本集團認為其於該合同下的投資的賬面值超逾可收回金額約人民幣7,042,000元(2020年：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益，因此就投資記錄了減值虧損。

## 6 財務收入／(成本)

|                  | 截至12月31日止年度    |                 |
|------------------|----------------|-----------------|
|                  | 2021年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元  |
| 財務收入             |                |                 |
| — 銀行存款利息收入       | <u>1,566</u>   | <u>1,414</u>    |
| 財務成本             |                |                 |
| — 銀行借款及其他長期借款的利息 | (60,187)       | (56,529)        |
| — 已收預售按金的利息      | (4,876)        | (56,568)        |
| — 租賃負債利息開支       | <u>(1,237)</u> | <u>(1,077)</u>  |
|                  | (66,300)       | (114,174)       |
| 資本化金額            | <u>65,063</u>  | <u>103,298</u>  |
| 已支銷的財務成本         | <u>(1,237)</u> | <u>(10,876)</u> |
| 財務收入／(成本) — 淨額   | <u>329</u>     | <u>(9,462)</u>  |

## 7 所得稅開支

|           | 截至12月31日止年度    |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2021年<br>人民幣千元 | 2020年<br>人民幣千元 |
| 即期所得稅     |                |                |
| 中國土地增值稅   | 95,344         | 104,677        |
| 中國企業所得稅   | 155,398        | 159,713        |
|           | <u>250,742</u> | <u>264,390</u> |
| 遞延所得稅     | (13,932)       | (35,631)       |
|           | <u>236,810</u> | <u>228,759</u> |
| 年內所得稅支出總額 |                |                |

### 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2021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1,240,266,000元(2020年12月31日：人民幣1,017,894,000元)確認遞延中國預扣所得稅負債人民幣124,027,000元(2020年12月31日：人民幣101,789,000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2021年及2020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2021年及2020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      |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
|                      | 2021年            | 2020年            |
| 本公司擁有人應佔本集團利潤(人民幣千元) | <u>306,913</u>   | <u>284,011</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>0.26</u>      | <u>0.24</u>      |

截至2021及2020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    |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                      | 2021年<br>人民幣千元 | 2020年<br>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2021年及2020年12月31日止年度以現金派付的股息 | <u>60,000</u>  | <u>—</u>       |
| (iii) 於報告期末尚未確認的股息(附註)               | <u>60,000</u>  | <u>60,000</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)。該建議股息於2020年12月31日並無確認為負債。股息已於本公司在2021年6月4日舉行的股東週年大會上批准，並於2021年7月8日悉數派付。

於2022年3月30日，董事已建議就截至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)。該建議股息於2021年12月31日並無確認為負債。

## 10 貿易及其他應收款項和預付款項

|             | 於12月31日        |                |
|-------------|----------------|----------------|
|             | 2021年<br>人民幣千元 | 2020年<br>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>399,757</u> | <u>275,865</u> |
|             | <u>399,757</u> | <u>275,865</u> |

## 11 貿易及其他應付款項

|        | 於12月31日          |                  |
|--------|------------------|------------------|
|        | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
| 貿易應付款項 | 1,240,833        | 1,118,625        |
| 其他應付款項 | 823,669          | 962,492          |
|        | <u>2,064,502</u> | <u>2,081,117</u> |

於2021年及2020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          |                  |
|------|------------------|------------------|
|      | 2021年<br>人民幣千元   | 2020年<br>人民幣千元   |
| 1年內  | 1,006,923        | 859,351          |
| 1至2年 | 173,604          | 192,035          |
| 2至3年 | 23,545           | 30,283           |
| 3年以上 | 36,761           | 36,956           |
|      | <u>1,240,833</u> | <u>1,118,625</u> |

於2021年及2020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2021年及2020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2021年12月31日年度的業績。

## 年度回顧

2021年是房地產行業艱難的一年，全國房地產行業呈現「先漲後跌」態勢，業績增長明顯放緩。但總體來看，全國房地產行業銷售和開發投資規模繼續保持增長形勢，房地產市場正逐步邁入高品質的平穩健康發展階段。

2021年是極不平凡的一年，面對國內房地產行業市場形勢的複雜多變和河南省汛情及疫情的多重考驗，本集團科學施策、穩中取進，積極整合行銷體系，扎實推行高週轉運營模式，多策並舉拓展專案，維持集團平穩健康發展。同時，本集團積極承擔企業社會責任，投身社會公益事業，在疫情、洪災及「99公益日」中先後捐款約人民幣529萬餘元。

2021年，許昌恒達榮獲中國品牌博鰲峰會「中國行業標誌品牌」榮譽稱號，同時被評為「2021值得資本市場關注的房地產公司」。許昌恒達名築、恒達新築等專案陸續啟動，北海龍城專案榮獲「2021-2022城市典型樣本專案」榮譽，恒達和園和禹州濱河府專案被評為「最美工地」，禹州濱河府專案還榮獲「2021城市典型樣本專案」。

2021年本集團通過設立及股權收購方式增設了：(I)許昌市恒榮房地產開發有限公司、(II)許昌恒馳房地產開發有限公司、(III)許昌恒築房地產開發有限公司、(IV)鄢陵縣萬弘置業有限公司、(V)鄢陵縣政裡房地產開發有限公司、(VI)禹州市泰禹房地產開發有限公司、(VII)長葛市嘉合地產有限公司、(VIII)許昌永宏

房地產開發有限公司及(IX)河南恒致建築工程設計有限公司共九家公司以加強物業銷售覆蓋率及整合上層供應鏈。

在過去29年的發展過程中，本集團始終堅守誠信經營，兌現每一個承諾的經營理念穩步前進，持續開發新專案，以美好生活服務商、城市運營建設者的姿態為城市發展做出貢獻。

## 年度業績

截至2021年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣2,767.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,422.1百萬元增加約14.3%。截至2021年12月31日止年度，純利約為人民幣303.2百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣282.6百萬元增加約7.3%。

## 末期股息

董事會建議就截至2021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，全國疫情形勢和外部環境複雜嚴峻，經濟發展面臨多重壓力，但在疫情防控常態化形勢下，全國經濟總體上依然表現出較好復蘇態勢。

2021年房地產行業形勢從國家統計局資料可見，全國新開工面積明顯下降，商品房銷售面積增速也有所放緩，再加前三季度相關政策及調控持續收緊，房地產企業更加依賴銷售回款和自籌資金，部分房地產企業債務違約頻現，且已經擴大到頭部房地產企業，整個行業感受到了前所未有的壓力。

展望2022年，全國外部環境更趨複雜嚴峻，疫情防控可能繼續對全球經濟增長構成阻礙，全國經濟增長下行壓力可能依然較大。但隨著經濟內迴圈動力的逐漸恢復，以及疫情效應的不斷減弱，全國經濟增速總體有望平穩運行。

2022年全國房地產行業預計整體環境仍以維穩為主，相對2021年而言可能會寬鬆企業的正常融資需求，調控政策也會有所緩和。從長遠來看加快行業間的優勝劣汰，促進房地產業良性迴圈和健康發展，是未來房地產行業的主要任務。

2021年，河南省面對洪澇災害和新冠肺炎疫情的疊加影響，全省打贏了疫情防  
控、災後重建兩場硬仗，且總體經濟運行平穩。

2022年是河南省加快構建新發展格局的關鍵之年，構建新發展格局，促進中部地區崛起、黃河流域生態保護和高品質發展等多項國家戰略疊加於河南，主動服務國家戰略全域。2021年12月21日，首班開行的「許鄭歐」公鐵聯運國際班列，滿載抗疫醫療物資，奔向遙遠的歐洲，打造樞紐經濟、促進對外開放，為河南再添新動能。

2022年，本集團將圍繞既定戰略規劃，針對2021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：(I)組織優勢，多措並舉促進產品去化；(II)細分主要經營目標，推行高效率運轉；(III)提升財務管理水準，準確把握融資政策；(IV)加強工程管理，優化產品設計；(V)合理規劃專案成本，實現專案降本增效及(VI)擴大品牌影響力，提升數位化水準。

2022年本集團將繼往開來，面對新的征程，繼續闊步前行，完成自我突破，續寫更加精彩的篇章。

## 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

2022年1月17日，國家統計局發佈《2021年全國房地產開發投資情況》，從最新的統計資料顯示，2021年全國房地產開發投資約人民幣14,760,200百萬元，比上年增長約4.4%。其中，住宅投資約人民幣11,117,300百萬元，比2020年年增長約6.4%，東部地區房地產開發投資約人民幣7,769,500百萬元，比去年增長約4.2%，中部地區投資約人民幣3,116,100百萬元，比去年增長約8.2%，西部地區投資約人民幣3,336,800百萬元，比去年增長約2.2%，東北地區投資約人民幣537,800百萬元，比去年下降約0.8%。單從全國房地產開發投資資料分析，行業投資增速有所放緩，特別是東北地區出現下降情況，但中部地區增速依然穩定，側面證明中部地區人口優勢已經凸顯出來。

根據國家統計局的資料，2021年房地產開發企業房屋新開工面積約1,988,950千平方米，比2020年下降約11.4%。其中，住宅新開工面積1,463,790千平方米，比2020年下降約10.9%。另外，房地產開發企業商品房銷售面積約1,794,330千平方米，比去年增長約1.9%。其中，住宅銷售面積比去年增長約1.1%，辦公樓銷售面積增長約1.2%，商業營業用房銷售面積下降約2.6%。

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，疫情影響、行業政策及融資政策的持續收緊可能都是造成房地產行業增速放緩的原因。

2022年1月20日，河南省統計局發佈《2021年全省房地產開發和銷售情況》，從最新的統計數據來看，2021年河南省房地產開發投資約人民幣787,435百萬元，同比增長約1.2%。其中，住宅投資約人民幣669,609百萬元，增長約3.8%。

2021年，河南省房地產開發企業房屋新開工面積136,528.9千平方米，下降約3.3%。其中，住宅新開工面積112,976.7千平方米，下降約0.6%。而房地產開發企業商品房銷售面積約132,771.9千平方米，同比下降約5.8%，其中，住宅銷售面積下降約4.5%，辦公樓銷售面積下降約43.7%，商業營業用房銷售面積下降約19.1%。

從河南省房地產領域各項資料中可見，2021年河南省除新開工面積優於全國統計資料外，其餘統計資料均出現嚴重下降，分析主要原因是2021年河南疫情及水災給河南房地產行業造成了巨大的困難。但從全國中部房地產投資增速及河南省房地產新開工面積來看，河南省房地產行業整體對未來依然持樂觀態度。

## 業務概覽

2021年中國內地疫情多次出現反覆，加上7月份河南省遭受特大水災，以及房地產行業持續受到行業及金融政策調控等綜合因素影響，本集團經受了較為艱難的一年。然而集團克服困難，及時修訂經營策略，使集團發展保持健康平穩。

2021年本集團通過設立及股權收購方式增設了：(I)許昌市恆榮房地產開發有限公司、(II)許昌恆馳房地產開發有限公司、(III)許昌恆築房地產開發有限公司、(IV)鄢陵縣萬弘置業有限公司、(V)鄢陵縣政裡房地產開發有限公司、(VI)禹州市泰禹房地產開發有限公司、(VII)長葛市嘉合地產有限公司、(VIII)許昌永宏房地產開發有限公司及(IX)河南恆致建築工程設計有限公司共九家公司以加強物業銷售覆蓋率及整合上層供應鏈。

於2021年，本集團加大行銷及策劃投入，加強線上宣傳，針對庫存產品設置專業團隊努力去化。同時為優化業務結構，提升盈利能力，集團在本年度收購一家擁有建設工程設計甲級資質的設計公司。另一方面集團通過招拍掛及併購等方式在魏都區、鄢陵縣、長葛市及禹州市獲取商住用地約350千餘平方米。在工程技術方面，通過不斷對產品適配標準和產品標準化戶型庫進行完善和更新，在銷售壓力增加時更加注重產品品質以及細節的處理，能進一步提升客戶體驗感。

本集團繼續堅持住宅為主與商業輔助的開發業務模式，以提高住宅專案的便利性及綜合價值。面對房地產行業整體壓力，本集團在市場佈局方面適當降低盈利標準，堅守許昌本土市場佔有率，同時輻射周邊，適時擴大河南域內地市市場份額。

本集團依然秉承「誠信經營，兌現每一個承諾」的價值觀，完善本集團上下游產業鏈構建工作，提升工作效率及風險把控能力，在房地產行業壓力下保持企業穩定發展。

## 土地儲備

於2021年12月31日，本集團土地儲備的建築面積約為440萬平方米（「平方米」）。下表載列於2021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             |                  |              |
|-----------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| 餘下未出售的可出售／可出租已竣工建築面積<br>平方米 | 開發中建築面積<br>平方米 | 規劃建築面積<br>平方米    | 總土地儲備<br>平方米     | 佔總土地儲備百分比<br>%   |              |
| 許昌市                         |                |                  |                  |                  |              |
| 魏都區                         | 50,151         | 628,343          | 101,572          | 780,066          | 17.8         |
| 建安區                         | 34,876         | 89,309           | 97,730           | 221,915          | 5.1          |
| 禹州市                         | 107,544        | 1,232,807        | 198,024          | 1,538,375        | 35.2         |
| 長葛市                         | 38,200         | 301,207          | 280,299          | 619,706          | 14.2         |
| 鄢陵縣                         | 24,936         | —                | 278,637          | 303,573          | 6.9          |
| 襄城縣                         | —              | 92,240           | —                | 92,240           | 2.1          |
| 東城區                         | —              | 406,213          | 2,547            | 408,760          | 9.3          |
| 經開區                         | —              | 62,280           | 243,058          | 305,338          | 7.0          |
| 漯河市                         |                |                  |                  |                  |              |
| 臨潁縣                         | —              | 104,599          | 1,589            | 106,188          | 2.4          |
| 總值                          | <u>255,707</u> | <u>2,916,998</u> | <u>1,203,456</u> | <u>4,376,161</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           |                       | 變動百分比<br>+/- |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
|                         | 2021年                 | 2020年                 |              |
| 以下各項應佔合同銷售額：            |                       |                       |              |
| 住宅單位(人民幣百萬元)            | <b>3,742.8</b>        | 3,816.1               | -1.9%        |
| 商業單位(人民幣百萬元)            | <b>373.4</b>          | 398.6                 | -6.3%        |
| 停車位(人民幣百萬元)             | <b>158.0</b>          | 115.0                 | +37.4%       |
| 其他(人民幣百萬元)              | <b>37.9</b>           | 10.5                  | +261.0%      |
|                         | <hr/>                 | <hr/>                 |              |
| 總計(人民幣百萬元)              | <b><u>4,312.1</u></b> | <b><u>4,340.2</u></b> | -0.6%        |
| 以下各項應佔合同可出售<br>建築面積／個數： |                       |                       |              |
| 可出售建築面積(平方米)            | <b>619,125</b>        | 638,930               | -3.1%        |
| 停車位(個)                  | <b>2,832</b>          | 1,749                 | +61.9%       |
| 以下各項應佔合同平均售價：           |                       |                       |              |
| 可出售建築面積<br>(人民幣元／平方米)   | <b>6,709</b>          | 6,793                 | -1.2%        |
| 停車位(人民幣元／個)             | <b>55,797</b>         | 65,752                | -15.1%       |

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2021年減少1.2%至約每平方米人民幣6,709元。2021年減少乃主要由於河南省物業的市場價格下降。

由於於2021年禹州·陽光城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2021年減少15.1%至每個約人民幣55,797元。

## 財務回顧

### 業績

截至2021年12月31日止年度的財務表現及業績令人滿意。主要財務比率達到管理層預期。

於截至2021年12月31日止年度，本集團收入達約人民幣2,767.7百萬元(2020年：人民幣2,422.1百萬元)，增加約14.3%。

本集團錄得毛利約人民幣851.5百萬元(2020年：人民幣779.0百萬元)，增加約人民幣72.5百萬元(或約9.3%)。

2021年的毛利率約為30.8%(2020年：32.2%)，較2020年減少約1.4%。

年度利潤由截至2020年12月31日止年度的約人民幣282.6百萬元輕微上升約人民幣20.6百萬元(或7.3%)至截至2021年12月31日止年度的約人民幣303.2百萬元。

### 收入

我們的收入來自(i)物業銷售，(ii)租金收入及(iii)其他。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<br>+/- |
|------|------------------|--------------|------------------|--------------|--------------|
|      | 2021年<br>人民幣千元   | %            | 2020年<br>人民幣千元   | %            |              |
| 物業銷售 | 2,753,389        | 99.5         | 2,417,639        | 99.8         | +13.9%       |
| 租金收入 | 5,305            | 0.2          | 4,412            | 0.2          | +20.2%       |
| 其他   | 8,984            | 0.3          | —                | —            | 不適用          |
|      | <u>2,767,678</u> | <u>100.0</u> | <u>2,422,051</u> | <u>100.0</u> | +14.3%       |

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      |                |                     |                  |                |                     |
|-----|------------------|----------------|---------------------|------------------|----------------|---------------------|
|     | 2021年            |                |                     | 2020年            |                |                     |
|     | 收入               | 已確認<br>建築面積    | 已確認<br>每平方米<br>平均售價 | 收入               | 已確認<br>建築面積    | 已確認<br>每平方米<br>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  | 2,379,098        | 395,319        | 6,018               | 2,019,393        | 309,952        | 6,515               |
| 商業  | 292,802          | 37,139         | 7,884               | 246,448          | 33,812         | 7,289               |
| 儲藏室 | 12,501           | 5,563          | 2,247               | 10,254           | 3,665          | 2,798               |
|     | <u>2,684,401</u> | <u>438,021</u> | <u>6,128</u>        | <u>2,276,095</u> | <u>347,429</u> | 6,551               |
|     | 收入               | 已確認單位          | 已確認每單<br>位平均售價      | 收入               | 已確認單位          | 已確認每單<br>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>68,988</u>    | <u>1,197</u>   | <u>57,634</u>       | <u>141,544</u>   | <u>1,699</u>   | <u>83,310</u>       |

截至2021年12月31日止年度，物業銷售額約佔我們總收入的99.5%（2020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2020年12月31日止年度的約人民幣2,422.1百萬元增加約人民幣345.6百萬元（或14.3%）至截至2021年12月31日止年度的約人民幣2,767.7百萬元，乃主要由於截至2021年12月31日止年度我們的住宅物業銷售增加約人民幣359.7百萬元。

住宅物業銷售增加乃主要由於已確認建築面積由截至2020年12月31日止年度的約309,952平方米增加至截至2021年12月31日止年度的約395,319平方米，儘管其被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建築面積增加9.8%及商業物業每平方米平均售價由2020年約人民幣7,289元上升至2021年約人民幣7,884元。

## 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      |                  |                |       |                  |                  |                |       |
|-----------|------------------|------------------|----------------|-------|------------------|------------------|----------------|-------|
|           | 2021年            |                  |                |       | 2020年            |                  |                |       |
|           | 收入               | 銷售成本             | 毛利             | 毛利率   | 收入               | 銷售成本             | 毛利             | 毛利率   |
| 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      | 2,379,098        | 1,641,097        | 738,001        | 31.0  | 2,019,393        | 1,305,103        | 714,290        | 35.4  |
| – 商業      | 292,802          | 177,477          | 115,325        | 39.4  | 246,448          | 201,625          | 44,823         | 18.2  |
| – 停車位及儲藏室 | 81,489           | 84,877           | (3,388)        | -4.2  | 151,798          | 136,362          | 15,436         | 10.2  |
| 小計        | 2,753,389        | 1,903,451        | 849,938        | 30.9  | 2,417,639        | 1,643,090        | 774,549        | 32.0  |
| 租金        | 5,305            | —                | 5,305          | 100   | 4,412            | —                | 4,412          | 100.0 |
| 其他        | 8,984            | 12,740           | (3,756)        | -41.8 | —                | —                | —              | —     |
|           | <u>2,767,678</u> | <u>1,916,191</u> | <u>851,487</u> | 30.8  | <u>2,422,051</u> | <u>1,643,090</u> | <u>778,961</u> | 32.2  |

物業銷售的整體毛利率由2020年的約32.0%下降至2021年的30.9%，住宅銷售的毛利率由2020年的約35.4%下降至2021年的31.0%。

商業物業的毛利率由2020年的約18.2%上升至2021年的39.4%，同比上升約116.5%。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商業公寓。

於2021年銷售停車位及儲藏室錄得負數毛利率乃由於(i)於2021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303.2百萬元(2020年：人民幣282.6百萬元)，增加約人民幣20.6百萬元。

## 投資物業的公平值收益

本集團的投資物業於2021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2021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139.6百萬元(2020年：人民幣102.0百萬元)，較2020年增長約36.9%。該增加乃主要由於於截至2021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2020年的約人民幣132.1百萬元增加約22.8%至2021年的約人民幣162.2百萬元，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2020年12月31日止年度的約人民幣10.9百萬元減少約88.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1.2百萬元。該減少乃主要由於於截至2021年12月31日止年度收取的預售存款利息減少所致。

## 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2020年12月31日止年度的約人民幣228.8百萬元輕微增加約3.5%或人民幣8.1百萬元至截至2021年12月31日止年度的約人民幣236.8百萬元。

## 流動資金、財務資源及資本資源

截至2021年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣281.5百萬元(2020年12月31日：人民幣554.5百萬元)，其中約人民幣279.8百萬元(2020年12月31日：人民幣553.7百萬元)以人民幣計值，約人民幣1.7百萬元(2020年12月31日：人民幣0.8百萬元)以港元計值。

於2021年12月31日，受限制現金約為人民幣146.8百萬元(2020年12月31日：人民幣119.0百萬元)，所有受限制現金均以人民幣計值。

截至2021年12月31日，本集團的借款總額約為人民幣693.0百萬元(2020年12月31日：人民幣552.0百萬元)，其中約人民幣288.8百萬元被分類為流動負債(2020年12月31日：人民幣310.6百萬元)。本集團借款總額中約55.4%(2020年12月31日：51.7%)為固定利率。

於2021年及2020年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

|        | 於2021年12月31日   |                |                | 於2020年12月31日   |               |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|        | 1年內<br>人民幣千元   | 1至2年<br>人民幣千元  | 2至5年<br>人民幣千元  | 1年內<br>人民幣千元   | 1至2年<br>人民幣千元 | 2至5年<br>人民幣千元  |
| 銀行借款   | 107,800        | 156,200        | —              | 110,000        | —             | 29,000         |
| 其他長期借款 | 124,377        | 97,000         | 151,000        | 136,000        | 90,377        | 122,000        |
| 其他流動借款 | 56,580         | —              | —              | 64,640         | —             | —              |
|        | <u>288,757</u> | <u>253,200</u> | <u>151,000</u> | <u>310,640</u> | <u>90,377</u> | <u>151,000</u> |

## 流動資產、總資產及淨資產

截至2021年12月31日，本集團擁有流動資產約人民幣9,940.8百萬元(2020年12月31日：人民幣8,183.7百萬元)及流動負債約人民幣8,015.3百萬元(2020年12月31日：人民幣6,702.1百萬元)，流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣1,481.6百萬元上升至2021年12月31日的約人民幣1,925.5百萬元。

截至2021年12月31日，本集團擁有總資產約人民幣10,300.0百萬元(2020年12月31日：人民幣8,508.6百萬元)及總負債約人民幣8,454.5百萬元(2020年12月31日：人民幣6,978.5百萬元)，淨資產或總權益由2020年12月31日的約人民幣1,530.1百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣1,845.5百萬元。

## 資產抵押

本集團的借款由本集團的投資物業、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2021年12月31日，聯營公司的有關股東貸款約為人民幣185百萬元。

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2021年12月31日，本集團管理層認為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  |              |
|---------------|--------------|--------------|
|               | 2021年        | 2020年        |
| <b>盈利比率</b>   |              |              |
| 資產回報率         | 3.2%         | 3.8%         |
| 權益回報率         | 18.0%        | 20.5%        |
| 純利率           | <u>11.0%</u> | <u>11.7%</u> |
|               |              |              |
|               | 於12月31日      |              |
|               | 2021年        | 2020年        |
| <b>流動性比率</b>  |              |              |
| 流動比率          | 1.2          | 1.2          |
| <b>資本充足比率</b> |              |              |
| 槓桿比率(附註1)     | 37.5%        | 36.1%        |
| 債務權益比率(附註2)   | 22.3%        | 不適用          |

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

於2021年6月24日，在河南省產權交易中心進行公開掛牌出售後，許昌恒達房地產集團有限公司從禹州市禹翔房地產開發有限公司收購了禹州市泰禹房地產開發有限公司(一間於中國註冊成立的公司，主要於河南省禹州市從事房地產管理、發展及銷售業務)90%的股權。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年6月28日的公告。

除本公告已披露者外，於截至2021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2021年12月31日，本集團的槓桿比率約為37.5%，較2020年12月31日的約36.1%上升約1.4個百分點，乃主要由於年內增加貸款所致。

## 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2021年12月31日，本集團總共擁有739名僱員(2020年12月31日：648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2022年，隨著疫情防控常態化，國內宏觀經濟已步入正常發展節奏。房地產政策層面將繼續堅持「房住不炒」的定位，完善住房市場和保障體系，落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長期調控目標。同時，房地產行業也將維持穩健的貨幣政策，「三道紅線」政策將繼續執行，促進房地產行業良性迴圈和健康發展。

於2022年，本集團將繼續圍繞既定戰略規劃，逐年分解指標，合理推進運營進度，確保完成規劃目標，本集團將充分利用本地品牌優勢，與政府平台企業及其他企業合作，減少資金投入，擴大經營規模，增加可持續發展動力，加大庫存消化力度依然是未來行銷重點工作之一，本集團將會通過加強銷售人員投入、網路線上宣傳及適當調整價格等方式，希望能較大幅度降低庫存產品比例，本集團在新開發專案方面，加強各級節點管理，繼續按照計劃節奏和標準，保質保量完成各節點工作，確保各專案能順利向前推進。

2022年我們將迎來恒達集團成立30周年，同時也是戰略規劃中重要的一年，雖然當前房地產行業處於較為艱難的時刻，但本集團會在董事局的領導下，上下一心，群策群力，共渡難關，迎接新的輝煌。

## 末期股息

於截至2021年12月31日止年度，董事會建議向2022年6月20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2022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2022年6月9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2022年6月6日至2022年6月9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2022年6月2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2022年6月20日。為釐定有權領取建議末期股息的股東資格，本公司將於2022年6月16日至2022年6月20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2022年6月15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2021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(截至2021年12月31日的版本)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2021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2021年12月31日止年度的全年業績。

截至2021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2021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**

載列於本公告中本公司截至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2021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

於2022年3月16日，許昌恒達房地產集團有限公司(「許昌恒達」)及許昌魏都投資有限公司(「魏都投資」)訂立了股份轉讓協議。許昌恒達同意無償地將其於許昌恒築房地產開發有限公司擁有的49%股權轉讓予魏都投資。於本公告日期，股份轉讓登記尚未完成。

除上文所述外，於2021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](http://www.everreachgroup.com))及香港聯合交易所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

本公司將於適當時候向股東寄發2021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2021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，2022年3月30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。