

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2018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2018年12月31日止年度的合併業績，連同去年的比較數字如下：

合併損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	3	1,883,603	1,549,878
銷售成本	5	(1,253,721)	(1,144,954)
毛利		629,882	404,924
投資物業的公平值收益		1,410	1,534
銷售及市場推廣開支	5	(43,985)	(28,600)
行政開支	5	(110,692)	(75,055)
其他虧損 — 淨額	4	(6,574)	(1,367)
經營利潤		470,041	301,436
財務收入	6	993	785
財務成本	6	(45,271)	(28,225)
財務成本 — 淨額		(44,278)	(27,440)
除所得稅前利潤		425,763	273,996
所得稅開支	7	(195,902)	(124,587)
年內利潤		229,861	149,409
下列各方應佔：			
本公司擁有人		224,505	147,794
非控股權益		5,356	1,615
		229,861	149,409
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	0.24	0.16

合併全面收益表
截至2018年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內利潤	229,861	149,409
年內其他全面收入	—	—
年內全面收入總額（扣除稅項）	<u>229,861</u>	<u>149,409</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	224,505	147,794
非控股權益	<u>5,356</u>	<u>1,615</u>
	<u>229,861</u>	<u>149,409</u>

合併財務狀況表
於2018年12月31日

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
附註		
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	41,031	34,947
投資物業	75,250	73,840
遞延稅項資產	57,590	46,031
	<u>173,871</u>	<u>154,818</u>
流動資產		
租賃土地預付款項	234,623	237,295
持作出售或開發中待售物業	3,890,921	3,675,992
貿易及其他應收款項和預付款項	10 312,340	368,950
預付所得稅	43,218	28,229
合同資產	3,942	3,221
按公平值透過損益入賬的金融資產	190	222
受限制現金	125,928	55,500
現金及現金等價物	419,502	165,034
	<u>5,030,664</u>	<u>4,534,443</u>
總資產	<u><u>5,204,535</u></u>	<u><u>4,689,261</u></u>

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
	附註	
權益		
股本	10,645	1
股份溢價	299,188	–
保留盈利	549,035	338,807
其他儲備	118,821	104,544
	<u>977,689</u>	<u>443,352</u>
本公司擁有人應佔權益		
非控股權益	19,826	14,470
	<u>997,515</u>	<u>457,822</u>
負債		
非流動負債		
銀行借款及委託貸款	29,000	168,000
其他長期借款	574,170	983,760
遞延稅項負債	19,266	7,982
	<u>622,436</u>	<u>1,159,742</u>
非流動負債總額		
流動負債		
銀行借款及委託貸款	196,000	402,000
其他流動借款	–	66,902
其他長期借款的即期部分	271,340	240,810
合同負債	2,030,488	1,362,350
貿易及其他應付款項	11 874,404	837,614
即期所得稅負債	212,352	162,021
	<u>3,584,584</u>	<u>3,071,697</u>
流動負債總額		
總負債	<u>4,207,020</u>	<u>4,231,439</u>
總權益及負債	<u><u>5,204,535</u></u>	<u><u>4,689,261</u></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（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

除非另有指明，合併財務報表乃以人民幣千元呈列。

2 編製基準及於2018年生效的新訂及經修訂準則

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」）

本公告載列的財務資料摘錄自本公司截至2018年12月31日止年度的合併財務報表，該等合併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

財務報表已根據歷史成本基準編製，惟以下各項除外：

- 按公平值透過其他全面收入入賬的金融資產 — 按公平值計量
- 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2018年生效的新訂及經修訂準則

以下與本集團營運有關的新訂會計準則、香港財務報告準則的修訂及詮釋於2018年1月1日或之後開始的財政年度首次生效。本集團於為籌備本公司上市編製截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年4月30日止四個月的合併財務報表時已採納以下準則、修訂及詮釋：

- 香港財務報告準則第9號金融工具
- 香港財務報告準則第15號來自客戶的合同收入
- 香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進
- 香港會計準則第40號（修訂本）－投資物業的轉撥
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號外幣交易及預付代價

3 收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業銷售	1,881,364	1,547,123
－ 於某一時間點確認	1,376,710	1,280,883
－ 於一段時間內確認	504,654	266,240
租金收入	2,239	2,755
	1,883,603	1,549,878

4 其他虧損－淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
地方政府的上市獎勵	1,300	—
捐贈	(5,002)	(625)
匯兌（虧損）／收益	(2,810)	762
延後交付物業的處罰、罰款及補償	(72)	(1,270)
按公平值透過損益入賬的金融資產的公平值虧損	(32)	(172)
出售物業、廠房及設備的虧損	(6)	(3)
撥回應付款項的收益	—	2
其他	48	(61)
	(6,574)	(1,367)

5 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支的費用分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017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	324,850	277,768
－ 建築成本及資本化開支	834,870	686,950
－ 資本化利息	78,386	134,631
稅項及附加費(a)	8,857	39,881
員工成本	59,454	47,835
廣告及宣傳成本	19,421	12,117
上市開支	14,555	7,581
辦公室及會議費用	12,938	11,415
專業費用	9,757	3,138
招待費	9,615	8,852
印花稅及其他稅項	8,911	7,771
物業、廠房及設備折舊	4,707	3,034
銷售代理佣金	2,967	—
租金費用	2,711	1,950
差旅費	2,219	1,170
銀行支出	72	103
應收款項減值撥備	10,704	2,061
其他費用	3,404	2,352
	<u>1,408,398</u>	<u>1,248,609</u>
銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支總額	<u>1,408,398</u>	<u>1,248,609</u>

(a) 於2016年5月1日之前，本集團的中國公司須繳納營業稅及附加費。營業稅按物業銷售收入及租金收入的5%徵收，而附加費則按營業稅的2%至7%徵收。

自2016年5月1日起，本集團中國公司的物業銷售收入及租金收入須繳納增值稅（「增值稅」）。其標準稅率為11%，自2018年5月1日起調減至10%。本集團的若干物業銷售額及租金收入適合採用5%的簡化稅率，但進項增值稅不可扣減。

6 財務收入／(成本)

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
財務收入		
－ 銀行存款利息收入	<u>993</u>	<u>785</u>
財務成本		
－ 銀行借款及委託貸款、其他長期 借款及其他流動借款的利息	<u>(98,466)</u>	<u>(139,503)</u>
－ 已收預售按金的利息	<u>(41,628)</u>	<u>(31,995)</u>
	<u>(140,094)</u>	<u>(171,498)</u>
資本化金額	<u>94,823</u>	<u>143,273</u>
已支銷的財務成本	<u>(45,271)</u>	<u>(28,225)</u>
財務成本－淨額	<u><u>(44,278)</u></u>	<u><u>(27,440)</u></u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期所得稅		
－ 中國土地增值稅	<u>83,701</u>	<u>66,456</u>
－ 中國企業所得稅	<u>112,476</u>	<u>70,408</u>
	<u>196,177</u>	<u>136,864</u>
遞延所得稅	<u>(275)</u>	<u>(12,277)</u>
年內所得稅支出總額	<u><u>195,902</u></u>	<u><u>124,587</u></u>

與本集團的除所得稅前利潤有關的所得稅不同於採用本集團旗下各公司所在國的已頒佈稅率計得的理論金額，有關詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除所得稅前利潤	425,763	273,996
中國土地增值稅	(83,701)	(66,456)
	342,062	207,540
按法定稅率25%計算的所得稅	85,516	51,883
不可用於扣除所得稅的開支的影響 (附註)	13,573	5,111
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	793	1,137
預扣稅	12,319	—
中國土地增值稅	83,701	66,456
所得稅開支總額	195,902	124,587

附註：不可用於扣除所得稅的開支主要指超過規定上限的招待費、不可扣減的捐贈及無適當發票的利息開支等。

中國企業所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，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獲豁免繳納該預扣稅。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。

於本公司在2018年上市後，通過一項有關利潤分派的新股息政策。根據管理層的最佳估計，於2018年12月31日，已就中國境外投資者應佔若干中國附屬公司未匯出可分派利潤部分所涉及的於匯出時須支付的中國預扣稅確認遞延所得稅負債人民幣12,319,000元（2017年12月31日：零）。

於2018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621,591,000元（2017年：人民幣498,401,000元）確認遞延中國預扣所得稅負債人民幣62,159,000元（2017年12月31日：人民幣49,840,100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），並於合併損益表內列作所得稅開支。

香港利得稅

適用的香港利得稅稅率為16.5%。截至2018年及2017年12月31日止年度，由於本集團於香港的相關附屬公司並無擁有須繳納香港利得稅的應課稅收入，故概無作出香港利得稅撥備。

海外企業所得稅

截至2018年及2017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。於釐定2018年及2017年的已發行股份加權平均數時，於2018年11月12日上市後透過將本公司股份溢價賬資本化而發行及配發的899,900,000股股份被視為已自2017年1月1日起發行。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司擁有人應佔本集團利潤（人民幣千元）	<u>224,505</u>	<u>147,794</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>940,274</u>	<u>900,000</u>
每股基本及攤薄盈利（以人民幣為單位）	<u>0.24</u>	<u>0.16</u>

截至2018年及2017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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(i) 於報告期末的應派付股息	<u>-</u>	<u>-</u>
(ii) 於報告期末尚未確認的股息（附註）	<u>60,000</u>	<u>-</u>

附註：於2019年3月28日，董事已建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股繳足普通股5.9港仙（相當於約人民幣5.0分）（2017年：零）。該建議股息於年末尚未確認為負債。

10 貿易及其他應收款項和預付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	-	-
其他應收款項和預付款項	312,340	368,950
	<u>312,340</u>	<u>368,950</u>
	<u>312,340</u>	<u>368,950</u>

11 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項	658,763	566,818
應付票據	-	3,000
	<u>658,763</u>	<u>569,818</u>
貿易應付款項及應付票據	658,763	569,818
其他應付款項	215,641	267,796
	<u>874,404</u>	<u>837,614</u>
	<u>874,404</u>	<u>837,614</u>

於2018年及2017年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	594,542	537,639
1至2年	35,784	19,679
2至3年	19,647	9,807
3年以上	8,790	2,693
	<u>658,763</u>	<u>569,818</u>
	<u>658,763</u>	<u>569,818</u>

於2018年及2017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2018年及2017年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
人民幣	874,404	823,540
美元	-	12,793
港元	-	1,281
	<u>874,404</u>	<u>837,614</u>
	<u>874,404</u>	<u>837,614</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2018年12月31日止年度全年業績。

年度回顧

2018年是本集團發展歷史上具有里程碑意義的一年，在全體員工的共同努力下，本集團於2018年11月12日在聯交所成功上市，成為河南省第四家在香港上市的房地產企業，並成為許昌市第一家在聯交所上市的房地產企業。上市對集團發展而言是重要的一步。成為一間面向公眾的上市公司，為集團帶來新的機遇和挑戰，是集團發展史上的一個重要里程碑。

「恒達」品牌是信譽良好的行業品牌，經過26年的發展和耕耘，現已成為河南省許昌市領先的房地產開發企業之一。相信憑藉集團在房地產行業的豐富經驗、深入人心的品牌及優質專業的服務，集團將繼續把握房地產行業的發展機遇，進一步擴展業務，從而進一步鞏固及提升集團的市場地位。

上市是本公司發展歷程中的一個重要里程碑。站在新的平台，更需新的作為。我們將不斷提升恒達品牌的知名度與影響力，鞏固集團的行業地位，進一步提升公司的企業管治水平，充分借助國際資本市場力量，實現公司更好、更快地發展。

本年度業績

截至2018年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,883.6百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,549.9百萬元增加約21.5%。截至2018年12月31日止年度，純利約為人民幣229.9百萬元，較截至2017年12月31日止年度的約人民幣149.4百萬元增加約53.9%。

末期股息

董事會建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息每股普通股5.9港仙（相當於約人民幣5.0分）。

展望

展望將來，本集團將繼續對客戶提供優質物業。集團計劃透過合併、收購、投資、設立合營企業及與其他房地產開發商進行業務合作等方式擴充本集團的業務。憑藉集團把握市場機遇的雄厚實力，於業內穩健的品牌聲譽，以及許昌市房地產市場的增長潛力，相信集團的業務將持續增長。

2019年，集團將依照各在建項目工期，盯緊項目工程進度，編製合理的項目開發進度計劃，層層分解，工作到位，責任到人，保證在建工程按計劃節點施工，同時以產品質量為中心，把對原材料的把關放在質量管控的首位，通過對原材料把關、樣板先行、過程管控等手段，有效的保證工程質量。

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。

恒達集團（控股）有限公司
主席兼執行董事
李小冰

香港，2019年3月28日

管理層討論與分析

行業回顧

住房和城鄉建設部（「**住建部**」）明確「堅持房子是用來住的、不是用來炒的」定位，完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制。根據住建部的要求，要深化住房制度改革，加快建立多主體供給、多管道保障、租購並舉的住房制度。住建部還強調2018年房地產市場「從緊」調控。要保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，繼續嚴格執行各項調控措施，使房地產市場價格回歸理性。

根據河南省統計局公佈的2018年數字，河南省商品房銷售面積約13,990.5萬平方米，比去年增長約5.1%，本集團2018年商品房銷售合約面積約381,793平方米，比去年下降約13.0%，河南省商品房銷售額約人民幣8,055.3億元，增長約13.0%，本集團2018年商品房合同銷售額約人民幣25.1億元，比去年增長約14.9%。以上數據顯示，河南省房地產保持著總體平穩，穩中有進發展態勢，而本集團2018年的商品房銷售合約面積雖然比去年下降，但合同銷售額的增長速度基本和河南省的保持一致，而且略高了1.9%，主要是因為許昌市的房價在穩步中慢慢上升。

在2019年3月25日，許昌市召開了第七屆人民代表大會第四次會議，回顧2018年，許昌市政府抓關鍵穩運行，突出穩定工業增長，著力抓好項目建設，大力發展民營經濟，強化紓解企業困難，經濟保持平穩增長。2019年經濟社會發展主要預期目標是：生產總值增長約7.5%，全員勞動生產率增長高於全省平均水平，一般公共預算收入增長約8%，居民消費價格指數漲幅控制在約3%，經濟結構持續優化，質量效益明顯提升。報告中提到有九個方面的工作，其中著力推動新型城鎮化，強化高質量發展支撐。積極推動農業轉移人口市民化，讓農業轉移人口「進得來、留得住、過得好」。這樣就會給房地產行業帶來新的剛需，預期有望推動房地產的銷售。

業務概覽

多年來，本集團秉承誠信經營、兌現每一個承諾的宗旨，致力於房地產開發，為改善許昌市的居住環境一直在努力。在2018年4月被許昌市魏都區人民政府授予「突出貢獻獎」，在2018年9月被河南省工商業聯合會授予「2018年河南民營企業現代服務業100強」。

本集團的業務立足於許昌市，對當地的風土人情和歷史文化非常了解，而且有著20多年的物業開發經驗，並已在許昌市樹立起強大的品牌聲譽。本集團的戰略重心及深深紮根該地區的優勢，令集團能夠深入了解當地市場、客戶喜好及城市規劃趨勢，並與地方政府及業務夥伴建立良好的工作關係，使集團擁有本土市場優勢。

於2018年，我們積極推出不同房地產銷售方案，其中名門西郡、長葛市陽光城、北海龍城等項目銷售情況良好，總合同銷售額較2017年有所增長。

同時，本集團正在持續開發具潛力的項目，包括：恒達旺角和禹州市濱河府（前稱禹州郭庄項目）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，通過混合開發大大提高住宅項目的綜合價值，且提高本集團品牌和聲譽。同時通過對商業物業及未售持作出售物業的出租，可產生穩定的租金和現金流，同時可促使持作出售物業的最終銷售。

土地儲備

於2018年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積（「建築面積」）約為346萬平方米。下表載列於2018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	57,144	576,586	68,056	701,786	20.0
建安區	70,288	208,326	147,180	425,794	12.1
禹州市	23,915	488,738	1,234,946	1,747,599	49.6
長葛市	15,064	198,882	304,224	518,170	16.3
鄢陵縣	15,040	36,968	17,277	69,285	2.0
總計	<u>181,451</u>	<u>1,509,500</u>	<u>1,771,683</u>	<u>3,462,634</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。

本集團於截至2018年12月31日止年度在鄢陵縣及禹州市購買地盤面積約94,364.3平方米的若干地塊儲備。

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 +/-
	2018年	2017年	
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位（人民幣百萬元）	1,954.5	1,792.0	+9.1%
商業單位（人民幣百萬元）	547.7	370.2	+47.9%
停車位（人民幣百萬元）	146.4	75.8	+93.1%
其他（人民幣百萬元）	9.4	23.7	-60.3%
總計（人民幣百萬元）	<u>2,658.0</u>	<u>2,261.7</u>	+17.5%
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）	381,793	439,068	-13.0%
停車位（個）	1,067	879	+21.4%
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）	6,578	4,978	+32.1%
停車位（人民幣元／個）	137,192	86,225	+59.1%

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2018年增加32.1%至約每平方米人民幣6,578元。2018年增加乃主要由於河南省物業的市場價格上升。

我們停車位的每個合同平均售價於2018年增加59.1%至每個約人民幣137,192元。2018年增加乃主要由於河南省物業的市場價格上升。

財務回顧

業績

截至2018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2018年12月31日止年度，本集團收入達約人民幣1,883.6百萬元（2017年：人民幣1,549.9百萬元），增加約21.5%。

本集團錄得毛利約人民幣629.9百萬元（2017年：人民幣404.9百萬元），增加約人民幣225.0百萬元（或約55.6%）。

2018年的毛利率約為33.4%（2017年：26.1%），較2017年增長約28.0%。

年度利潤由截至2017年12月31日止年度的約人民幣149.4百萬元增加約人民幣80.5百萬元（或53.9%）至截至2018年12月31日止年度的約人民幣229.9百萬元。

收入

我們的收入主要來自(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 +/-
	2018年		2017年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業銷售	1,881,364	99.9	1,547,123	99.8	+21.6%
租金收入	2,239	0.1	2,755	0.2	-18.7%
	<u>1,883,603</u>	<u>100.0</u>	<u>1,549,878</u>	<u>100.0</u>	+21.5%

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					
	2018年			2017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	1,247,429	233,765	5,336	1,108,607	276,334	4,012
商業	548,565	54,563	10,054	353,113	37,868	9,325
儲藏室	11,149	3,852	2,894	13,711	5,168	2,653
	<u>1,807,143</u>	<u>292,180</u>	<u>6,185</u>	<u>1,475,431</u>	<u>319,370</u>	<u>4,619</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>74,221</u>	<u>664</u>	<u>111,779</u>	<u>71,692</u>	<u>1,004</u>	<u>71,407</u>

截至2018年12月31日止年度，物業銷售額約佔我們總收入的99.9%（2017年：99.8%），乃主要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2017年12月31日止年度的約人民幣1,549.9百萬元增加約人民幣333.7百萬元（或21.5%）至截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,883.6百萬元，乃主要由於截至2018年12月31日止年度我們的住宅物業銷售增加約人民幣138.8百萬元；及截至2018年12月31日止年度我們的商業物業銷售增加約人民幣195.5百萬元。

住宅物業銷售增加乃主要由於已確認每平方米平均售價由截至2017年12月31日止年度的約人民幣4,012元增加至截至2018年12月31日止年度的約人民幣5,336元，同比增長約33.0%。2017年已確認平均售價較低乃主要由於2017年銷售長城家園，因為駐紮在許昌的部隊官兵有權以低於市價的預定價格購買長城家園的住宅物業。

年內商業物業銷售增加乃主要由於(i)恒達魏源銷售增加令商業物業已確認建築面積增加約44.1%；及(ii)已確認每平方米平均售價由截至2017年12月31日止年度的人民幣9,325元輕微上升至截至2018年12月31日止年度的人民幣10,054元的共同影響。

2018年第四季度表現令人滿意，超出我們的預期，乃主要由於(1)物業合同銷售額超乎預期增長；及(2)提早交付物業單位的共同作用所致。

2018年，我們注意到合同銷售額由截至2017年12月31日止年度的約人民幣2,261.7百萬元增長至截至2018年12月31日止年度的約人民幣2,658.0百萬元，增加了約人民幣396.3百萬元（或17.5%）。特別是於2018年第四季度錄得合同銷售額總額約人民幣800.1百萬元，其中於2018年第四季度產生的合同銷售額約人民幣136.0百萬元並已確認為截至2018年12月31日止年度的收入。2018年合同銷售額增長乃主要由於可出售建築面積每平方米平均售價由2017年的約人民幣4,978元增至2018年的約人民幣6,578元，約增長32.1%，部分被可出售建築面積由2017年的約439,068平方米減少約13.0%至2018年的約381,793平方米所抵銷。

根據原施工進度原計劃在2019年第一季度交付的部分物業單位（主要來自金匯廣場及長葛陽光城）於2018年第四季度提早交付。在2018年下半年，本集團管理層預計當地政府將強化環保措施，這可能會影響我們的交付時間表。因此，本集團管理層對2018年第四季度的施工進度進行密切監控。由於我們項目的施工進度理想及獲得竣工證明書的進度快於預期，我們於2018年第四季度早於預期時間表將物業單位交付予客戶。

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							
	2018年				2017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	1,247,429	940,640	306,789	24.6	1,108,607	925,198	183,409	16.5
– 商業	548,565	265,902	282,663	51.5	353,113	148,899	204,214	57.8
– 停車位及 儲藏室	85,370	47,179	38,191	44.7	85,403	70,857	14,546	17.0
小計	1,881,364	1,253,721	627,643	33.4	1,547,123	1,144,954	402,169	26.0
租金	2,239	–	2,239	100.0	2,755	–	2,755	100.0
	<u>1,883,603</u>	<u>1,253,721</u>	<u>629,882</u>	33.4	<u>1,549,878</u>	<u>1,144,954</u>	<u>404,924</u>	26.1

物業銷售的整體毛利率由2017年的約26.1%增加至2018年的33.4%，住宅毛利率由2017年的約16.5%增加至2018年的24.6%。2017年毛利率較低乃主要由於2017年銷售長城家園，因為駐紮在許昌市的部隊官兵有權以低於市價的預定價格購買長城家園的住宅物業。

商業物業的毛利率由2017年的約57.8%降至2018年的51.5%，同比減少約10.9%。該減少乃由於銷售魏源項目所致，該項目由低層商業樓宇組成，毛利率低於零售商舖的毛利率。

年內利潤約為人民幣229.9百萬元（2017年：人民幣149.4百萬元），增長約人民幣80.5百萬元。該增長主要由於我們的收入由截至2017年12月31日止年度的約人民幣1,549.9百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣1,883.6百萬元；我們的整體毛利率由截至2017年12月31日止年度的約26.1%提高至截至2018年12月31日止年度的約33.4%。

投資物業的公平值收益

本集團的投資物業於2018年12月31日經獨立專業合資格估值師銳漢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2018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44.0百萬元（2017年：人民幣28.6百萬元），較2017年增長約53.8%。2018年，銷售及市場推廣開支主要由長葛陽光城及名門西郡項目產生。

行政開支

行政開支由2017年的約人民幣75.1百萬元增加約47.4%至2018年的約人民幣110.7百萬元，行政開支增加乃主要由於2018年上市開支、員工成本及專業費用增加所致。

財務成本－淨額

財務成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息開支；及(ii)已收預售按金的利息，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2017年12月31日止年度的約人民幣27.4百萬元增加約61.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣44.3百萬元。該增加乃主要由於預售物業所得款項（入賬列作「合同負債」）由2017年12月31日的約人民幣1,362.4百萬元增加至2018年12月31日的約人民幣2,030.5百萬元致使截至2018年12月31日止年度的資本化利息減少。

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2017年12月31日止年度的約人民幣124.6百萬元增加約57.2%或人民幣71.3百萬元至截至2018年12月31日止年度的約人民幣195.9百萬元，這與我們2018年利潤增加相符。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2018年12月31日，現金及現金等價物約為人民幣419.5百萬元（2017年12月31日：人民幣165.0百萬元），其中約人民幣372.8百萬元（2017年12月31日：人民幣164.3百萬元）以人民幣計值，約人民幣46.7百萬元以港元計值。

於2018年12月31日，受限制現金約為人民幣125.9百萬元（2017年12月31日：人民幣55.5百萬元），所有受限制現金均以人民幣計值。

截至2018年12月31日，本集團的借款總額約為人民幣1,070.5百萬元（2017年12月31日：人民幣1,861.5百萬元），其中約人民幣467.3百萬元被分類為流動負債（2017年12月31日：人民幣709.7百萬元）。本集團借款總額中約57.0%為固定利率。

於2018年及2017年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

	於2018年12月31日				於2017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	5年以上 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	5年以上 人民幣千元
銀行借款及委託貸款	196,000	29,000	-	-	402,000	139,000	29,000	-
其他長期借款	271,340	262,960	250,210	61,000	240,810	212,668	539,092	232,000
其他流動借款	-	-	-	-	66,902	-	-	-
	<u>467,340</u>	<u>291,960</u>	<u>250,210</u>	<u>61,000</u>	<u>709,712</u>	<u>351,668</u>	<u>568,092</u>	<u>232,000</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2018年12月31日，本集團擁有流動資產約人民幣5,030.7百萬元（2017年12月31日：人民幣4,534.4百萬元）及流動負債約人民幣3,584.6百萬元（2017年12月31日：人民幣3,071.7百萬元），流動資產淨值由2017年12月31日的約人民幣1,462.7百萬元變為2018年12月31日的約人民幣1,446.1百萬元，並無重大變動。

截至2018年12月31日，本集團擁有總資產約人民幣5,204.5百萬元（2017年12月31日：人民幣4,689.3百萬元）及總負債約人民幣4,207.0百萬元（2017年12月31日：人民幣4,231.4百萬元），淨資產或總權益由2017年12月31日的約人民幣457.9百萬元增加至2018年12月31日的約人民幣997.5百萬元。

資產抵押

本集團的大多數銀行借款及來自第三方的委託貸款由本集團的物業、廠房及設備、投資物業及持作出售或開發中待售物業作抵押。

或然負債

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就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。

主要財務比率：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
盈利比率		
資產回報率	4.7%	3.3%
權益回報率	31.6%	39.2%
純利率	12.2%	9.6%
	<u> </u>	<u> </u>
	於12月31日	
	2018年	2017年
流動性比率		
流動比率	1.4	1.5
資本充足比率		
槓桿比率 (附註1)	107.3%	406.6%
債務權益比率 (附註2)	65.3%	370.5%
	<u> </u>	<u> </u>

附註1：槓桿比率為我們的債務總額（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）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。

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

於截至2018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（包括銀行借款及委託貸款、其他長期借款及其他流動借款）佔權益總額的百分比。於2018年12月31日，本集團的槓桿比率約為107.3%，較2017年12月31日的約406.6%下降約299.3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；(ii)年內逐步償還尚未償還貸款；及(iii)因上市收取的所得款項淨額所致。

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2018年12月31日，本集團總共擁有426名僱員（2017年12月31日：406名）。薪酬政策由董事會不時審閱。董事薪酬經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。

首次公開發售（「首次公開發售」）所得款項用途

首次公開發售所得款項淨額經扣除包銷佣金及相關費用後約為人民幣309.8百萬元。下表載列於2018年12月31日的首次公開發售所得款項使用情況：

所得款項用途	直至2018年 12月31日	於2018年 12月31日
	已動用款項	未動用款項
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
(i) 為開發我們現有項目所需建築成本提供資金	145.7	71.2
(ii) 為潛在開發項目所需土地收購成本及建築成本以及通過於我們目前營運所在城市及未來的目標城市物色及收購地塊獲得土地儲備提供資金	62.0	—
(iii) 用作營運資金及其他一般公司用途	30.9	—
	<u>238.6</u>	<u>71.2</u>

於2018年12月31日，未動用首次公開發售所得款項淨額已存入持牌銀行的計息銀行賬戶。

前景展望

隨著國內經濟的穩步發展，政府推出較多關於房地產政策，既有挑戰也有機遇。其中房地產稅項逐步完善，相信未來房地產市場會變得更加理性及成熟，也是健康的房地產市場不可或缺的條件，但同樣我們預計會給房地產行業帶來相應的挑戰。

2019年國家發展改革委員會、住房城鄉建設部、財政部、商務部等十部委聯合印發了《進一步優化供給推動消費平穩增長促進形成強大國內市場的實施方案（2019年）》，要求進一步滿足農業轉移人口市民化住房消費需求。

河南省是農業大省，農村人口佔比較大，對於河南省房地產市場來說，帶來更多購房剛需，也促進房產銷售提升，同時政府實施有關推進城鎮化的政策，河南省城鎮化潛力較大，且河南省政府推進鄭州市及許昌市協同發展，所以我們要克服未來的挑戰，抓住當前的機遇，鞏固許昌市包括（魏都區、建安區、禹州市及鄆陵縣）房地產開發領域的市場地位。目前我們在建項目大部分物業位於配套設施完善的黃金地段，為我們後續銷售帶來了較大的幫助，對我們未來的表現也會有一定支持。

由於許昌市包括（魏都區、建安區、禹州市、鄆陵縣及長葛市）黃金地段項目逐步的開發及竣工，我們計劃繼續投入資源擴大我們業務，利用快速城鎮化帶來的對優質住宅需求的機會，運用我們舊城改造豐富的經驗，在全省範圍內擴大我們的業務覆蓋範圍。

展望未來，本集團將繼續秉持「誠信經營、做品質房企」的經營理念，把握發展機遇，加快推進項目進度，提升價值和盈利能力，進一步鞏固集團在房地產行業發展的市場地位及品牌影響力，朝著目標奮勇前進。

末期股息

董事會建議就截至2018年12月31日止年度派付每股普通股5.9港仙（相當於約人民幣5.0分）的末期股息，將以現金派發予於2019年5月31日名列本公司股東名冊的股東。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，預計股息將於2019年6月28日或前後支付。

暫停辦理股份過戶登記手續

應屆股東週年大會謹定於2019年5月24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2019年5月21日至2019年5月24日（首尾兩日包括在內）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2019年5月20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22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。有權領取建議末期股息的記錄日期為2019年5月31日。為釐定領取建議末期股息的權利，本公司將於2019年5月30日至2019年5月31日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間本公司將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格領取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2019年5月29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22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。

於2018年11月12日（「上市日期」）起至2018年12月31日止期間，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，彼等於上市日期起至2018年12月31日止期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

賬目審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至2018年12月31日止年度的全年業績。

本公告所載財務資料乃摘錄自經本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意的合併財務報表。無保留意見的核數師報告將隨2018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2018年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併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合併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上市日期起至2018年12月31日止期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

除於本公告「管理層討論與分析」一節內所披露的事項外，董事會概不知悉於2018年12月31日後直至本公告日期曾發生任何重大事項須予以披露。

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.hkex.com.hk)。

本公司將於適當時候向股東寄發2018年年報及載有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2018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，2019年3月28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；及獨立非執行董事為魏劍先生、方征先生及李國麟先生。