

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6月30日止六個月中期業績

業績

恒達集團(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2022年同期的未經審核比較數字如下：

未經審核簡明綜合損益表
截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	1,488,151	473,261
銷售成本	5	(1,228,924)	(364,293)
毛利		259,227	108,968
投資物業的公平值虧損		(1,480)	(1,070)
銷售及市場推廣開支	5	(70,706)	(44,064)
行政開支	5	(56,193)	(58,591)
金融資產減值虧損淨額	5	(2,874)	(719)
其他收入		4,095	2,839
其他虧損 – 淨額	6	(296)	(7,431)
經營利潤／(虧損)		131,773	(68)
財務收入		591	650
財務成本		(490)	(604)
財務收入 – 淨額	7	101	46
應佔使用權益法入賬的投資業績		–	–
除所得稅前利潤／(虧損)		131,874	(22)
所得稅開支	8	(62,698)	(22,421)
期內利潤／(虧損)		69,176	(22,443)
下列各方應佔：			
本公司擁有人		60,763	(18,686)
非控股權益		8,413	(3,757)
		69,176	(22,443)
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	9	0.05	(0.02)

未經審核簡明綜合全面收益表
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤／(虧損)	69,176	(22,443)
期內其他全面收入	—	—
期內全面收入總額(扣除稅項)	<u>69,176</u>	<u>(22,443)</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	60,763	(18,686)
非控股權益	<u>8,413</u>	<u>(3,757)</u>
	<u>69,176</u>	<u>(22,443)</u>

未經審核簡明綜合財務狀況報表
於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		35,744	37,017
使用權資產		14,820	17,047
投資物業		121,040	122,520
無形資產		13,462	13,825
遞延稅項資產		186,375	175,793
非流動資產總值		<u>371,441</u>	<u>366,202</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		88,150	232,990
持作出售或開發中待售物業		8,605,315	8,485,272
貿易及其他應收款項和預付款項	11	618,671	423,473
預付所得稅		72,950	113,271
合同資產		5,708	6,451
受限制現金		303,497	180,778
現金及現金等價物		160,730	221,059
流動資產總值		<u>9,855,021</u>	<u>9,663,294</u>
總資產		<u><u>10,226,462</u></u>	<u><u>10,029,496</u></u>

	於2023年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	於2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益		
股本	10,645	10,645
股份溢價	299,188	299,188
保留盈利	1,333,648	1,272,885
其他儲備	188,715	188,715
本公司擁有人應佔權益	<u>1,832,196</u>	1,771,433
非控股權益	<u>134,447</u>	102,034
總權益	<u>1,966,643</u>	1,873,467
負債		
非流動負債		
銀行借款	243,924	130,500
其他長期借款	337,739	147,005
遞延稅項負債	14,619	15,900
租賃負債	10,949	13,441
非流動負債總額	<u>607,231</u>	306,846
流動負債		
銀行借款	221,596	193,000
其他即期借款	3,000	3,500
其他長期借款的即期部分	192,840	198,840
合同負債	4,958,381	4,854,156
貿易及其他應付款項	1,971,576	2,272,588
即期所得稅負債	299,026	319,890
租賃負債	6,169	7,209
流動負債總額	<u>7,652,588</u>	7,849,183
總負債	<u>8,259,819</u>	8,156,029
總權益及負債	<u>10,226,462</u>	<u>10,029,496</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

1 一般資料

恒達集團(控股)有限公司(開曼群島公司編號：313570，「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，中期財務報表乃以人民幣千元呈列。

本中期財務報表未經本公司核數師審核或審閱。

2 會計政策

2.1 編製基準

- (i) 本截至2023年6月30日止六個月之中期財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號 – 中期財務報告。本中期財務報於2023年8月24日獲授權刊發。

中期財務報表已按照與2022年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2023年年度財務報表中反映的會計政策變動除外。會計政策任何變動的詳情載於附註2.2。

本中期財務報表包含簡明綜合財務報表及若干附註解釋。該等附註包括對了解自2022年年度財務報表以來本集團財務狀況及表現之變動而言屬重大之事件及交易的說明。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括年度財務報表中的所有資料及披露，須與本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀，有關財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

(ii) 歷史成本慣例

中期財務報表已根據歷史成本慣例編製，並作出以下各項修訂：

- 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

編製本中期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。涉及作出較高水平判斷或較為複雜的範疇，或有關假設及估計對中期財務報表而言屬重大的範疇與本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所應用者相同。

(iii) 持續經營基準

於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣160.7百萬元。本集團一直面對本地物業市場整體放緩的問題，這可能會進一步減低預售量及所收取的預售所得款項金額。上述情況可能會對本集團的流動資金構成壓力。

鑒於有關情況，董事已仔細考慮本集團未來的流動性及表現以及可用的融資方法，以評估本集團是否有足夠財務資源持續經營，並繼續採取以下措施去維持足夠現金以滿足有關物業項目的營運需求及承諾：

- (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，努力達成最新的預算銷售額及預售量及金額，以及及時監察收取銷售及預售所得款項的情況；
- (ii) 本集團將持續與主要建築商及供應商保持溝通及進行協商，以安排向有關賣方作出付款，並按時間表完成建築進度，以及於清算時結清土地增值稅；
- (iii) 本集團將繼續與相關銀行及其他金融機構進行積極溝通，以讓本集團能夠及時取得合資格項目發展所需的項目發展貸款，或就貸款商討一個更好的還款時間表；及

- (iv) 本集團將監察向第三方及時收取臨時資金應收款項的情況，同時，不斷與項目公司的關聯方及非控股股東合作，以提供資助，確保所有現有項目的發展及銷售均按預算行，不會出現重大中斷的情況。

董事會於作出仔細查詢及考慮本集團現金流量預測的基準及上文所述的持續措施的基準後，認為本集團將能夠產生足夠資金，以為營運提供資金，以在財務責任於2023年6月30日起計未來12個月內到期時履行有關責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製中期財務報表屬適當做法。

2.2 會計政策的變動及披露

(i) 本集團於2023年採納的新準則及修訂

本集團已於2023年1月1日開始的財政年度首次採納以下香港財務報告準則的準則及修訂：

		於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	披露會計政策	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	2023年1月1日
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	2023年1月1日

上述準則及修訂本並無對過往期間確認的金額造成重大影響，預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

(ii) 尚未獲採納的新準則及修訂

本集團並未提早採納若干已頒佈但於2023年12月31日報告期間並未強制生效的新訂會計準則及會計準則修訂本。預期該等準則及修訂本不會對實體當前或未來報告期間及可預見未來的交易造成重大影響。

3 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」)。管理層已根據執行董事所審閱用於分配資源及評估表現的報告釐定經營分部。

本集團主要在中國從事物業開發。主要經營決策者按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。向執行董事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。

本集團的主要營運實體位於中國。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團的全部收入均源自中國。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團大部分的非流動資產位於中國。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，來自單一外部客戶的收入並無佔本集團收入的10%或以上。

4 收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
物業銷售 – 於某一時間點確認	1,481,189	468,002
租金收入	5,597	3,797
服務收入	1,365	1,462
	<u>1,488,151</u>	<u>473,261</u>

5 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減值虧損淨額的費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 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	360,183	97,069
– 建築成本及資本化開支	790,257	235,855
– 持作出售或在建物業的減值撥備淨額	12,583	8,220
– 資本化利息	51,214	18,499
員工成本	47,268	48,194
銷售代理佣金	20,773	6,351
辦公室及會議費用	17,559	10,547
廣告及宣傳成本	15,942	12,955
專業費用	11,413	5,174
招待費	8,830	8,191
稅項及附加費	6,682	1,558
折舊及攤銷費用	6,464	7,215
印花稅及其他稅項	5,007	4,702
金融資產減值虧損淨額	2,874	719
銀行支出	248	538
差旅費	202	37
租金費用	8	256
其他費用	1,190	1,587
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及市場推廣開支、行政開支及金融資 產減值虧損淨額總計	1,358,697	467,667

6 其他虧損 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
處罰、罰款及補償	(179)	(4,466)
捐贈	(100)	(3,104)
按公平值透過損益入賬的金融資產的公平值虧損	-	(155)
匯兌(虧損)/收益	(5)	32
其他	(12)	262
	<u>(296)</u>	<u>(7,431)</u>

7 財務收入 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
財務收入		
– 銀行存款利息收入	<u>591</u>	<u>650</u>
財務成本		
– 銀行借款、其他長期借款及其他流動借款的利息	(32,556)	(34,604)
– 已收預售按金的利息	-	(286)
– 租賃負債應付利息及財務費用	<u>(490)</u>	<u>(604)</u>
	<u>(33,046)</u>	<u>(35,494)</u>
資本化金額	<u>32,556</u>	<u>34,890</u>
已支銷的財務成本	<u>(490)</u>	<u>(604)</u>
財務收入 – 淨額	<u><u>101</u></u>	<u><u>46</u></u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國土地增值稅	23,858	9,138
– 中國企業所得稅	50,703	38,762
	<u>74,561</u>	<u>47,900</u>
遞延所得稅	(11,863)	(25,479)
期內所得稅支出總額	<u>62,698</u>	<u>22,421</u>

中國企業所得稅

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

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

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)，並於簡明綜合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2023年及2022年6月30日止六個月，由於本集團於香港的相關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2023年及2022年6月30日止六個月，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。

9 每股盈利

每股基本盈利乃按期內本公司股權持有人應佔本集團利潤／(虧損)除以已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司擁有人應佔本集團利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>60,763</u>	<u>(18,686)</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>0.05</u>	<u>(0.02)</u>

截至2023年及2022年6月30日止六個月，由於概無攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

10 股息

本公司並無就截至2023年及2022年6月30日止六個月宣派或建議派付中期股息。

本公司概無就截至2022年12月31日止年度宣派或建議派付股息。

11 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應收款項	—	—
建築成本預付款項(a)	268,678	142,557
臨時資金應收款項(b)	47,237	5,007
可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本(c)	71,712	41,712
項目服務應收款項(d)	53,140	54,140
應收關聯方款項	40,482	40,060
投標按金及其他按金(e)	160,330	157,027
預付稅項及附加費(f)	21,550	23,296
可收回增值稅	9,538	12,873
其他	6,422	4,345
	410,411	338,460
貿易及其他應收款項和預付款項總額	679,089	481,017
減：其他應收款項減值撥備	(60,418)	(57,544)
	618,671	423,473

附註：

- (a) 建築成本預付款項指預付建築成本，該等款項將轉撥至開發中待售物業。
- (b) 於2023年6月30日，計入臨時資金應收款項的人民幣27,237,000元為不計息應收款項，而人民幣20,000,000元為按每年10%的利率計息的應收款項，應向一名第三方收取。
- (c) 該結餘指代表當地政府支付的拆遷和安置費用以及可自政府收回的款項。
- (d) 項目服務應收款項指就產生的建築成本及項目管理費用可自客戶收回的尚未收回結餘。本集團代表若干客戶管理建設項目並賺取預先釐定的所提供服務的服務費。由於該結餘賬齡較高，其已全面減值。

- (e) 該結餘指競投土地使用權、項目開發及農民工工資以及本集團持作銷售物業的房屋維修基金的按金。
- (f) 預付稅項及附加費乃於本集團向客戶收取墊款時徵收，而預付稅項於相關收入獲確認前記錄為預付款項。

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的公平值與其賬面值相若。

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應收款項和預付款項的賬面值全部以人民幣計值。

12 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	1,408,173	1,627,408
增值稅及其他應付稅項(a)	231,082	261,825
應付非控股權益款項(b)	112,434	151,360
應付利息	55,856	48,806
來自當地政府有關一個建築合約項目的款項	53,596	—
客戶按金(c)	48,749	50,971
臨時資金應付款項(b)	18,675	62,375
應付關聯方款項	12,995	14,296
應付工資	8,366	26,528
應付關聯方其他款項	3,921	1,040
代收保養費	1,763	1,189
其他	15,966	26,790
	<u>1,971,576</u>	<u>2,272,588</u>

附註：

- (a) 標準增值稅(「增值稅」)率自2019年4月1日起為9%。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，但相關進項增值稅不可扣減。
- (b) 臨時資金應付款項及應付非控股權益款項為不計息。
- (c) 該結餘代表購買開發中物業所收取的墊款，而有關合同尚未訂立。本集團一旦與客戶簽署銷售合同後，便會將有關結餘轉撥至合同負債。

於2023年6月30日及2022年12月31日，按發票日期劃分的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	1,056,249	1,192,950
1至2年	261,020	272,770
2至3年	63,662	105,935
3年以上	27,242	55,753
	<u>1,408,173</u>	<u>1,627,408</u>

於2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值均以人民幣計值。

管理層討論與分析

行業回顧

2023年7月17日，國家統計局發佈《2023年上半年全國房地產市場基本情況》，資料顯示2023年1-6月份，全國房地產開發投資約人民幣5,855,000百萬元，比去年同期下降約7.9%，房屋新開工面積約49,880萬平方米，比去年同期下降約24.3%，商品房銷售面積約59,515萬平方米，比去年同期下降約5.3%，商品房銷售額約人民幣6,309,200百萬元，比去年同期增長約1.1%，其中，住宅銷售額增長約3.7%。

從各級統計機構資料來看，2023年上半年全國房地產行業從投資金額到施工面積再到銷售面積均有不同程度的下降。資料反映出儘管疫情管控政策已經放鬆，但房地產市場的恢復仍需一段時間。針對房地產行業現狀，各級政府部門陸續推出不同政策以刺激消費者置業信心，例如(1)2023年3月30日，自然資源部、中國銀行保險監督管理委員會聯合印發《關於協同做好不動產「帶押過戶」便民利企服務的通知》，該政策有助於加快購房者的換房需求，對提升新房交易量有所助力，進一步促進房地產市場良性迴圈；(2)鄭州市住房保障和房地產管理局與公積金中心聯合印發《關於購買新建預售商品住房提取住房公積金支付購房首付款有關事項的通知(試行)》，自2023年5月18日起試行，該政策有利於減輕繳存職工家庭購買新建商品住房支付首付款的資金壓力，刺激購房需求的進一步釋放，(3)中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心2023年6月20日公佈貸款市場報價利率(LPR)，其中1年期、5年期以上LPR均下調10個基點，下調政策有助於降低首套房購房成本，減少購房者的支出，對於改善市場預期、加快市場成交將發揮積極的作用。

業務概覽

2023年上半年本集團仍將銷售工作作為重點工作，隨著房地產調控政策和金融政策的逐步放寬及疫情管控措施的調整，集團房地產業務出現短暫的回升。但從2023年第二季開始，房地產行業和市場經濟的復蘇節奏明顯放緩，銷售出現了下滑的形勢，但在本土房地產企業銷售中仍取得了相對較好的成績。

為保證可持續發展的目標，本集團做好充足的土地儲備，為未來房地產市場復甦做好準備。2023年5月份，本集團在河南省禹州市以招拍掛方式取得約51,051平方米商業住宅用地。2023年上半年，合約銷售金額約為人民幣1,578.4百萬元，其中住宅物業銷售約佔人民幣1,313.2百萬元，商業物業銷售約佔人民幣214.4百萬元。本集團持續適時調整行銷策略，加大銷售獎激及考核銷售業績，注意銷售過程中的每一個環節，激發團隊主動性，保證銷售目標的完成。

過去半年房地產市場壓力依然較大，市場恢復不及預期。本集團持續擴大開發區域，優化企業管理架構，規範各項工作流程，提升產品品質，增強品牌影響力，期望獲得各級政府和社會各界的認可和支持。本集團將繼續努力，用優質的工程和服務提升品牌形象。

本集團秉承「誠信經營，兌現每一個承諾」的經營理念，長期堅持穩健的經營策略，憑藉穩健的經營，優秀的品質和物業交付能力被評為「2023上半年河南省房地產20強企業」。

土地儲備

於2023年6月30日，本集團土地儲備的建築面積約為3.8百萬平方米。

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6月30日止六個月		變動
	2023年	2022年	百分比 +/-
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位(人民幣百萬元)	1,313.2	782.6	+67.8
商業單位(人民幣百萬元)	214.4	81.6	+162.7
停車位(人民幣百萬元)	40.9	21.1	+93.8
其他(人民幣百萬元)	9.9	5.4	+83.3
	<u>1,578.4</u>	<u>890.7</u>	+77.2
總計(人民幣百萬元)	<u>1,578.4</u>	<u>890.7</u>	+77.2
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)	257,655	141,840	+81.7
停車位(個)	852	358	+140.8
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)	5,968	6,131	-2.7
停車位(人民幣元／個)	47,442	58,939	-19.5

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2023年6月30日止六個月較去年同期下跌2.7%至約每平方米人民幣5,968元。2023年上半年下跌乃主要由於河南省物業的市場價格回落。

我們停車位的每個合同平均售價於2023年6月30日止六個月下跌19.5%至每個約人民幣47,442元。

財務回顧

業績

於截至2023年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣1,488.2百萬元(2022年6月30日止六個月：人民幣473.3百萬元)，較去年同期增加約214.4%。

本集團錄得毛利約人民幣259.2百萬元(2022年6月30日止六個月：人民幣109.0百萬元)，較去年同期上升約人民幣150.2百萬元(或約137.8%)。

2023年6月30日止六個月的毛利率約為17.4%(2022年6月30日止六個月：23.0%)，較去年同期減少約24.3%。

期間業績淨額由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣22.4百萬元的淨虧損增加約人民幣91.6百萬元至截至2023年6月30日止六個月淨利潤約人民幣69.2百萬元。

收入

我們的收入主要來自(i)物業銷售；(ii)租金收入及(iii)服務收入。下表載列於所示期間的收入明細及其各自所佔總收入的百分比：

	截至6月30日止六個月				變動百分比 +/-
	2023年		2022年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業銷售	1,481,189	99.5	468,002	98.9	+216.5
租金收入	5,597	0.4	3,797	0.8	+47.4
服務收入	1,365	0.1	1,462	0.3	-6.6
	<u>1,488,151</u>	<u>100.0</u>	<u>473,261</u>	<u>100.0</u>	+214.4

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6月30日止六個月					
	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	1,282,830	223,965	5,728	344,171	48,197	7,141
商業	159,592	21,956	7,269	102,546	10,540	9,729
儲藏室	7,731	3,401	2,273	3,396	1,765	1,924
	<u>1,450,153</u>	<u>249,322</u>	<u>5,816</u>	<u>450,113</u>	<u>60,502</u>	<u>7,440</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	31,036	601	51,641	17,889	252	70,988

截至2023年6月30日止六個月，物業銷售額約佔我們總收入的99.5% (2022年6月30日止六個月：98.9%)，乃主要由於該期間住宅及商業物業的銷售所致。

我們的收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣473.3百萬元上升約人民幣1,014.9百萬元(或214.4%)至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,488.2百萬元，乃主要由於截至2023年6月30日止六個月我們的住宅物業銷售增長約人民幣938.7百萬元。

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6月30日止六個月							
	2023年				2022年			
	收入	銷售成本	毛利／ (虧)	毛利／ (虧)率	收入	銷售成本	毛利／ (虧)	毛利／ (虧)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	1,282,830	1,046,361	236,469	18.4	344,171	271,119	73,052	21.2
—商業	159,592	133,917	25,675	16.1	102,546	67,678	34,868	34.0
—停車位及 儲藏室	38,767	45,691	(6,924)	(17.9)	21,285	22,068	(783)	(3.7)
小計	1,481,189	1,225,969	255,220	17.2	468,002	360,865	107,137	22.9
租金收入	5,597	—	5,597	100.0	3,797	—	3,797	100.0
服務收入	1,365	2,955	(1,590)	(116.5)	1,462	3,428	(1,966)	(134.5)
	<u>1,488,151</u>	<u>1,228,924</u>	<u>259,227</u>	17.4	<u>473,261</u>	<u>364,293</u>	<u>108,968</u>	23.0

銷售住宅及商業物業的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約21.2%及34.0%分別下降至截至2023年6月30日止六個月的約18.4%及16.1%，乃由於與截至2022年6月30日止六個月相比，截至2023年6月30日止六個月的產品組合變動導致平均售價下跌以及交付的物業的成本增加所致。物業銷售的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約22.9%減少至截至2023年6月30日止六個月的約17.2%。

截至2023年6月30日止六個月的溢利約為人民幣69.2百萬元(2022年6月30日止六個月：虧損人民幣22.4百萬元)，增加約人民幣91.6百萬元。該增幅主要由於我們的收入由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣473.3百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,488.2百萬元，儘管其部分被毛利率由截至2022年6月30日止六個月的23.0%減至截至2023年6月30日止六個月的17.4%抵銷。

投資物業的公平值虧損

本集團的投資物業於2023年6月30日經獨立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6月30日止六個月，本集團的銷售及市場推廣開支約為人民幣70.7百萬元(2022年6月30日止六個月：人民幣44.1百萬元)，較2022年同期增加約60.5%。有關增加乃主要由於廣告及宣傳成本及銷售代理佣金增加所致。

行政開支

行政開支由2022年6月30日止六個月的約人民幣58.6百萬元減少約4.1%至2023年6月30日止六個月的約人民幣56.2百萬元。

其他虧損 — 淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團的其他虧損 — 淨額約人民幣0.3百萬元(2022年6月30日止六個月：人民幣7.4百萬元)。

財務收入 — 淨額

財務收入 — 淨額主要包括(i)銀行存款利息開支；(ii) 借款利息開支；(iii) 已收預售按金的利息開支；及(iv)租賃負債應付利息及財務費用，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 — 淨額由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣46千元增加約119.6%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣101千元。

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開支及土地增值稅。所得稅開支由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣22.4百萬元增加約179.6%或人民幣40.3百萬元至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣62.7百萬元，這與我們2023年6月30日止六個月毛利增加相符。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2023年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣160.7百萬元(2022年12月31日：人民幣221.1百萬元)，其中約人民幣160.4百萬元(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6月30日，受限制現金約為人民幣303.5百萬元(2022年12月31日：人民幣180.8百萬元)，所有受限制現金均以人民幣計值。

截至2023年6月30日，本集團的借款總額約為人民幣999.1百萬元(2022年12月31日：人民幣672.8百萬元)，其中約人民幣417.4百萬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69.2% (2022年12月31日：61.1%) 為固定利率。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

	於2023年6月30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	221,596	193,924	50,000	193,000	64,000	66,500
其他長期借款	192,840	210,932	126,807	198,840	134,468	12,537
其他流動借款	3,000	-	-	3,500	-	-
	<u>417,436</u>	<u>404,856</u>	<u>176,807</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6月30日，本集團擁有流動資產約人民幣9,855.0百萬元(2022年12月31日：人民幣9,663.3百萬元)及流動負債約人民幣7,652.6百萬元(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1,814.1百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣2,202.4百萬元。

截至2023年6月30日，本集團擁有總資產約人民幣10,226.5百萬元(2022年12月31日：人民幣10,029.5百萬元)及總負債約人民幣8,259.8百萬元(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1,873.5百萬元增加至2023年6月30日的約人民幣1,966.6百萬元。

資產抵押

本集團的部份借款由本集團的物業、廠房及設備、投資物業、附屬公司股份及持作出售或開發中待售物業作抵押。

或然負債

- (a) 本集團已為本集團的若干購房者安排銀行融資，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)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。本公司董事認為購房者拖欠付款的可能性極小，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，則本集團附屬公司須向聯營公司提供資金，以償還有關股東貸款。於2023年6月30日，聯營公司的有關股東貸款約為人民幣181.0百萬元(2022年12月31日：人民幣184.0百萬元)。
- (c) 於2023年6月30日，第三方借款提供的擔保及質押為人民幣104.5百萬元(2022年12月31日：人民幣110.5百萬元)。

主要財務比率

主要財務比率：

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
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)	50.8%	35.9%
債務權益比率(附註2)	<u>42.6%</u>	<u>24.1%</u>

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其他城市的物業市場表現。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。

槓桿比率

槓桿比率為我們的債務總額(包括銀行借款、其他長期借款及其他流動借款)佔權益總額的百分比。於2023年6月30日，本集團的槓桿比率約為50.8%，較2022年12月31日的約35.9%增加約14.9個百分點，乃主要由於期內新造借款所致。

中期股息

董事會在考慮宣派股息時已考慮到本集團整體經營業績、財務狀況及資本要求等因素。董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派付中期股息。

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2023年6月30日，本集團總共擁有658名僱員(2022年6月30日：775名)。薪酬政策由董事會不時審閱。本公司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。

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

2023年上半年全國房地產市場在第一季度活躍度明顯提升，但隨著前期積壓需求釋放完畢，消費者後續置業信心不足，第二季度全國房地產市場未能繼續保持上升趨勢。但長遠來看，房地產行業仍是經濟支柱之一，中央政府多次強調要堅持「房住不炒」理念，因應不同城市施展不同政策支持剛性和改善性住房需求，做好保證交樓、保障民生、保持穩定工作。2023年下半年隨著穩經濟政策的進一步落實，國民經濟有望慢慢穩步回升，房地產市場也將逐步回歸常態。

2023年下半年本集團將：(1)充分發揮集團資金調度管理的功能和作用，提高資金週轉利用率，確保資金的合理調配，以可持續的現金流保證集團的穩健發展；(2)提升產品設計能力、運營開發能力、品質把控能力、客戶服務能力，建立具有本土地產開發商特色的核心競爭力；(3)持續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結合，做到在有序高效的工作過程中提前防範

風險；(4)適時調整行銷策略的應用，加強銷售獎激及考核銷售業績，確保年度銷售目標的完成。

展望未來，本集團將以客戶為中心，確保交付物業的品質和滿意度，與城市一起成長，保持產品品質和服務水準，秉懷初心，且行且思，切實維護好品牌聲譽為投資者帶來長期價值回報。

其他資料

報告期後事項

除本中期業績公告披露外，本集團於2023年6月30日後並無進行任何重大事件。

企業管治

本公司深明企業透明度及問責制度的重要性。本公司於致力達致高水平的企業管治同時，亦透過有效的企業管治程序帶領本集團取得更好的業績及提升企業形象。截至2023年6月30日止六個月，董事會認為本公司已遵守上市規則附錄14內企業管治守則所載的所有適用守則條文。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納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之行為守則。本公司已就任何有否違反標準守則向本公司全體董事作出具體查詢，而全體董事確認彼等已遵守標準守則。

購買、出售或贖回證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

經審核委員會審閱

截至2023年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表已由董事會審核委員會(包括三名獨立非執行董事,分別是李國麟先生、方征先生及魏劍先生)審閱。

財務業績的審核或審閱

本公司核數師並未審核或審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告會刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.everreachgroup.com>)。中期報告將於2023年9月30日或之前寄發予本公司股東及刊載於該兩個網站。

前瞻性陳述

本公告載有若干涉及本集團財政狀況、業績及業務的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述為本集團對未來事件的預期或信念,且涉及已知、未知風險及不明朗因素,而該等因素可能導致實際業績、表現或事態發展與該等陳述所表達或暗示的情況存在重大差異。

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, 2023年8月24日

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