

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2019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2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2018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2019年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收入	4	359,668	374,302
銷售成本	5	(252,556)	(240,337)
毛利		107,112	133,965
投資物業的公平值收益		1,570	100
銷售及市場推廣開支	5	(28,799)	(15,852)
行政開支	5	(40,906)	(36,169)
其他收益／(虧損)－淨額	6	19,448	(389)
經營利潤		58,425	81,655
財務收入	7	595	427
財務成本	7	(8,876)	(7,912)
財務成本－淨額		(8,281)	(7,485)
應佔使用權益法入賬的投資業績		(203)	—
除所得稅前利潤		49,941	74,170
所得稅開支	8	(26,474)	(48,770)
期內利潤		23,467	25,400
下列各方應佔：			
本公司擁有人		24,205	26,911
非控股權益		(738)	(1,511)
		23,467	25,400
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	0.02	0.03

未經審核簡明綜合全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月
2019年
(未經審核)
人民幣千元

2018年
(未經審核)
人民幣千元

期內利潤	23,467	25,400
其他全面收益：		
其後不會重新分類至損益的項目		
－ 業主自用物業轉撥為投資物業時產生的 重估增值(扣除稅項)	7,459	—
期內全面收益總額(扣除稅項)	<u>30,926</u>	<u>25,400</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	31,664	26,911
非控股權益	<u>(738)</u>	<u>(1,511)</u>
	<u>30,926</u>	<u>25,400</u>

未經審核簡明綜合財務狀況報表
於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018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		40,395	41,031
投資物業		86,920	75,250
遞延稅項資產		66,992	57,590
使用權益法入賬的投資		23,797	—
使用權資產		18,553	—
非流動資產總值		<u>236,657</u>	<u>173,871</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		91,249	234,623
持作出售或開發中待售物業		4,612,119	3,890,921
貿易及其他應收款項和預付款項	11	550,852	312,340
預付所得稅		63,917	43,218
合同資產		2,734	3,942
按公平值透過損益入賬的金融資產		180	190
受限制現金		100,014	125,928
現金及現金等價物		307,060	419,502
流動資產總值		<u>5,728,125</u>	<u>5,030,664</u>
總資產		<u>5,964,782</u>	<u>5,204,535</u>
權益			
股本		10,645	10,645
股份溢價		299,188	299,188
保留盈利		511,000	549,035
其他儲備		126,280	118,821
本公司擁有人應佔權益		947,113	977,689
非控股權益		19,088	19,826
總權益		<u>966,201</u>	<u>997,515</u>

	附註	於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款及委託貸款		62,000	29,000
其他長期借款		446,110	574,170
遞延稅項負債		15,854	19,266
租賃負債		14,846	—
		<u>538,810</u>	<u>622,436</u>
流動負債			
銀行借款及委託貸款		289,000	196,000
其他長期借款的即期部分		293,600	271,340
合同負債		3,136,351	2,030,488
貿易及其他應付款項	12	567,362	874,404
即期所得稅負債		170,309	212,352
租賃負債		3,149	—
		<u>4,459,771</u>	<u>3,584,584</u>
流動負債總額		<u>4,459,771</u>	<u>3,584,584</u>
總負債		<u>4,998,581</u>	<u>4,207,020</u>
總權益及負債		<u><u>5,964,782</u></u>	<u><u>5,204,535</u></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,簡明綜合財務報表乃以人民幣千元呈列。

本簡明綜合財務報表未經本公司核數師審核或審閱。

2 重大會計政策概要

本附註載列編製本簡明綜合財務報表時所採納的主要會計政策。除另有說明外,此等政策已於所有呈列期間貫徹應用。

2.1 編製基準

- (i) 本中期財務報告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。本中期財務報告於2019年8月21日獲授權刊發。

中期財務報告已按照與2018年年度財務報表所採納的相同會計政策編製,惟預期將於2019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。

本中期財務報告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2018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2018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

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

編製本中期報告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簡明綜合財務報表而言屬重大的範疇與本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所應用者相同。

(iii) 於截至2019年6月30日止六個月採納的新訂準則、修訂及詮釋

多項新訂或經修訂準則適用於本報告期間且本集團因採納下列準則而須改變其會計政策及作出調整：

- 香港財務報告準則第16號－租賃
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號－所得稅處理之不確定性
- 香港財務報告準則第9號（修訂）－具有負補償的提前付款特性
- 香港會計準則第28號（修訂）－於聯營公司及合營企業的長期權益
- 香港會計準則第19號（修訂）－計劃修訂、縮減或結算
- 香港財務報告準則（修訂）之改進－香港財務報告準則2015至2017年週期的年度改進

採納香港財務報告準則第16號的影響於附註2.2.1披露。上述其他準則、修訂及詮釋目前與本集團無關，或者對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

(iv) 尚未獲採納的新訂準則、修訂及詮釋

以下新訂會計準則、修訂及詮釋已經頒佈，惟並未於2019年1月1日開始的財政年度強制生效，且並未獲本集團提前採納。

準則／修訂／詮釋	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10號及香港會計準則第28號（修訂）	關於投資者與其聯營公司 或合營企業之間的 資產出售或注資 待確定
• 香港財務報告準則第17號	保險合同 2021年1月1日

本集團已開始評估該等香港財務報告準則新訂準則、修訂及詮釋的影響，若干該等準則或修訂或詮釋與本集團的營運有關。根據本公司董事作出的初步評估，預期將不會對本集團的財務業績及狀況構成重大影響。

2.2 會計政策的變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號－租賃對本集團財務報表的影響，並披露自2019年1月1日起已應用的新會計政策（倘其與過往期間所應用者不同）。

本集團自2019年1月1日起追溯採用香港財務報告準則第16號，但未有根據準則中的特定過渡性條文所允許就2018年報告期間重列比較數字。因此，新訂租賃規則所引致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初財務狀況表中確認。

2.2.1 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號－租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率進行貼現。承租人於2019年1月1日應用於租賃負債的加權平均增量借款利率為5.57%。

	人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	19,060
未來利息開支	<u>(4,812)</u>
於2019年1月1日採用承租人增量借款利率貼現的租賃負債	<u>14,248</u>
其中，於2019年1月1日：	
即期租賃負債	2,995
非即期租賃負債	<u>11,253</u>
	<u>14,248</u>

該等使用權資產按等同於租賃負債的金額計算，並按與於2018年12月31日綜合財務狀況表中確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款的金額作出調整。於首次應用日期，概無須對使用權資產進行調整的虧損性租約。

已確認的使用權資產與以下類別資產有關：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2019 年1月1日 人民幣千元
物業	<u>18,553</u>	<u>14,688</u>
使用權資產總額	<u>18,553</u>	<u>14,688</u>

會計政策的變動對2019年1月1日綜合財務狀況表內的以下項目產生影響：

- 使用權資產－增加人民幣14,688,000元
- 預付款項－減少人民幣440,000元
- 租賃負債－增加人民幣14,248,000元

(a) 所應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 倚賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 對於2019年1月1日剩餘租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，以事後分析結果確定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號－釐定安排是否包含租賃作出的評估。

2.2.2 本集團的租賃活動及其列賬方式

本集團主要租賃辦公室。租賃合約的固定期限通常定在1至10年。租賃條款乃按個別基準協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

截至2018財政年度，物業、廠房及設備租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除已收出租人的任何優惠)於租期內按直線法於損益內扣除。

自2019年1月1日起，租賃在租賃資產可供本集團使用之日獲確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款均在負債及融資成本之間分配。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減所獲得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本(如有)

與短期租賃相關的付款和低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產包括IT設備及小型辦公室傢俬。

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2019年及2018年6月30日止六個月，本集團的全部收入均源自中國。

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團的全部非流動資產均位於中國。

截至2019年及2018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	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
物業銷售	358,341	373,195
— 於某一時間點確認	313,229	198,528
— 於一段時間內確認	45,112	174,667
租金收入	1,327	1,107
	359,668	374,302

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6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018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	67,031	59,892
— 建築成本及資本化開支	151,638	148,162
— 資本化利息	30,564	29,029
稅項及附加費	2,071	2,063
員工成本	25,701	18,479
廣告及宣傳成本	14,333	8,328
上市開支	—	4,283
辦公室及會議費用	6,673	5,544
專業費用	6,181	3,231
招待費	5,689	3,621
印花稅及其他稅項	4,383	4,337
物業、廠房及設備折舊	2,995	2,104
使用權資產折舊	1,460	—
銷售代理佣金	1,917	416
租金費用	—	1,370
差旅費	653	498
銀行支出	12	37
其他費用	960	964
	<u>322,261</u>	<u>292,358</u>

6 其他收益 / (虧損) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
豁免應付林培清先生的利息	20,128	—
地方政府的獎勵	740	330
捐贈	(1,198)	(604)
匯兌虧損	(31)	(8)
延後交付物業的處罰、罰款及補償	(3)	(21)
按公平值透過損益入賬的金融資產的公平值虧損	(10)	(42)
其他	(178)	(44)
	<u>19,448</u>	<u>(389)</u>

7 財務收入／(成本)

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	<u>595</u>	<u>427</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	(30,469)	(26,281)
— 已收預售按金的利息	(47,870)	(36,123)
— 租賃負債應付利息及財務費用	<u>(462)</u>	<u>(—)</u>
	(78,801)	(62,404)
資本化金額	<u>69,925</u>	<u>54,492</u>
已支銷的財務成本	<u>(8,876)</u>	<u>(7,912)</u>
財務成本 — 淨額	<u>(8,281)</u>	<u>(7,485)</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	11,117	33,996
— 中國企業所得稅	<u>30,657</u>	<u>6,821</u>
	41,774	40,817
遞延所得稅	<u>(15,300)</u>	<u>7,953</u>
期內所得稅支出總額	<u>26,474</u>	<u>48,770</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2019年及2018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2019年及2018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除以已發行普通股加權平均數計算。於釐定截至2019年及2018年6月30日止六個月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2018年1月1日起發行。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
本公司擁有人應佔本集團利潤(人民幣千元)	<u>24,205</u>	<u>26,911</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,200,000</u>	<u>900,000</u>
每股基本及攤薄盈利(以人民幣為單位)	<u>0.02</u>	<u>0.03</u>

截至2019年及2018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

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)。該建議股息於年末尚未確認為負債。有關股息已在本公司於2019年5月24日舉行的股東週年大會上獲批准，並於2019年6月30日前悉數繳足。

本公司董事並無建議就截至2019年及2018年6月30日止六個月派付任何股息。

11 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018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)	42,303	23,344
可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本(b)	183,757	183,757
項目服務應收款項(c)	55,440	55,440
招標按金(d)	50,729	23,777
可收回增值稅	53,808	14,945
預付稅項及附加費(e)	92,694	11,699
已付物業開發按金	4,560	8,502
應收聯營公司款項	76,000	—
其他	3,185	2,273
	520,173	300,393
貿易及其他應收款項和預付款項總額	562,476	323,737
減：其他應收款項減值撥備	(11,624)	(11,397)
	550,852	312,340

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) 該結餘指代表政府支付的拆遷和安置費用以及可自政府收回的款項。
- (c) 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。
- (d) 該結餘指競投土地使用權的投標按金，該等款項隨後將於中標後退回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (e) 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2019年6月30日及2018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2019年6月30日及2018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2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	409,521	658,763
應付利息	38,387	57,171
供應商建築按金	39,533	39,997
已收客戶按金	395	34,000
增值稅及其他應付稅項	9,998	26,585
應付工資	8,427	18,319
關聯方建築按金	16,962	18,304
臨時資金應付款項(a)	8,969	11,770
代收保養費	329	805
應付少數股東款項	31,400	–
應計開支	2,384	–
其他	1,057	8,690
	567,362	874,404

附註：

(a) 臨時資金應付款項指應付第三方不計息款項。

於2019年6月30日及2018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2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	279,199	594,542
1至2年	73,245	35,784
2至3年	40,270	19,647
3年以上	16,807	8,790
	409,521	658,763

於2019年6月30日及2018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。

管理層討論與分析

行業回顧

2019年7月15日，國家統計局發佈了2019年6月份70個大中城市商品房住宅銷售價格變動情況以及2019年1-6月份中國房地產開發投資和銷售情況，從最新發佈的統計數據來看，2019年上半年中國房地產從房價、房地產投資、房地產銷售、開工面積、土地成交等房地產領域指標綜合發展較為平穩。

根據河南省統計局的資料，2019年1-6月份，河南省房地產開發投資約3,261.1億元人民幣，同比增長4.1%，其中，住宅投資約2,631.90億元人民幣，增長11.3%。房屋施工面積49,733.50萬平方米，同比增長7.3%，其中，住宅施工面積37,698.34萬平方米，增長8.1%。房屋新開工面積8,098.95萬平方米，增長20.3%，其中，住宅新開工面積6,423.02萬平方米，增長22.5%。房屋竣工面積2,105.53萬平方米，同比增長6.7%，其中，住宅竣工面積1,723.46萬平方米，增長8.9%。商品房銷售面積5,747.48萬平方米，同比增長7.7%。商品房銷售額約3,683.4億元，增長20.0%。

從河南省房地產領域各項數據中可見2019年上半年新開工面積增長迅猛，特別是新開工住宅面積，這也印證河南省人口多，城鎮化率較低，剛需住房及改善型住房正在快速發展，並顯現出提速的趨勢。

通過2019年上半年河南省房地產領域各項數據不難看出全國及河南省房地產行業整體還是保持了穩定的增長。中國房地產市場特別是河南區域不會出現大起大落，保持市場健康、增速平穩將是大概率事件。

業務概覽

本集團按年初制定的計劃有序推動各項目之餘，依托品牌影響力及管理經驗，適時的參與合作開發項目。2019年1月18日本集團與獨立第三方合資成立許昌遠達置業有限公司，本集團持股比例百分之七十，並於2019年1月在土地交易市場通過招拍掛方式取得土地約25,533平方米。2019年1月25日本集團與獨立第三方合資成立鄆陵縣恒輝房地產有限公司，本集團持股比例40%，於2019年1月在土地交易市場通過招拍掛方式取得土地約119,575平方米。合作開發項目可以有效的降低本集團成本投入，同時增加土地儲備，為持續發展做出貢獻。

未來本集團將積極把握中原經濟區戰略等國家重點政策導向，繼續深耕本土，依據不同客戶群打造府、郡、城、鎮系列產品，按時、有序推出待開發項目，有選擇性的參與選定區域舊城改造項目，加強於許昌市的業務佈局。在項目管理方面建立「有責、有序、有效」的管控體系，打造本土標桿，以品牌促發展，鞏固並提升企業核心競爭力，為許昌市及河南省經濟發展做出更大的貢獻。

土地儲備

於2019年6月30日，本集團土地儲備的總建築面積（「**建築面積**」）約為3.8百萬平方米。

本集團於截至2019年6月30日止六個月在鄆陵縣及長葛市購買地盤面積約145,108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6月30日止六個月		變動百分比
	2019年	2018年	+/-
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位（人民幣百萬元）	1,108.5	649.5	+70.7%
商業單位（人民幣百萬元）	117.0	247.4	-52.7%
停車位（人民幣百萬元）	28.2	74.3	-62.0%
其他（人民幣百萬元）	3.2	3.0	+6.7%
總計（人民幣百萬元）	<u>1,256.9</u>	<u>974.2</u>	+29.0%
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）	180,065	139,488	+29.1%
停車位（個）	344	623	-44.8%
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）	6,823	6,452	+5.8%
停車位（人民幣元／個）	82,046	119,237	-31.2%

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2019年6月30日止六個月較去年同期增加5.8%至約每平方米人民幣6,823元。2019年上半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2019年6月30日止六個月減少31.2%至每個約人民幣82,046元。2019年6月30止六個月減少乃主要由於平均售價相對較低的停車位的合同銷售額比例增加。

財務回顧

業績

於截至2019年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣359.7百萬元(2018年6月30日止六個月：人民幣374.3百萬元)，較去年同期下降約3.9%。

本集團錄得毛利約人民幣107.1百萬元(2018年6月30日止六個月：人民幣134.0百萬元)，較去年同期下降約人民幣26.9百萬元(或約20.0%)。

2019年6月30日止六個月的毛利率約為29.8%(2018年6月30日止六個月：35.8%)，較去年同期下降約6%。

期間利潤由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣25.4百萬元下降約人民幣1.9百萬元(或7.6%)至截至2019年6月30日止六個月約人民幣23.5百萬元。

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 +/-
	2019年 人民幣千元	%	2018年 人民幣千元	%	
物業銷售	358,341	99.6	373,195	99.7	-4.0%
租金收入	1,327	0.4	1,107	0.3	+19.9%
	<u>359,668</u>	<u>100.0</u>	<u>374,302</u>	<u>100.0</u>	-3.9%

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					
	2019年			2018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	289,815	48,383	5,990	141,702	31,684	4,472
商業	55,456	4,458	12,440	210,242	25,415	8,272
儲藏室	1,811	855	2,118	1,735	615	2,821
	<u>347,082</u>	<u>53,696</u>	<u>6,464</u>	<u>353,679</u>	<u>57,714</u>	<u>6,128</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>11,259</u>	<u>145</u>	<u>77,648</u>	<u>19,516</u>	<u>262</u>	74,489

截至2019年6月30日止六個月，物業銷售額約佔我們總收入的99.6%（2018年6月30日止六個月：99.7%），乃主要由於該期間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2018年6月30日止六個月的約人民幣374.3百萬元下降約人民幣14.6百萬元（或3.9%）至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣359.7百萬元，乃主要由於截至2019年6月30日止六個月我們的商業物業銷售下降約人民幣154.8百萬元，並由截至2019年6月30日止六個月我們的住宅物業銷售增加約人民幣148.1百萬元部分抵銷。

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6月30日止六個月							
	2019年			毛利率 %	2018年			毛利率 %
	收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	毛利 人民幣千元		收入 人民幣千元	銷售成本 人民幣千元	毛利 人民幣千元	
物業銷售								
– 住宅	289,815	216,110	73,705	25.4	141,702	108,764	32,938	23.2
– 商業	55,456	26,098	29,358	52.9	210,242	115,916	94,326	44.9
– 停車位及 儲藏室	13,070	10,348	2,722	20.8	21,251	15,657	5,594	26.3
小計	<u>358,341</u>	<u>252,556</u>	<u>105,785</u>	<u>29.5</u>	<u>373,195</u>	<u>240,337</u>	<u>132,858</u>	<u>35.6</u>
租金	<u>1,327</u>	<u>-</u>	<u>1,327</u>	<u>100.0</u>	<u>1,107</u>	<u>-</u>	<u>1,107</u>	<u>100.0</u>
	<u><u>359,668</u></u>	<u><u>252,556</u></u>	<u><u>107,112</u></u>	<u><u>29.8</u></u>	<u><u>374,302</u></u>	<u><u>240,337</u></u>	<u><u>133,965</u></u>	<u><u>35.8</u></u>

儘管銷售住宅及商業物業的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的約23.2%及44.9%增加至截至2019年6月30日止六個月的約25.4%及52.9%，然而物業銷售的整體毛利率由截至2018年6月30日止六個月的約35.8%下降至截至2019年6月30日止六個月的約29.8%。

截至2019年6月30日止六個月的利潤約為人民幣23.5百萬元（2018年6月30日止六個月：人民幣25.4百萬元），減少約人民幣1.9百萬元。該減少主要由於我們的收入由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣374.3百萬元下降至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣359.7百萬元；我們的整體毛利率由截至2018年6月30日止六個月的約35.8%退化至截至2019年6月30日止六個月的約29.8%；及銷售及市場推廣開支增加約人民幣12.9百萬元，並由截至2019年6月30日止六個月其他收益增加約人民幣19.8百萬元部分抵銷。

投資物業的公平值收益

本集團的投資物業於2019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2019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28.8百萬元（2018年6月30日止六個月：人民幣15.9百萬元），較2018年增長約81.7%。在2019年6月30日止六個月期間，本集團較2018年同期推出更多促銷活動及宣傳以推高合約銷售額。

行政開支

行政開支由2018年6月30日止六個月的約人民幣36.2百萬元增加約13.1%至2019年6月30日止六個月的約人民幣40.9百萬元，行政開支增加乃主要由於2019年6月30日止六個月招待費、員工成本及專業費用增加所致。

其他收益／(虧損)－淨額

截至2019年6月30日止六個月，其他收益／(虧損)－淨額增加約人民幣19.8百萬元至約人民幣19.4百萬元。該大幅增加乃主要由於截至2019年6月30日止六個月林培清先生(本公司主席、控股股東兼執行董事李小冰先生的岳父)豁免應付其的利息約人民幣20,128,000元。

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2018年6月30日止六個月的約人民幣7.9百萬元增加約12.2%至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元。

所得稅開支

所得稅開支主要包括中國附屬公司產生的中國企業所得稅開支及土地增值稅。所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月的約人民幣48.8百萬元減少約45.7%或人民幣22.3百萬元至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣26.5百萬元，這與我們2019年6月30日止六個月經營利潤減少相符。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2019年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣307.1百萬元(2018年12月31日：人民幣419.5百萬元)，其中約人民幣302.0百萬元(2018年12月31日：人民幣372.8百萬元)以人民幣計值，約人民幣5.1百萬元(2018年12月31日：人民幣46.7百萬元)以港元(「港元」)計值。

於2019年6月30日，受限制現金約為人民幣100.0百萬元(2018年12月31日：人民幣125.9百萬元)，所有受限制現金均以人民幣計值。

截至2019年6月30日，本集團的借款總額約為人民幣1,090.7百萬元(2018年12月31日：人民幣1,070.5百萬元)，其中約人民幣582.6百萬元被分類為流動負債(2018年12月31日：人民幣467.3百萬元)。本集團借款總額中約39.7%(2018年12月31日：57.0%)為固定利率。

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

	於2019年6月30日				於2018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	289,000	62,000	-	-	196,000	29,000	-	-
其他長期借款	293,600	207,114	208,496	30,500	271,340	262,960	250,210	61,000
	<u>582,600</u>	<u>269,114</u>	<u>208,496</u>	<u>30,500</u>	<u>467,340</u>	<u>291,960</u>	<u>250,210</u>	<u>61,000</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2019年6月30日，本集團擁有流動資產約人民幣5,728.1百萬元（2018年12月31日：人民幣5,030.7百萬元）及流動負債約人民幣4,459.8百萬元（2018年12月31日：人民幣3,584.6百萬元），流動資產淨值由2018年12月31日的約人民幣1,446.1百萬元下跌至2019年6月30日的約人民幣1,268.3百萬元。

截至2019年6月30日，本集團擁有總資產約人民幣5,964.8百萬元（2018年12月31日：人民幣5,204.5百萬元）及總負債約人民幣4,998.6百萬元（2018年12月31日：人民幣4,207.0百萬元），淨資產或總權益由2018年12月31日的約人民幣997.5百萬元下跌至2019年6月30日的約人民幣966.2百萬元。

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。本公司董事（「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

主要財務比率：

	於2019年 6月30日	於2018 年12月31日
流動性比率		
流動比率	1.3	1.4
資本充足比率		
槓桿比率 (附註1)	112.9%	107.3%
債務權益比率 (附註2)	81.1%	65.3%

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。

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及其他長期借款）佔權益總額的百分比。於2019年6月30日，本集團的槓桿比率約為112.9%，較2018年12月31日的約107.3%上升約5.6個百分點，乃主要由於派付2018年末期股息。

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2019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2019年6月30日，本集團總共擁有447名僱員（2018年6月30日：397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。截至2019年6月30日，首次公開發售所得款項淨額已全部動用。

前景展望

2019年上半年，針對房地產行業，從中央到地方、從需求管理到供給管理，都體現出了高度的政策協同性，「房住不炒」，顯現了極大的政策定力。「三穩」(穩地價、穩房價、穩預期)被列入住建部2019年十項重點任務之首。2019年在內外部環境影響下，雖然經濟下行壓力增大，但各地政府根據形勢變化及時跟進政策，因城施策、一城一策以確保市場平穩運行。

河南省政府及各地市政府正在加快編製房地產市場調控長效機制工作方案，明確房地產市場中長期發展目標和年度工作目標，保持調控政策的連續性和穩定性，加強市場供需雙向調節。河南省作為中國第一人口大省，剛需和棚改是市場需求的主體，加快推進城鎮化及棚改項目仍然是現階段房地產領域的重點。

本集團作為河南省一家非省會城市的房地產上市企業，對基層購房者需求更為了解，所以本集團會利用資本市場平台及恒達品牌對本土的影響力，抓住當前機遇，按照年初制定的計劃分系列推出不同檔次樓盤，滿足不同客戶群的需求。本集團計劃繼續參與許昌市(包括魏都區、建安區、禹州市、長葛市及鄆陵縣)黃金地段棚改項目，利用經驗優勢和完善的項目管理經驗，增加企業的土地儲備及收入。同時本集團將會把棚改和舊城改造經驗適時推廣到許昌市以外河南其他地區，來擴大其經營範圍。

展望未來，本集團將繼續深耕許昌，適時輻射河南省其他區域，把握河南省加速推進城鎮化的機遇，利用自身27年的經驗及管理能力，加快企業的發展，保質保量完成企業制定的年度及中長期計劃，為河南省發展做出貢獻，為其投資者謀取利潤。

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2019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2019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2019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2019年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合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截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績公佈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2019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
李小冰
主席兼執行董事

香港，2019年8月21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；及獨立非執行董事為李國麟先生、魏劍先生及方征先生。