

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2020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2020年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2019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2020年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收入	4	511,229	359,668
銷售成本	5	(347,460)	(252,556)
毛利		163,769	107,112
投資物業的公平值(虧損)/收益		(1,870)	1,570
銷售及市場推廣開支	5	(32,069)	(28,799)
行政開支	5	(53,900)	(40,678)
金融資產減值虧損淨額	5	(251)	(228)
其他(虧損)/收益－淨額	6	(4,840)	19,448
經營利潤		70,839	58,425
財務收入	7	636	595
財務成本	7	(520)	(8,876)
財務收入/(成本)－淨額		116	(8,281)
應佔使用權益法入賬的 投資業績		—	(203)
除所得稅前利潤		70,955	49,941
所得稅開支	8	(39,069)	(26,474)
期內利潤		31,886	23,467
下列各方應佔：			
本公司擁有人		32,846	24,205
非控股權益		(960)	(738)
		31,886	23,467
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	0.03	0.02

未經審核簡明綜合全面收益表
截至2020年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月
2020年
(未經審核)
人民幣千元
2019年
(未經審核)
人民幣千元

期內利潤	31,886	23,467
期內其他全面收入		
— 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
期內全面收入總額(扣除稅項)	<u>31,886</u>	<u>30,926</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	32,846	31,664
非控股權益	<u>(960)</u>	<u>(738)</u>
	<u>31,886</u>	<u>30,926</u>

未經審核簡明綜合財務狀況報表
於2020年6月30日

	附註	於2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2019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		42,796	40,685
投資物業		94,830	96,700
遞延稅項資產		126,637	102,947
使用權資產		17,419	19,214
		<u>281,682</u>	<u>259,546</u>
流動資產			
租賃土地預付款項		964,241	443,330
持作出售或開發中待售物業		6,115,109	5,104,128
貿易及其他應收款項和預付款項	11	221,210	299,183
預付所得稅		66,916	55,119
合同資產		4,648	4,005
按公平值透過損益入賬的金融資產		170	181
受限制現金		107,316	115,740
現金及現金等價物		148,625	245,157
		<u>7,628,235</u>	<u>6,266,843</u>
流動資產總值		<u>7,628,235</u>	<u>6,266,843</u>
總資產		<u><u>7,909,917</u></u>	<u><u>6,526,389</u></u>

	附註	於2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2019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		785,137	752,291
其他儲備		153,824	153,824
本公司擁有人應佔權益		<u>1,248,794</u>	1,215,948
非控股權益		<u>22,591</u>	17,551
總權益		<u>1,271,385</u>	1,233,499
負債			
非流動負債			
銀行借款		29,000	—
其他長期借款		293,537	432,348
遞延稅項負債		17,954	13,139
租賃負債		14,843	16,223
非流動負債總額		<u>355,334</u>	461,710
流動負債			
銀行借款		195,500	291,000
其他即期借款		58,200	—
其他長期借款的即期部分		304,002	342,752
合同負債		3,366,548	2,702,327
貿易及其他應付款項	12	2,079,338	1,114,038
即期所得稅負債		275,605	377,855
租賃負債		4,005	3,208
流動負債總額		<u>6,283,198</u>	4,831,180
總負債		<u>6,638,532</u>	5,292,890
總權益及負債		<u>7,909,917</u>	<u>6,526,389</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

本附註載列編製該等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聯交所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2020年8月31日獲授權刊發。

中期財務報告已按照與2019年年度財務報表所採納的相同會計政策編製,惟預期將於2020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2019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2019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2019年12月31日止年度的年度財務報表所應用者相同。

2.2 會計政策的變動

(i) 本集團於2020年採納該等修訂

本集團已於2020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3號(修訂)	關於業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	關於重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	關於利率基準改革	2020年1月1日
經修訂概念框架	關於經修訂財務報告 的概念框架	2020年1月1日

該等修訂及詮釋對本集團的會計政策並無任何重大影響，亦毋須作出追溯調整。

(ii) 尚未獲採納的新準則及修訂

以下的香港財務報告準則之新準則及修訂已經頒佈，惟並未於2020年1月1日開始的本集團會計期間強制生效，且並未獲本集團提前採納：

		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16號 (修訂)	COVID-19－相關租金減免	2020年6月30日
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16號(修訂)	物業、廠房及設備－ 作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約－履行合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂)	提述概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	將負債分類為即期或非即期	2022年1月1日
香港財務報告準則之改進	2018年至2020年香港財務 報告準則年度改進	2022年1月1日

本集團將於上述新準則及修訂生效時採納，但預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

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2020年及2019年6月30日止六個月，本集團的全部收入均源自中國。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團的全部非流動資產均位於中國。

截至2020年及2019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	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
物業銷售	509,172	358,341
— 於某一時間點確認	509,172	313,229
— 於一段時間內確認	–	45,112
租金收入	2,057	1,327
	511,229	359,668

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	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019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	92,603	67,031
— 建築成本及資本化開支	178,540	151,673
— 持作出售物業的減值撥備淨額	34,430	(35)
— 資本化利息	38,763	30,564
稅項及附加費	1,413	2,071
員工成本	37,423	25,701
廣告及宣傳成本	16,507	14,333
辦公室及會議費用	7,561	6,673
專業費用	8,323	6,181
招待費	6,512	5,689
物業、廠房及設備折舊及使用權資產攤銷	5,067	4,455
印花稅及其他稅項	4,458	4,383
金融資產的減值虧損淨額	251	228
租金費用	228	–
銷售代理佣金	163	1,917
銀行支出	161	12
差旅費	53	653
其他費用	1,224	732
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額	433,680	322,261

6 其他(虧損)/收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
地方政府的獎勵	300	740
匯兌收益/(虧損)	23	(31)
捐贈	(4,920)	(1,198)
按公平值透過損益入賬的金融資產的公平值虧損	(11)	(10)
豁免應付林培清先生的利息	-	20,128
延後交付物業的處罰、罰款及補償	-	(3)
其他	(232)	(178)
	<u>(4,840)</u>	<u>19,448</u>

7 財務收入/(成本)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
財務收入		
－ 銀行存款利息收入	<u>636</u>	<u>595</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	(28,616)	(30,469)
－ 已收預售按金的利息	(27,800)	(47,870)
－ 租賃負債應付利息及財務費用	<u>(520)</u>	<u>(462)</u>
	<u>(56,936)</u>	<u>(78,801)</u>
資本化金額	<u>56,416</u>	<u>69,925</u>
已支銷的財務成本	<u>(520)</u>	<u>(8,876)</u>
財務收入/(成本)－淨額	<u>116</u>	<u>(8,281)</u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
－ 中國土地增值稅	21,986	11,117
－ 中國企業所得稅	<u>35,958</u>	<u>30,657</u>
	<u>57,944</u>	<u>41,774</u>
遞延所得稅	<u>(18,875)</u>	<u>(15,300)</u>
期內所得稅支出總額	<u>39,069</u>	<u>26,474</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2020年及2019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2020年及2019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。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司擁有人應佔本集團利潤(人民幣千元)	<u>32,846</u>	<u>24,205</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>0.03</u>	<u>0.02</u>

截至2020年及2019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，本公司董事已建議就截至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12月31日止年度及截至2020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2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2019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)	30,239	24,241
股權收購預付款項(b)	13,521	—
	43,760	24,241
可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本(c)	87,684	211,783
項目服務應收款項(d)	55,440	55,440
可收回增值稅	32,898	16,752
招標按金	21,391	23,460
預付稅項及附加費(e)	16,134	16,861
應收臨時資金(f)	13,000	—
已付物業開發按金	4,284	4,277
其他	3,038	2,537
	233,869	331,110
貿易及其他應收款項和預付款項總額	277,629	355,351
減：其他應收款項減值撥備	(56,419)	(56,168)
	221,210	299,183

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) 該結餘指於物業項目公司投資20%股權的預付款項。股權正在轉讓及登記中。
- (c) 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。
- (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。因賬齡較長，該結餘已被全數減值。
- (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。
- (f) 應收臨時資金指應收獨立第三方的帶息賬款。年利率為8%。

於2020年6月30日及2019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2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	<u>1,018,079</u>	<u>765,417</u>
臨時資金應付款項(a)	451,499	8,449
應付關聯方款項(b)	161,600	—
增值稅及其他應付稅項(c)	136,807	90,799
已收客戶按金	133,519	59,257
供應商建築按金	63,380	82,962
應付利息	45,974	41,461
應付少數股東款項(d)	43,400	30,900
關聯方建築按金	16,271	16,876
應付工資	6,057	16,811
代收保養費	841	522
其他	<u>1,911</u>	<u>584</u>
	<u><u>2,079,338</u></u>	<u><u>1,114,038</u></u>

附註：

- (a) 臨時資金應付款項指應付獨立第三方不計息款項。
- (b) 應付關聯方款項須於要求時支付。該等應付款項不計息，且為非貿易性質。
- (c) 標準增值稅（「**增值稅**」）率為11%，自2018年5月1日起調減至10%，及自2019年4月1日起進一步調減至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，但進項增值稅不可扣減。
- (d) 應付少數股東款項須於要求時支付。該等應付款項不計息，且為非貿易性質。

於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	809,747	694,164
1至2年	154,719	41,572
2至3年	34,646	23,397
3年以上	18,967	6,284
	<u>1,018,079</u>	<u>765,417</u>

於2020年6月30日及2019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

2020年7月16日，國家統計局發佈《2020年1-6月份全國房地產開發投資和銷售情況》及《2020年6月份70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況》，從最新的統計數據來看，2020年上半年全國房地產市場逐步擺脫新型冠狀病毒疫情（「COVID-19」）帶來的影響，從低谷慢慢進入平穩發展的階段。

根據河南省統計局的資料，2020年1至6月份，河南省房地產開發投資約人民幣334.6十億元，同比增長約2.6%。其中，住宅物業投資約人民幣275.3十億元，同比增長4.6%。河南省房屋竣工建築面積（「建築面積」）約13.7百萬平方米，同比下降約34.7%，其中，住宅物業竣工建築面積11.1百萬平方米，同比下降約35.4%。商業物業可出售建築面積54.5百萬平方米，同比下降約5.2%。商業物業銷售額約人民幣353.6十億元，下降約4.0%。

從河南省房地產領域各項數據中可見2020年上半年河南省房地產市場正從疫情的影響中恢復發展，隨著COVID-19控制局面向好，復工復產，經濟運行穩步向好，加之河南省人口眾多、城鎮化率較低，剛需住房及改善型住房需求大的特點，河南省房地產行業在克服COVID-19帶來的不利影響的同時，也將逐步回暖。

業務概覽

本集團依托中原經濟發展機遇，繼續深耕本地、適時拓展河南省內其他地區項目資源，秉持「誠信經營、兌現每一個承諾」的企業理念，進一步升級產品和服務標準，提升本地市場佔有率和品牌影響力。

2020年上半年本集團繼續參與合作開發項目，推進多元化的合作開發模式，以降低項目開發成本投入。

為保證本集團可持續發展的目標，我們穩妥推進土地儲備拓展工作，適時獲取位置優質的地塊。截至2020年6月30日止六個月在土地交易市場通過招拍掛方式取得土地約124,224平方米。

過去半年，我們以一貫的住宅與商業混合開發業務模式，通過住宅聚集人氣帶動商業物業的發展，同時商業物業又能吸引人流促進住宅產品的銷售，商業配套的完善亦能提高住宅項目的綜合價值，進一步擴展和提升本集團品牌認知度和美譽度。

土地儲備

於2020年6月30日，本集團土地儲備的建築面積約為3.7百萬平方米。

本集團於截至2020年6月30日止六個月在許昌市購買地盤面積約124,224平方米的一幅地塊儲備。

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
	2020年	2019年	+/-
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位(人民幣百萬元)	917.3	1,108.5	-17.2%
商業單位(人民幣百萬元)	127.5	117.0	+9.0%
停車位(人民幣百萬元)	33.2	28.2	+17.7%
其他(人民幣百萬元)	5.2	3.2	+62.5%
	<u>1,083.2</u>	<u>1,256.9</u>	-13.8%
總計(人民幣百萬元)			
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)	165,432	180,065	-8.1%
停車位(個)	493	344	+43.3%
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)	6,347	6,823	-7.0%
停車位(人民幣元／個)	67,342	82,046	-17.9%

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2020年6月30日止六個月較去年同期減少7.0%至約每平方米人民幣6,347元。2020年上半年減少乃主要由於河南省物業的市場價格下跌。

我們停車位的每個合同平均售價於2020年6月30日止六個月減少17.9%至每個約人民幣67,342元。2020年6月30日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2020年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣511.2百萬元(2019年6月30日止六個月：人民幣359.7百萬元)，較去年同期上升約42.1%。

本集團錄得毛利約人民幣163.8百萬元(2019年6月30日止六個月：人民幣107.1百萬元)，較去年同期上升約人民幣56.7百萬元(或約52.9%)。

2020年6月30日止六個月的毛利率約為32.0%(2019年6月30日止六個月：29.8%)，較去年同期上升約7.4%。

期間利潤由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣23.5百萬元上升約人民幣8.4百萬元(或35.7%)至截至2020年6月30日止六個月約人民幣31.9百萬元。

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 +/-
	2020年 人民幣千元	%	2019年 人民幣千元	%	
物業銷售	509,172	99.6	358,341	99.6	+42.1%
租金收入	2,057	0.4	1,327	0.4	+55.0%
	<u>511,229</u>	<u>100.0</u>	<u>359,668</u>	<u>100.0</u>	+42.1%

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					
	2020年			2019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	365,333	54,779	6,669	289,815	48,383	5,990
商業	102,719	12,841	7,999	55,456	4,458	12,440
儲藏室	2,895	1,017	2,847	1,811	855	2,118
	<u>470,947</u>	<u>68,637</u>	<u>6,861</u>	<u>347,082</u>	<u>53,696</u>	<u>6,464</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>38,225</u>	<u>385</u>	<u>99,286</u>	<u>11,259</u>	<u>145</u>	<u>77,648</u>

截至2020年6月30日止六個月，物業銷售額約佔我們總收入的99.6%（2019年6月30日止六個月：99.6%），乃主要由於該期間住宅及商業物業、儲藏室及停車位的銷售所致。

我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣359.7百萬元上升約人民幣151.5百萬元（或42.1%）至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣511.2百萬元，乃主要由於截至2020年6月30日止六個月我們的住宅及商業物業銷售增加約人民幣122.8百萬元。

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				截至6月30日止六個月			
	2020年		毛利	毛利率 %	2019年		毛利	毛利率 %
收入	銷售成本	收入			銷售成本	收入		
	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	365,333	237,645	127,688	35.0	289,815	216,110	73,705	25.4
– 商業	102,719	52,869	49,850	48.5	55,456	26,098	29,358	52.9
– 停車位及 儲藏室	41,120	56,946	(15,826)	(38.5)	13,070	10,348	2,722	20.8
小計	<u>509,172</u>	<u>347,460</u>	<u>161,712</u>	<u>31.8</u>	<u>358,341</u>	<u>252,556</u>	<u>105,785</u>	<u>29.5</u>
租金	<u>2,057</u>	<u>-</u>	<u>2,057</u>	<u>100.0</u>	<u>1,327</u>	<u>-</u>	<u>1,327</u>	<u>100.0</u>
	<u><u>511,229</u></u>	<u><u>347,460</u></u>	<u><u>163,769</u></u>	<u><u>32.0</u></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>

儘管銷售商業物業的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約52.9%下降至截至2020年6月30日止六個月的約48.5%，然而住宅物業及整體物業銷售的毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約25.4%及29.8%增長至截至2020年6月30日止六個月的約35.0%及32.0%。

截至2020年6月30日止六個月的利潤約為人民幣31.9百萬元（2019年6月30日止六個月：人民幣23.5百萬元），增加約人民幣8.4百萬元。該增幅主要由於(i)我們的收入由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣359.7百萬元上升至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣511.2百萬元；(ii)我們的整體毛利率由截至2019年6月30日止六個月的約29.8%改善至截至2020年6月30日止六個月的約32.0%；及(iii)財務成本減少約人民幣8.4百萬元，並由截至2020年6月30日止六個月行政開支增加約人民幣13.2百萬元及其他收益下跌約人民幣24.3百萬元部分抵銷。

投資物業的公平值（虧損）／收益

本集團的投資物業於2020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2020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32.1百萬元(2019年6月30日止六個月：人民幣28.8百萬元)，較2019年同期增長約11.5%。在2020年6月30日止六個月期間，本集團較2019年同期推出更多促銷活動及宣傳。

行政開支

行政開支由2019年6月30日止六個月的約人民幣40.7百萬元增加約32.4%至2020年6月30日止六個月的約人民幣53.9百萬元，行政開支增加乃主要由於2020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(虧損)／收益－淨額

截至2020年6月30日止六個月，本集團的其他虧損約人民幣4.8百萬元，而本集團於截至2019年6月30日止六個月則錄得其他收益約人民幣19.4百萬元。該大幅變動乃主要由於林培清先生(本公司主席、控股股東兼執行董事李小冰先生的岳父)於截至2019年6月30日止六個月期間豁免應付其的利息約人民幣20.1百萬元。

財務收入／(成本)－淨額

財務收入／(成本)－淨額主要包括(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2019年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元減少約94.1%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣0.5百萬元。

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2019年6月30日止六個月的約人民幣26.5百萬元增加約47.5%或人民幣12.6百萬元至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣39.1百萬元，這與我們2020年6月30日止六個月收入增加相符。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2020年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣148.6百萬元(2019年12月31日：人民幣245.2百萬元)，其中約人民幣148.2百萬元(2019年12月31日：人民幣242.6百萬元)以人民幣計值，約人民幣0.4百萬元(2019年12月31日：人民幣2.5百萬元)以港元計值。

於2020年6月30日，受限制現金約為人民幣107.3百萬元(2019年12月31日：人民幣115.7百萬元)，所有受限制現金均以人民幣計值。

截至2020年6月30日，本集團的借款總額約為人民幣880.2百萬元（2019年12月31日：人民幣1,066.1百萬元），其中約人民幣557.7百萬元被分類為流動負債（2019年12月31日：人民幣633.8百萬元）。本集團借款總額中約40.2%（2019年12月31日：42.0%）為固定利率。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

	於2020年6月30日			於2019年12月31日		
	1年內	1至2年	2至5年	1年內	1至2年	2至5年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	195,500	-	29,000	291,000	-	-
其他長期借款	304,002	68,500	225,037	342,752	171,128	261,220
其他流動借款	58,200	-	-	-	-	-
	<u>557,702</u>	<u>68,500</u>	<u>254,037</u>	<u>633,752</u>	<u>171,128</u>	<u>261,220</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2020年6月30日，本集團擁有流動資產約人民幣7,628.2百萬元（2019年12月31日：人民幣6,266.8百萬元）及流動負債約人民幣6,283.2百萬元（2019年12月31日：人民幣4,831.2百萬元），流動資產淨值由2019年12月31日的約人民幣1,435.6百萬元下跌至2020年6月30日的約人民幣1,345.0百萬元。

截至2020年6月30日，本集團擁有總資產約人民幣7,909.9百萬元（2019年12月31日：人民幣6,526.4百萬元）及總負債約人民幣6,638.5百萬元（2019年12月31日：人民幣5,292.9百萬元），淨資產或總權益由2019年12月31日的約人民幣1,233.5百萬元上升至2020年6月30日的約人民幣1,271.4百萬元。

資產抵押

本集團的大多數銀行借款及其他長期借款由本集團的物業、廠房及設備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。

根據我們多元化土地收購策略，本集團的一家附屬公司取得一家項目公司（「被投資公司」）20%的股權，該公司通過招標過程持有一塊待開發的土地，餘下80%的股權由獨立第三方（「主要股東」）持有。根據被投資公司、本集團的附屬公司及主要股東訂立的投資協議，被投資公司須在預售活動開始後的指定期限內償還主要股東所提供的股東貸款。倘被投資公司未能及時退還該股東貸款，則本集團須向被投資公司提供資金以償還股東貸款。於2020年6月30日，該被投資公司的相關股東貸款約為人民幣218百萬元。此外，根據投資協議，倘物業項目在若干條件下延期或股東貸款的還款延期至投資協議規定的特定期限之後，本集團亦須賠償主要股東的所有損失。於2020年6月30日，由於該物業項目的開發並無發生重大延誤，故本公司管理層認為提供資金償還股東貸款或任何補償損失的風險較低。

主要財務比率

主要財務比率：

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
流動性比率		
流動比率	1.2	1.3
資本充足比率		
槓桿比率 (附註1)	69.2%	86.4%
債務權益比率 (附註2)	57.5%	66.6%

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。

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2020年6月30日，本集團的槓桿比率約為69.2%，較2019年12月31日的約86.4%下降約17.2個百分點，乃主要由於派付期內償還尚未償還貸款所致。

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2020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2020年6月30日，本集團總共擁有578名僱員(2019年6月30日：447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

2020年上半年，中央政策層面繼續堅持「房住不炒」的定位，落實城市主體責任，穩地價穩房價穩預期目標。上半年由於COVID-19影響，行業基本面遭受打擊，中國人民銀行三度降准，房貸利率趨勢性下移。多個地方政府出台針對COVID-19期間對房地產行業的扶持政策，主要包括延緩土地出讓金繳納期限、順延開竣工期限、降低預售門檻等措施。出台的政策主要作用於供給端，以緩解房地產企業因COVID-19帶來的現金流壓力為主要目的，促進房地產市場未來的平穩健康發展。

河南省政府堅持因地制宜，因城施策，全面落實城市的主體責任，制定一城一策方案，做到不將房地產作為短期促進經濟增長的手段和工具，同時保證調控政策的連續性和穩定性，持續完善調控，加快建立房地產市場運行的監測體系，開展監測和評價考核，合理預期，開展專項整治，進一步規範房地產市場的秩序，穩定房地產市場的發展。

2020年下半年，依托於河南省龐大的人口基數，穩定的經濟發展以及持續的城鎮化建設，本集團將繼續(1)強化運營管控，確保各項指標順利完成；(2)加快項目步伐，助推規模增長；(3)深化技術研發，加強產品優化升級和(4)深化企劃工作，提升品牌影響力，推動集團高效健康發展。

在城鎮化快速發展的當今時代，本集團以此為契機，逐步形成以剛需型、改善型中高檔住宅開發銷售為主、商業地產為輔，具有持續發展力和抗風險能力的業態組合戰略佈局，提升集團核心競爭力。展望未來，本集團將繼續深耕許昌，涉足周邊，依托上市品牌，探索省域化發展模式，適度擴展城市佈局，逐步提升市場份額，強化高效周轉運營理念，以擴大經營規模，以規模促進利潤增長，實現集團高效穩健發展。

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2020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2020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2020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2020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2020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2020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，2020年8月31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。