

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2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2020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2021年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收入	4	742,536	511,229
銷售成本	5	(482,640)	(347,460)
<b>毛利</b>		<b>259,896</b>	<b>163,769</b>
投資物業的公平值虧損		(350)	(1,870)
銷售及市場推廣開支	5	(62,944)	(32,069)
行政開支	5	(68,118)	(53,900)
金融資產減值虧損淨額		(4,571)	(251)
其他收入		2,561	—
其他虧損 — 淨額	6	(7,711)	(4,840)
<b>經營利潤</b>		<b>118,763</b>	<b>70,839</b>
財務收入		881	636
財務成本		(640)	(520)
<b>財務收入 — 淨額</b>	7	<b>241</b>	<b>116</b>
應佔使用權益法入賬的投資業績		(684)	—
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>118,320</b>	<b>70,955</b>
所得稅開支	8	(73,373)	(39,069)
<b>期內利潤</b>		<b>44,947</b>	<b>31,886</b>
下列各方應佔：			
本公司擁有人		48,687	32,846
非控股權益		(3,740)	(960)
		<b>44,947</b>	<b>31,886</b>
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	<b>0.04</b>	<b>0.03</b>

未經審核簡明綜合全面收益表  
截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	44,947	31,886
期內其他全面收入	—	—
期內全面收入總額(扣除稅項)	<u>44,947</u>	<u>31,886</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	48,687	32,846
非控股權益	<u>(3,740)</u>	<u>(960)</u>
	<u>44,947</u>	<u>31,886</u>

未經審核簡明綜合財務狀況報表  
於2021年6月30日

		於2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		44,778	45,768
使用權資產		22,076	22,852
投資物業		93,700	94,050
遞延稅項資產		150,429	142,138
使用權益法入賬的投資		19,358	20,042
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		330,341	324,850
		<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>			
租賃土地預付款項		60,000	192,758
持作出售或開發中待售物業		8,102,076	6,961,071
貿易及其他應收款項和預付款項	11	851,061	275,865
預付所得稅		100,562	74,615
合同資產		7,133	5,769
按公平值透過損益入賬的金融資產		121	133
受限制現金		117,559	119,002
現金及現金等價物		238,931	554,504
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		9,477,443	8,183,717
		<hr/>	<hr/>
<b>總資產</b>		<b>9,807,784</b>	<b>8,508,567</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	於2021年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	於2020年 12月31日 (經審核) 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	1,010,875	1,022,188
其他儲備	167,938	167,938
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	1,488,646	1,499,959
非控股權益	26,773	30,131
	<hr/>	<hr/>
<b>總權益</b>	1,515,419	1,530,090
	<hr/>	<hr/>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
銀行借款	96,200	29,000
其他長期借款	303,340	212,377
遞延稅項負債	18,504	16,699
租賃負債	17,307	18,336
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	435,351	276,412
	<hr/>	<hr/>
<b>流動負債</b>		
銀行借款	218,200	110,000
其他即期借款	42,300	64,640
其他長期借款的即期部分	107,037	136,000
合同負債	5,073,725	3,877,453
貿易及其他應付款項	2,081,594	2,081,117
即期所得稅負債	328,959	426,729
租賃負債	5,199	6,126
	<hr/>	<hr/>
流動負債總額	7,857,014	6,702,065
	<hr/>	<hr/>
<b>總負債</b>	8,292,365	6,978,477
	<hr/>	<hr/>
<b>總權益及負債</b>	9,807,784	8,508,567
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 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2021年8月27日獲授權刊發。

中期財務報告已按照與2020年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2021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2020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2020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**

簡明綜合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2020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2021年採納該等修訂**

本集團已於2021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16號(修訂)	關於業務的定義	2021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、 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)	利率基準改革 — 第2階段	2021年1月1日

該等修訂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2021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
香港會計準則第1號(修訂)	將負債分類為即期或非即期	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂)	所得稅	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

本集團將於上述新準則、修訂及詮釋生效時採納，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2021年及2020年6月30日止六個月，本集團的全部收入均源自中國。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的全部非流動資產均位於中國。

截至2021年及2020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	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
物業銷售	739,417	509,172
租金收入	<u>3,119</u>	<u>2,057</u>
	<u><b>742,536</b></u>	<u><b>511,229</b></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及行政開支的費用分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020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	126,306	92,603
— 建築成本及資本化開支	323,226	178,540
— 持作出售物業的減值撥備淨額	4,820	34,430
— 資本化利息	23,989	38,763
員工成本	52,044	37,423
廣告及宣傳成本	25,273	16,507
招待費	11,615	6,512
辦公室及會議費用	11,168	7,561
銷售代理佣金	9,947	163
專業費用	8,346	8,323
物業、廠房及設備折舊及使用權資產攤銷	6,738	5,067
印花稅及其他稅項	5,573	4,458
稅項及附加費	1,664	1,413
銀行支出	638	161
差旅費	153	53
租金費用	23	228
其他費用	2,179	1,224
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支總計	<b>613,702</b>	<b>433,429</b>

## 6 其他虧損 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
合同應計虧損(a)	(7,000)	—
延後交付物業的處罰、罰款及補償	(598)	—
捐贈	(204)	(4,920)
按公平值透過損益入賬的金融資產的公平值虧損	(12)	(11)
地方政府的獎勵	76	300
匯兌收益	2	23
其他	25	(232)
	<u>(7,711)</u>	<u>(4,840)</u>

附註：

- (a) 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2020年12月31日及2021年6月30日之最佳估計，本集團認為其可能會在該合同項下損失約人民幣13,000,000元及進一步損失約人民幣7,000,000元，因為預期未來成本將會高於日後收取的利益。因此，本集團計提了潛在虧損。

## 7 財務收入 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款利息收入	<u>881</u>	<u>636</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	(19,244)	(28,616)
— 已收預售按金的利息	(4,413)	(27,800)
— 租賃負債應付利息及財務費用	<u>(640)</u>	<u>(520)</u>
	<u>(24,297)</u>	<u>(56,936)</u>
資本化金額	<u>23,657</u>	<u>56,416</u>
已支銷的財務成本	<u>(640)</u>	<u>(520)</u>
財務收入 — 淨額	<u>241</u>	<u>116</u>

## 8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	32,988	21,986
— 中國企業所得稅	39,871	35,958
	<hr/>	<hr/>
	72,859	57,944
遞延所得稅	514	(18,875)
	<hr/>	<hr/>
期內所得稅支出總額	<u>73,373</u>	<u>39,069</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2021年及2020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2021年及2020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	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
本公司擁有人應佔本集團利潤(人民幣千元)	<u>48,687</u>	<u>32,846</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>0.04</u>	<u>0.03</u>

截至2021年及2020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2021年3月25日，本公司董事已建議就截至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)。於2020年末，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2021年6月4日舉行的股東週年大會上獲批准，並於2021年6月30日悉數確認為負債。

## 11 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應收款項	<u>94</u>	<u>—</u>
建築成本預付款項(a)	<b>145,478</b>	25,789
股權收購預付款項(b)	<b>83,722</b>	<u>84,900</u>
	<b>229,200</b>	<u>110,689</u>
臨時資金應收款項(c)	<b>481,792</b>	3,824
可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本(d)	<b>82,639</b>	82,639
項目服務應收款項(e)	<b>55,440</b>	55,440
已付物業開發按金(f)	<b>35,124</b>	33,910
預付稅項及附加費(g)	<b>24,293</b>	17,863
可收回增值稅	<b>1,311</b>	25,376
其他	<b>2,603</b>	<u>2,986</u>
	<b>683,202</b>	<u>222,038</u>
貿易及其他應收款項和預付款項總額	<b>912,496</b>	332,727
減：其他應收款項減值撥備	<b>(61,435)</b>	<u>(56,862)</u>
	<b>851,061</b>	<u>275,865</u>

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) 該結餘代表投資若干物業項目公司的股權的預付款項。正在就有關股權辦理轉讓登記手續。
- (c) 在臨時資金應收款項當中，人民幣421,792,000元為不計息應收款項，而人民幣60,000,000元為計息應收款項。於2021年8月27日，已收取該等不計息應收款項當中金額為人民幣110,000,000元的款項。
- (d) 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。
- (e) 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。

- (f) 該結餘指競投土地使用權、項目開發及農民工工資的按金。
- (g) 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2021年6月30日，所有貿易應收款項均未逾期。

於2021年6月30日及2020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2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	986,453	1,026,796
應付票據	9,203	—
	<u>995,656</u>	<u>1,026,796</u>
客戶按金(a)	399,977	572,587
增值稅及其他應付稅項(b)	244,435	216,233
應付少數股東款項(c)	147,306	50,810
供應商建築按金	82,824	71,426
應付股息	60,000	—
應付利息	46,571	50,500
應付關聯方款項	45,077	2,912
應計撥備(附註6(a))	20,000	13,000
關聯方建築按金	15,851	20,403
應付工資	8,375	26,527
臨時資金應付款項(d)	7,605	24,681
代收保養費	1,226	832
應付關聯方其他款項	255	599
其他	6,436	3,811
	<u>2,081,594</u>	<u>2,081,117</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 應付少數股東款項來自少數股東的臨時資金，須於要求時支付。該等應付款項不計息，且為非貿易性質。
- (d) 臨時資金應付款項為不計息且應付予獨立第三方的款項。

於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	807,697	822,560
1至2年	151,920	173,669
2至3年	4,626	11,917
3年以上	22,210	18,650
	<u>986,453</u>	<u>1,026,796</u>

於2021年6月30日及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。



## 管理層討論與分析

### 行業回顧

2021年7月15日，國家統計局發佈《2021年1-6月份全國房地產開發投資和銷售情況》及《2021年6月份70個大中城市商品住宅銷售價格變動情況》，從最新的統計數據可看出，2021年上半年全國商品房銷售及開發投資增速明顯，市場發展穩中向好。2021年1至6月份，商品房銷售面積約886百萬平方米，同比增長約27.7%。商品房銷售額約人民幣9,293,100百萬元，增長約38.9%。房屋竣工面積約365百萬平方米，增長約25.7%。

根據河南省統計局資料，2021年1至6月份，河南省房地產開發投資約人民幣372,977百萬元，同比增長約11.5%。其中，住宅物業投資約人民幣313,258百萬元，同比增長約13.8%。房屋新開工面積約74.47百萬平方米，同比增長約7.3%。其中，住宅新開工面積62.07百萬平方米，同比增長約10.6%。房屋竣工面積約25.12百萬平方米，同比增長約82.7%。其中，住宅竣工面積約19.77百萬平方米，同比增長約77.6%。

從河南省房地產領域各項數據中可見，2021年上半年河南省房地產市場呈現穩步增長的態勢。第七次全國人口普查結果顯示，河南省城鎮化進程加快，但與全國平均水平仍有一定差距，未來發展中，新型城鎮化發展是河南省的潛力之一，也必將是推動全省經濟社會高質量發展的內在動力，因此河南省房地產市場仍存在巨大的發展潛力和空間。

## 業務概覽

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2021年6月30日止6個月集團通過招拍掛、收併購等方式取得土地合計約92,757平方米，其中在(i)河南省許昌市取得的土地約58,494平方米；(ii)河南省漯河市取得的土地約34,263平方米。同時為保持業務穩定增長及探索其他商機，本集團成立了以下本集團全資擁有或擁有多數股權的新附屬公司：(i)許昌市恒榮房地產開發有限公司；(ii)鄆陵縣萬弘置業有限公司；(iii)鄆陵縣政里房地產開發有限公司；(iv)重慶恒翎商貿有限公司。

過去半年本集團繼續堅持住宅與商業混合開發業務模式，以提高住宅項目的綜合價值。在市場佈局方面，堅持深耕許昌，輻射周邊，同時要進一步擴大河南域內地市市場份額，成為深耕、精耕河南市場的又一新標杆。在產品端，以創新為基礎，更新產品標準，不斷提高產品競爭力，為公司總體戰略目標的實現提供強有力的產品保障。在運營端，大力推行高現金流週轉模式，控制債務風險，以確保現金流安全。在建設方面，打造品牌效果，在可持續發展基礎上全面提升服務力，不斷提高服務水平和客戶滿意度。

恒達集團秉承「誠信經營，兌現每一個承諾」的價值觀，立足品牌文化基礎，精研產品和標準化體系實行，並積極推進上下游產業鏈構建工作，全面提升產品力和服務力，加強風險控制，促使集團持續穩健增長，努力實現社會、客戶、供應商、員工和投資者多方共贏。

## 土地儲備

於2021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		變動百分比 +/-
	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>1,579.8</b>	917.3	+72.2%
商業單位(人民幣百萬元)	<b>171.8</b>	127.5	+34.7%
停車位(人民幣百萬元)	<b>45.8</b>	33.2	+38.0%
其他(人民幣百萬元)	<b>12.2</b>	5.2	+134.6%
總計(人民幣百萬元)	<b><u>1,809.6</u></b>	<b><u>1,083.2</u></b>	+67.1%
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)	<b>272,374</b>	165,432	+64.6%
停車位(個)	<b>785</b>	493	+59.2%
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)	<b>6,643</b>	6,347	+4.7%
停車位(人民幣元／個)	<b><u>58,344</u></b>	<b><u>67,342</u></b>	-13.4%

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2021年6月30日止六個月較去年同期增加4.7%至約每平方米人民幣6,643元。2021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2021年6月30日止六個月減少13.4%至每個約人民幣58,344元。2021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2021年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣742.5百萬元(2020年6月30日止六個月：人民幣511.2百萬元)，較去年同期上升約45.2%。

本集團錄得毛利約人民幣259.9百萬元(2020年6月30日止六個月：人民幣163.8百萬元)，較去年同期上升約人民幣96.1百萬元(或約58.7%)。

2021年6月30日止六個月的毛利率約為35.0%(2020年6月30日止六個月：32.0%)，較去年同期上升約9.4%。

期間利潤由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣31.9百萬元上升約人民幣13.1百萬元(或41.0%)至截至2021年6月30日止六個月約人民幣44.9百萬元。

### 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 +/-
	2021年		2020年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業銷售	739,417	99.6	509,172	99.6	+45.2
租金收入	3,119	0.4	2,057	0.4	+51.6
	<u>742,536</u>	<u>100.0</u>	<u>511,229</u>	<u>100.0</u>	+45.2

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					
	2021年			2020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	569,150	89,775	6,340	365,333	54,779	6,669
商業	146,493	16,798	8,721	102,719	12,841	7,999
儲藏室	4,670	2,268	2,059	2,895	1,017	2,847
	<u>720,313</u>	<u>108,841</u>	<u>6,618</u>	<u>470,947</u>	<u>68,637</u>	<u>6,861</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	<u>19,104</u>	<u>319</u>	<u>59,887</u>	<u>38,225</u>	<u>385</u>	<u>99,286</u>

截至2021年6月30日止六個月，物業銷售額約佔我們總收入的99.6% (2020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2020年6月30日止六個月的約人民幣511.2百萬元上升約人民幣231.3百萬元(或45.2%)至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣742.5百萬元，乃主要由於截至2021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247.6百萬元。

## 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							
	2021年				2020年			
	收入 人民幣 千元	銷售成本 人民幣 千元	毛利 人民幣 千元	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	毛利率 %
物業銷售								
– 住宅	569,150	382,982	186,168	32.7	365,333	237,645	127,688	35.0
– 商業	146,493	79,287	67,206	45.9	102,719	52,869	49,850	48.5
– 停車位及儲藏室	23,774	20,371	3,403	14.3	41,120	56,946	(15,826)	(38.5)
小計	739,417	482,640	256,777	34.7	509,172	347,460	161,712	31.8
租金	3,119	—	3,119	100.0	2,057	—	2,057	100.0
	<u>742,536</u>	<u>482,640</u>	<u>259,896</u>	35.0	<u>511,229</u>	<u>347,460</u>	<u>163,769</u>	32.0

儘管銷售住宅及商業物業的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約35.0%及48.5%分別下降至截至2021年6月30日止六個月的約32.7%及45.9%，然而物業銷售的毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約31.8%增長至截至2021年6月30日止六個月的約34.7%。

截至2021年6月30日止六個月的利潤約為人民幣44.9百萬元(2020年6月30日止六個月：人民幣31.9百萬元)，增加約人民幣13.0百萬元。該增幅主要由於(i)我們的收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣511.2百萬元上升至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣742.5百萬元；及(ii)我們的整體毛利率由截至2020年6月30日止六個月的約32.0%改善至截至2021年6月30日止六個月的約35.0%，並由截至2021年6月30日止六個月行政開支分別增加約人民幣14.2百萬元及銷售及市場推廣開支增加約人民幣30.9百萬元部分抵銷。

## 投資物業的公平值(虧損)/收益

本集團的投資物業於2021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2021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62.9百萬元(2020年6月30日止六個月：人民幣32.1百萬元)，較2020年同期增長約96.0%。在2021年6月30日止六個月期間，本集團較2020年同期推出更多促銷活動及宣傳。

## 行政開支

行政開支由2020年6月30日止六個月的約人民幣53.9百萬元增加約26.3%至2021年6月30日止六個月的約人民幣68.1百萬元，行政開支增加乃主要由於2021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 — 淨額

截至2021年6月30日止六個月，本集團的其他虧損約人民幣7.7百萬元(2020年6月30日止六個月：人民幣4.8百萬元)。本集團與一名共同開發商訂立開發合同，據此本集團與有關共同開發商共同開發一間聯營公司之項目。根據於2021年6月30日之最佳估計，本集團認為，由於預期未來成本高於未來將獲得利益，其於本合同項下或進一步錄得虧損約人民幣7,000,000元。

## 財務收入 — 淨額

財務收入 — 淨額主要包括(i)銀行及其他借款的利息開支；(ii)已收預售按金的利息，及(iii)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。我們的財務成本由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣0.5百萬元增加約20.0%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣0.6百萬元。

## 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2020年6月30日止六個月的約人民幣39.1百萬元增加約87.7%或人民幣34.3百萬元至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣73.4百萬元，這與我們2021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2021年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣238.9百萬元(2020年12月31日：人民幣554.5百萬元)，其中約人民幣238.3百萬元(2020年12月31日：人民幣553.7百萬元)以人民幣計值，約人民幣0.6百萬元(2020年12月31日：人民幣0.8百萬元)以港元計值。

於2021年6月30日，受限制現金約為人民幣117.6百萬元(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6月30日，本集團的借款總額約為人民幣767.1百萬元(2020年12月31日：人民幣552.0百萬元)，其中約人民幣367.5百萬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46.2%(2020年12月31日：51.7%)為固定利率。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

	於2021年6月30日			於2020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	218,200	96,200	—	110,000	—	29,000
其他長期借款	107,037	103,840	199,500	136,000	90,377	122,000
其他流動借款	42,300	—	—	64,640	—	—
	<u>367,537</u>	<u>200,040</u>	<u>199,500</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6月30日，本集團擁有流動資產約人民幣9,477.4百萬元(2020年12月31日：人民幣8,183.7百萬元)及流動負債約人民幣7,857.0百萬元(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6月30日的約人民幣1,620.4百萬元。

截至2021年6月30日，本集團擁有總資產約人民幣9,807.8百萬元(2020年12月31日：人民幣8,508.6百萬元)及總負債約人民幣8,292.4百萬元(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1,530.1百萬元下降至2021年6月30日的約人民幣1,515.4百萬元。

## 資產抵押

本集團的大多數借款由本集團的物業、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

- (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。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2021年6月30日，聯營公司的有關股東貸款約為人民幣198百萬元（2020年12月31日：人民幣218百萬元）。
- (c) 於2021年6月30日，第三方借款提供的擔保及質押為人民幣20百萬元。

## 主要財務比率

主要財務比率：

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
<b>流動性比率</b>		
流動比率	<b>1.2</b>	1.2
<b>資本充足比率</b>		
槓桿比率(附註1)	<b>50.6%</b>	36.1%
債務權益比率(附註2)	<b>34.9%</b>	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2021年6月30日，本集團的槓桿比率約為50.6%，較2020年12月31日的約36.1%增加約14.5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2021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2021年6月30日，本集團總共擁有764名僱員(2020年6月30日：578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。

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

2021年上半年，國內經濟持續穩定增長，商品房銷售規模穩步上升。中國人民銀行進一步完善地產金融調控機制，圍繞穩地價、穩房價、穩預期，構建房地產金融調控長效機制，中央調控邏輯進一步向供給端側重，房地產金融監管持續強化。2021年下半年國內經濟預期將繼續呈現穩中加固並向好的發展趨勢。房地產市場預期將繼續維持「房住不炒」的總基調，政策調控從市場參與的各大主體入手，多措並舉，進一步推進房地產市場的平穩健康發展。

河南省政府堅持因城施策，2021年4月份鄭州市出台鄭州都市圈交通一體化發展規劃，對外強化鄭州市影響能力，對內連通鄭州、開封、新鄉、焦作和許昌五座城市，為全省房地產市場穩定發展提供了有力支撐，同時也給許昌市帶來了發展潛力和空間。

2021年下半年，依托良好的國內經濟發展趨勢及河南省龐大的人口基數，本集團將繼續(1)加強營銷工作，加大庫存產品去化力度；(2)控制開發成本，保持盈利能力；(3)加強產品標準化體系建設，維持產品品質；(4)推動品牌管理標準化，推動品牌力影響及信息化效果。

展望未來，本集團將繼續不忘初心，繼續建設以安全、舒適、生態及和諧的宜居環境去服務社會。以產品為主輔以品牌和文化基礎，重點佈局河南省內區域，精耕許昌，涉足周邊，強化高週轉運營模式，推動企業穩健發展。

## 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2021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2021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2021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2021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2021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2021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，2021年8月27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。