

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2022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2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2021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2022年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收入	4	473,261	742,536
銷售成本	5	(364,293)	(482,640)
毛利		108,968	259,896
投資物業的公平值虧損		(1,070)	(350)
銷售及市場推廣開支	5	(44,064)	(62,944)
行政開支	5	(58,591)	(68,118)
金融資產減值虧損淨額		(719)	(4,571)
其他收入		2,839	2,561
其他虧損 – 淨額	6	(7,431)	(7,711)
經營(虧損)/利潤		(68)	118,763
財務收入		650	881
財務成本		(604)	(640)
財務收入 – 淨額	7	46	241
應佔使用權益法入賬的投資業績		–	(684)
除所得稅前(虧損)/利潤		(22)	118,320
所得稅開支	8	(22,421)	(73,373)
期內(虧損)/利潤		(22,443)	44,947
下列各方應佔：			
本公司擁有人		(18,686)	48,687
非控股權益		(3,757)	(3,740)
		(22,443)	44,947
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)	0.04

未經審核簡明綜合全面收益表
截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
期內(虧損)/利潤	(22,443)	44,947
期內其他全面收入	—	—
期內全面收入總額(扣除稅項)	<u>(22,443)</u>	<u>44,947</u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	(18,686)	48,687
非控股權益	<u>(3,757)</u>	<u>(3,740)</u>
	<u>(22,443)</u>	<u>44,947</u>

未經審核簡明綜合財務狀況報表
於2022年6月30日

		於2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		37,859	41,978
使用權資產		18,952	19,721
投資物業		123,610	124,680
無形資產		14,189	14,553
遞延稅項資產		183,713	158,248
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		378,323	359,180
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
租賃土地預付款項		61,820	80,490
持作出售或開發中待售物業		9,366,426	8,915,148
貿易及其他應收款項和預付款項	11	565,313	399,757
預付所得稅		110,066	104,697
合同資產		6,138	6,234
按公平值透過損益入賬的金融資產		-	6,155
受限制現金		121,523	146,836
現金及現金等價物		229,635	281,489
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		10,460,921	9,940,806
		<hr/>	<hr/>
總資產		10,839,244	10,299,986
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	於2022年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	於2021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	1,175,483	1,252,647
其他儲備	184,483	184,392
本公司擁有人應佔權益	<u>1,669,799</u>	1,746,872
非控股權益	<u>110,240</u>	98,588
總權益	<u>1,780,039</u>	1,845,460
負債		
非流動負債		
銀行借款	198,500	156,200
其他長期借款	91,500	248,000
遞延稅項負債	18,862	18,877
租賃負債	14,739	16,191
非流動負債總額	<u>323,601</u>	439,268
流動負債		
銀行借款	189,200	107,800
其他即期借款	40,080	56,580
其他長期借款的即期部分	234,377	124,377
合同負債	5,882,723	5,212,558
貿易及其他應付款項	2,060,506	2,064,502
即期所得稅負債	322,402	444,724
租賃負債	6,316	4,717
流動負債總額	<u>8,735,604</u>	8,015,258
總負債	<u>9,059,205</u>	8,454,526
總權益及負債	<u><u>10,839,244</u></u>	<u><u>10,299,986</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，簡明綜合中期財務報表乃以人民幣千元呈列。

本簡明綜合中期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中期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) 本截至2022年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務報表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2022年8月26日獲授權刊發。

簡明綜合中期財務報表已按照與2021年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2022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。

本簡明綜合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2021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2021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

編製本簡明綜合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簡明綜合中期財務報表而言屬重大的範疇與本集團截至2021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

本集團的現金及現金等價物結餘由於2021年12月31日的人民幣281.5百萬元減少至於2022年6月30日的人民幣229.6百萬元。本集團自2021年下半年起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；
- (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；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2022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簡明綜合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2022年採納的修訂

本集團已於2022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
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備 – 作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂)	對概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約 – 履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號、 香港財務報告準則第1號、 香港會計準則第41號之改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
會計指引第5號(修訂)	共同控制合併之合併會計處理	2022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2022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17號	保險合約	2023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
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表 – 借款人對包含 按要求償還條款的定期貸款 的分類	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港 財務報告準則實務報表 第2號(修訂)	會計政策之披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂)	與來自單一交易的資產及負債 有關的遞延稅項	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2022年及2021年6月30日止六個月，本集團的全部收入均源自中國。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團大部分的非流動資產位於中國。

截至2022年及2021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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
物業銷售 – 於某一時間點確認	468,002	739,417
租金收入	3,797	3,119
服務收入 – 於某一時間點確認	1,462	–
	<u>473,261</u>	<u>742,536</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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021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	97,069	126,306
– 建築成本及資本化開支	235,855	323,226
– 持作出售或在建物業的減值撥備淨額	8,220	4,820
– 資本化利息	18,499	23,989
員工成本	48,194	52,044
廣告及宣傳成本	12,955	25,273
辦公室及會議費用	10,547	11,168
招待費	8,191	11,615
折舊及攤銷費用	7,215	6,738
銷售代理佣金	6,351	9,947
專業費用	5,174	8,346
印花稅及其他稅項	4,702	5,573
稅項及附加費	1,558	1,664
銀行支出	538	638
租金費用	256	23
差旅費	37	153
其他費用	1,587	2,179
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支總計	466,948	613,702

6 其他虧損 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
合同應計虧損	-	(7,000)
處罰、罰款及補償	(4,466)	(598)
捐贈	(3,104)	(204)
按公平值透過損益入賬的金融資產的公平值虧損	(155)	(12)
匯兌收益	32	2
其他	262	101
	<u>(7,431)</u>	<u>(7,711)</u>

7 財務收入 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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>650</u>	<u>881</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	(34,604)	(19,244)
– 已收預售按金的利息	(286)	(4,413)
– 租賃負債應付利息及財務費用	(604)	(640)
	<u>(35,494)</u>	<u>(24,297)</u>
資本化金額	<u>34,890</u>	<u>23,657</u>
已支銷的財務成本	<u>(604)</u>	<u>(640)</u>
財務收入 – 淨額	<u><u>46</u></u>	<u><u>241</u></u>

8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
– 中國土地增值稅	9,138	32,988
– 中國企業所得稅	38,762	39,871
	<u>47,900</u>	<u>72,859</u>
遞延所得稅	(25,479)	514
	<u>(25,479)</u>	<u>514</u>
期內所得稅支出總額	<u>22,421</u>	<u>73,373</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2022年及2021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2022年及2021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(虧損)/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	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司擁有人應佔本集團(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(18,686)</u>	<u>48,687</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>(0.02)</u>	<u>0.04</u>

截至2022年及2021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2022年3月30日，本公司董事已建議就截至2021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2021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2022年6月9日舉行的股東週年大會上獲批准，並於2022年7月13日前悉數派付。

11 貿易及其他應收款項和預付款項

	於2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2021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)	200,140	74,675
	200,140	74,675
臨時資金應收款項(b)	258,287	203,507
可自政府收回的與拆遷和安置活動有關的成本(c)	41,789	52,639
項目服務應收款項(d)	54,140	55,440
投標按金(e)	32,204	37,169
已付物業開發按金	1,681	2,421
預付稅項及附加費(f)	28,889	24,970
可收回增值稅	3,201	4,370
其他	3,656	2,521
	423,847	383,037
貿易及其他應收款項和預付款項總額	623,987	457,712
減：其他應收款項減值撥備	(58,674)	(57,955)
	565,313	399,757

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2022年6月30日的臨時資金應收款項為不計息及應收若干第三方的款項。截至2022年8月26日，已收回應收款項當中人民幣82,200,000元的金額。
- (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。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2022年6月30日及2021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2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	1,241,912	1,240,833
應付票據	—	9,203
	<u>1,241,912</u>	<u>1,250,036</u>
客戶按金(a)	67,779	84,378
增值稅及其他應付稅項(b)	315,747	272,994
應付非控股權益款項(c)	221,673	218,812
應付股息(附註10)	58,478	—
應付利息	49,836	47,628
應付關聯方款項	25,512	18,738
應付工資	7,624	28,911
臨時資金應付款項(c)	61,975	121,625
代收保養費	1,362	1,337
應付關聯方其他款項	355	5,374
其他	8,253	14,669
	<u>2,060,506</u>	<u>2,064,502</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) 臨時資金應付款項及應付非控股權益款項為不計息。

於2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年內	1,023,930	1,006,923
1至2年	127,336	173,604
2至3年	63,572	23,545
3年以上	27,074	36,761
	<u>1,241,912</u>	<u>1,240,833</u>

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日及2021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

2022年7月15日，國家統計局發佈《2022年1–6月份全國房地產開發投資和銷售情況》，資料顯示2022年1–6月份，全國房地產開發投資約人民幣6,831,400百萬元，比去年同期下降約5.4%，房屋新開工面積約66,423萬平方米，比去年同期下降約34.4%，商品房銷售面積約68,923萬平方米，比去年同期下降約22.2%，商品房銷售額約人民幣6,607,200百萬元，比去年同期下降約28.9%，其中，住宅銷售額下降約31.8%。

根據河南省統計局《2022年1–6月份全省房地產開發和銷售情況》資料顯示2022年1–6月份，全省房地產開發投資約人民幣371,336百萬元，比去年同期下降約0.4%，房屋新開工面積約5,725.69萬平方米，比去年同期下降約23.1%，房屋竣工面積約1,740.33萬平方米，比去年同期下降約30.7%，商品房銷售面積約5,670.65萬平方米，比去年同期下降約8.9%，商品房銷售額約人民幣348,471百萬元，下降約17.3%，其中，住宅銷售額下降約18.6%。

從各級統計機構資料顯示，2022年上半年全國房地產行業從投資金額到施工面積再到竣工面積均有不同程度的下降。資料也反映出階段房地產行業下行壓力巨大，購房者的購買信心不足。但隨著國家及各級地方政府對房地產行業政策做出的調整，如2022年2月21日，中農工建四大銀行同步下調廣州地區房貸利率，與此同時北京、上海、深圳也全面調低了房貸利率；2022年5月28日，西安發佈《關於調整商品住房交易政策有關問題的通知》，從四大方面優化樓市調控政策，包含放寬限購標準、降低限售年限、降低住房公積金貸款首付比

例、提高住房公積金貸款最高額度等具體舉措；2022年6月20日，鄭州市政府發佈了《鄭州市大棚戶區改造項目房票安置實施辦法(暫行)》，其規定鄭州中心城區的棚戶區改造將推行房票安置，對被徵收人選擇房票安置的，給予安置補償權益金額獎勵，對被徵收人使用房票購買的商品住房，不計入家庭限購套數，且可享受契稅減免，可能對消費者信心的提升會有一定幫助，但若徹底回升到正常行情暫且還需一段時間。

業務概覽

2022年上半年本集團經歷了重重困難，很多預定指標都沒有達到。但是本集團員工全力配合，在疫情期間依然盡量保持企業運轉，在本地房地產企業銷售中取得較好成績。

為保證可持續發展的目標，本集團依然需要做好充足的土地儲備，為未來房地產市場做好準備，2022年3月份，本集團在河南省許昌市以招拍掛方式取得約44,500平方米商住地塊；2022年上半年，合約銷售金額約為人民幣890.7百萬元，銷售工作作為本集團首要重點工作，本集團以完成年度銷售任務為目標，繼續集中資源及精力確保完成銷售目標以及現金流的正常流轉。

過去半年是房地產行業極為嚴峻的時候。本集團繼續堅持住宅為主與商業輔助的開發業務模式，以提高住宅專案的便利性及綜合價值。面對房地產行業整體壓力，本集團在市場佈局方面適當降低盈利標準，堅守許昌本土市場佔有率，同時輻射周邊，適時擴大河南域內地市市場份額。

本集團依然秉承「誠信經營，兌現每一個承諾」的價值觀，完善本集團上下游產業鏈構建工作，提升工作效率及風險把控能力，在房地產行業壓力下保持企業穩定發展。

土地儲備

於2022年6月30日，本集團土地儲備的建築面積約為4.3百萬平方米。

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 +/-
	2022年	2021年	
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位(人民幣百萬元)	782.6	1,579.8	-50.5%
商業單位(人民幣百萬元)	81.6	171.8	-52.5%
停車位(人民幣百萬元)	21.1	45.8	-53.9%
其他(人民幣百萬元)	5.4	12.2	-55.7%
	<u>890.7</u>	<u>1,809.6</u>	
總計(人民幣百萬元)	890.7	1,809.6	-50.8%
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)	141,840	272,374	-47.9%
停車位(個)	358	785	-54.4%
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)	6,131	6,643	-7.7%
停車位(人民幣元／個)	58,939	58,344	+1.0%

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2022年6月30日止六個月較去年同期下跌7.7%至約每平方米人民幣6,131元。2022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2022年6月30日止六個月輕微上升1.0%至每個約人民幣58,939元。

財務回顧

業績

於截至2022年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣473.3百萬元(2021年6月30日止六個月：人民幣742.5百萬元)，較去年同期減少約36.3%。

本集團錄得毛利約人民幣109.0百萬元(2021年6月30日止六個月：人民幣259.9百萬元)，較去年同期減少約人民幣150.9百萬元(或約58.1%)。

2022年6月30日止六個月的毛利率約為23.0%(2021年6月30日止六個月：35.0%)，較去年同期減少約34.3%。

期間業績淨額由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣44.9百萬元的淨利潤減少約人民幣67.4百萬元至截至2022年6月30日止六個月淨虧損約人民幣22.4百萬元。

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 +/-
	2022年		2021年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業銷售	468,002	98.9	739,417	99.6	-36.7%
租金收入	3,797	0.8	3,119	0.4	21.7%
服務收入	1,462	0.3	-	-	不適用
	<u>473,261</u>	<u>100.0</u>	<u>742,536</u>	<u>100.0</u>	-36.3%

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					
	2022年			2021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	344,171	48,197	7,141	569,150	89,775	6,340
商業	102,546	10,540	9,729	146,493	16,798	8,721
儲藏室	3,396	1,765	1,924	4,670	2,268	2,059
	<u>450,113</u>	<u>60,502</u>	<u>7,440</u>	<u>720,313</u>	<u>108,841</u>	<u>6,618</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>17,889</u>	<u>252</u>	<u>70,988</u>	<u>19,104</u>	<u>319</u>	<u>59,887</u>

截至2022年6月30日止六個月，物業銷售額約佔我們總收入的98.9% (2021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2021年6月30日止六個月的約人民幣742.5百萬元減少約人民幣269.3百萬元(或36.3%)至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣473.3百萬元，乃主要由於截至2022年6月30日止六個月我們的住宅及商業物業銷售減少約人民幣268.9百萬元。

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							
	2022年				2021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	344,171	271,119	73,052	21.2	569,150	382,982	186,168	32.7
– 商業	102,546	67,678	34,868	34.0	146,493	79,287	67,206	45.9
– 停車位及儲藏室	21,285	22,068	(783)	(3.7)	23,774	20,371	3,403	14.3
小計	468,002	360,865	107,137	22.9	739,417	482,640	256,777	34.7
租金收入	3,797	-	3,797	100.0	3,119	-	3,119	100.0
服務收入	1,462	3,428	(1,966)	(134.5)	-	-	-	-
	<u>473,261</u>	<u>364,293</u>	<u>108,968</u>	23.0	<u>742,536</u>	<u>482,640</u>	<u>259,896</u>	35.0

銷售住宅及商業物業的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約32.7%及45.9%分別下降至截至2022年6月30日止六個月的約21.2%及34.0%。物業銷售的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約34.7%減少至截至2022年6月30日止六個月的約22.9%。

截至2022年6月30日止六個月的虧損約為人民幣22.4百萬元(2021年6月30日止六個月：利潤人民幣44.9百萬元)，減少約人民幣67.4百萬元。該減幅主要由於(i)我們的收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣742.5百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣473.3百萬元；及(ii)我們的整體毛利率由截至2021年6月30日止六個月的約35.0%下降至截至2022年6月30日止六個月的約23.0%，並被所得稅開支減少約人民幣51.0百萬元部分抵銷。

投資物業的公平值虧損

本集團的投資物業於2022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2022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44.1百萬元(2021年6月30日止六個月：人民幣62.9百萬元)，較2021年同期減少約30.0%。

行政開支

行政開支由2021年6月30日止六個月的約人民幣68.1百萬元減少約14.0%至2022年6月30日止六個月的約人民幣58.6百萬元，行政開支減少乃主要由於2022年6月30日止六個月招待費、員工成本及專業費用減少所致。

其他虧損 – 淨額

截至2022年6月30日止六個月，本集團的其他虧損 – 淨額約人民幣7.4百萬元(2021年6月30日止六個月：人民幣7.7百萬元)。

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2021年6月30日止六個月的約人民幣241千元減少約80.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣46千元。

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2021年6月30日止六個月的約人民幣73.4百萬元減少約69.4%或人民幣51.0百萬元至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣22.4百萬元，這與我們2022年6月30日止六個月毛利減少相符。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2022年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣229.6百萬元(2021年12月31日：人民幣281.5百萬元)，其中約人民幣228.1百萬元(2021年12月31日：人民幣279.8百萬元)以人民幣計值，約人民幣1.5百萬元(2021年12月31日：人民幣1.7百萬元)以港元計值。

於2022年6月30日，受限制現金約為人民幣121.5百萬元(2021年12月31日：人民幣146.8百萬元)，所有受限制現金均以人民幣計值。

截至2022年6月30日，本集團的借款總額約為人民幣753.7百萬元(2021年12月31日：人民幣693.0百萬元)，其中約人民幣463.7百萬元被分類為流動負債(2021年12月31日：人民幣288.8百萬元)。本集團借款總額中約52.5%(2021年12月31日：55.4%)為固定利率。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

	於2022年6月30日			於2021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	189,200	60,000	138,500	107,800	156,200	-
其他長期借款	234,377	61,000	30,500	124,377	97,000	151,000
其他流動借款	40,080	-	-	56,580	-	-
	<u>463,657</u>	<u>121,000</u>	<u>169,000</u>	<u>288,757</u>	<u>253,200</u>	<u>151,000</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2022年6月30日，本集團擁有流動資產約人民幣10,460.9百萬元(2021年12月31日：人民幣9,940.8百萬元)及流動負債約人民幣8,735.6百萬元(2021年12月31日：人民幣8,015.3百萬元)，流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣1,925.5百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣1,725.3百萬元。

截至2022年6月30日，本集團擁有總資產約人民幣10,839.2百萬元(2021年12月31日：人民幣10,300.0百萬元)及總負債約人民幣9,059.2百萬元(2021年12月31日：人民幣8,454.5百萬元)，淨資產或總權益由2021年12月31日的約人民幣1,845.5百萬元減少至2022年6月30日的約人民幣1,780.0百萬元。

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2022年6月30日，聯營公司的有關股東貸款約為人民幣184.0百萬元（2021年12月31日：人民幣185.0百萬元）。
- (c) 於2022年6月30日，第三方借款提供的擔保及質押為人民幣184.4百萬元（2021年12月31日：人民幣160.3百萬元）。

主要財務比率

主要財務比率：

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
流動性比率		
流動比率	1.2	1.2
資本充足比率		
槓桿比率(附註1)	42.3%	37.5%
債務權益比率(附註2)	29.4%	22.3%

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2022年6月30日，本集團的槓桿比率約為42.3%，較2021年12月31日的約37.5%增加約4.8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2022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2022年6月30日，本集團總共擁有775名僱員(2021年6月30日：764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

2022年上半年全國疫情不斷反覆，全國經濟下行壓力不斷增加，房地產市場整體出現較為明顯的回落態勢，供求關係轉變、市場預期下行。但房地產行業是國民經濟的重要組成部分，在國家和地區國民經濟中，有著重要的地位和作用，所以從政策影響看，隨著部份地方政府解除限購、央行放鬆限貸以及降息等利好政策的引導下，全國房地產市場下滑的速度將有所減弱。2022年上半年廣東省、河南省及山西省等多地出臺有關房地產相關政策，具體措施包括下調住房貸款利率、降低首付比例、提高公積金貸款額度等，釋放出對房地產行業較為積極的信號。

隨著各級政府對房地產行業政策的調整及金融政策的針對性放鬆，2022年下半年本集團將明確重點任務和目標，充分發揮戰略導向作用：(1)在自有資金年化收益水準平穩的情況下，盡可能的提高項目盈利能力、加快自有資金週轉效率；(2)繼續深耕、精耕許昌，抓住當前許昌市內全國性一綫房企退出的機會，擴大許昌市場佔有率；(3)統籌規劃，通過提升房地產品牌核心價值營造出競爭優勢；(4)在產品線基礎上，繼續深化研發具有外部競爭力的產品，增加去化率，提高項目競爭力。

展望未來，在房地產政策不斷放鬆的情況下，本集團做為穩健性房企，面對即將到來的轉機，全體員工將團結一致，強化責任和擔當，突破困境，保質如期推進專案交付業主，提升並鞏固本集團在本地的品牌價值。

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2022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2022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2022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2022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截至2022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2022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，2022年8月26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。