

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2024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（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2023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2024年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收入	4	1,467,599	1,488,151
銷售成本		(1,328,548)	(1,228,924)
毛利		139,051	259,227
投資物業的公平值虧損		(9,648)	(1,480)
銷售及市場推廣開支		(58,135)	(70,706)
行政開支		(56,643)	(56,193)
其他應收款項減值撥備		(1,676)	(2,874)
其他收入		806	4,095
其他虧損，淨額	6	(539)	(296)
經營利潤		13,216	131,773
財務收入	7	427	591
財務成本	7	(470)	(490)
財務(成本)／收入，淨額		(43)	101
分佔聯營公司業績		(54)	—
		(97)	101
除所得稅前利潤	8	13,119	131,874
所得稅開支	9	(49,218)	(62,698)
期內(虧損)／利潤		(36,099)	69,176
下列各方應佔期內(虧損)／利潤：			
本公司擁有人		(50,718)	60,763
非控股權益		14,619	8,413
		(36,099)	69,176
每股(虧損)／盈利(以人民幣分列示)			
— 基本及攤薄	10	(4.23)	5.06

未經審核簡明綜合全面收益表
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內(虧損)/利潤及全面(開支)/收益總額	<u>(36,099)</u>	<u>69,176</u>
下列各方應佔期內全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(50,718)	60,763
非控股權益	<u>14,619</u>	<u>8,413</u>
	<u>(36,099)</u>	<u>69,176</u>

未經審核簡明綜合財務狀況報表
於2024年6月30日

		於2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2023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		32,034	35,454
投資物業		135,440	119,600
使用權資產		15,410	13,184
無形資產		12,734	13,098
於聯營公司的權益		53,269	53,323
遞延所得稅資產		136,569	146,920
非流動資產總值		385,456	381,579
流動資產			
租賃土地預付款項		81,620	40,810
持作出售或開發中待售物業	12	6,956,459	7,521,685
其他應收款項和預付款項	13	378,791	582,461
預付所得稅		128,326	114,989
合同成本		3,282	3,282
受限制銀行存款		161,240	165,591
現金及現金等價物		238,467	274,808
流動資產總值		7,948,185	8,703,626
總資產		8,333,641	9,085,205

		於2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資本及儲備			
股本		10,645	10,645
股份溢價		299,188	299,188
保留利潤		1,246,142	1,296,860
其他儲備		205,684	205,684
本公司擁有人應佔權益		1,761,659	1,812,377
非控股權益		60,283	45,664
總權益		1,821,942	1,858,041
負債			
非流動負債			
銀行借款		305,920	232,500
其他長期借款		37,537	37,537
租賃負債		11,657	9,289
遞延所得稅負債		23,238	16,746
非流動負債總額		378,352	296,072
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,693,145	2,007,485
銀行借款		364,990	182,900
其他長期借款的即期部分		383,516	495,692
合同負債	15	3,382,407	3,956,814
租賃負債		6,916	6,275
即期所得稅負債		302,373	281,926
流動負債總額		6,133,347	6,931,092
總負債		6,511,699	7,227,164
總權益及負債		8,333,641	9,085,205
流動資產淨額		1,814,838	1,772,534
總資產減流動負債		2,200,294	2,154,113

附註

1 一般資料

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。其股份於2018年11月12日於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。董事認為，其直接控股公司及最終控股方為恒升企業有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)以及本公司執行董事李小冰先生。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址披露於本公司中期報告「公司資料」一節。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業開發業務。

除非另有指明，本集團的未經審核簡明綜合中期財務資料乃以人民幣千元呈列。

本集團簡明綜合中期財務資料未經本公司核數師審核或審閱。

2 編製基準

本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會(「**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」以及聯交所證券上市規則的適用披露規定編製。

編製符合香港會計準則第34號之未經審核簡明綜合中期財務資料，要求管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響如何應用政策及就資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果或會與該等估計有所不同。

未經審核簡明綜合中期財務資料載有簡明綜合財務報表及節選之解釋附註。附註包括該等對理解本集團自截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表以來綜合財務狀況及綜合財務表現之變動屬重要之事件及交易的解釋資料。未經審核簡明綜合中期財務資料及其附註不包括根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則(其包括所有個別香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)編製之完整綜合財務報表規定之所有資料，應當與截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表一併閱讀。

編製未經審核簡明綜合中期財務資料所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟附註3所述者除外。

持續經營的考慮因素

本集團於截至2024年6月30日止六個月產生虧損約人民幣36,099,000元，且於2024年6月30日，本集團擁有約人民幣7,948,185,000元的流動資產總額，包括約人民幣238,467,000元的現金及現金等價物。另一方面，本集團面對約人民幣6,133,347,000元的流動負債總額，包括賬面總值約人民幣748,506,000元的銀行借款及其他長期借款的即期部分（將於報告期末起計未來十二個月內到期），以及開發中待售物業的資本承擔約人民幣948,170,000元（附註16）。此外，於2024年6月30日，本集團面臨因向第三方及一名關聯方提供財務擔保而可能產生的現金流出約人民幣6,741,908,000元。鑒於較低的現金結餘、未來十二個月內大額短期責任以及因提供財務擔保而可能產生的現金流出，連同針對本集團產生足夠營運現金流能力的不明朗因素，該等事項或情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營能力產生重大疑問。

鑒於上文所述，董事已審閱本集團涵蓋自報告期末起至少12個月期間的現金流量預測。現金流量預測已計及可動用財務資源、本集團營運產生的現金流量、可動用銀行融資及以下措施：

- (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，努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額，並及時監察銷售及預售所得款項的收款情況；
- (ii) 本集團將與主要承建商及供應商保持持續溝通及與其協商，安排向有關賣方作出付款，並按照計劃完成施工進度，以及於清稅後清償土地增值稅（「土地增值稅」）；
- (iii) 本集團將繼續與相關銀行及其他金融機構積極溝通，使本集團能夠及時取得所需的項目開發貸款，或就合資格項目的開發貸款商討更佳的還款時間表。此外，根據過往經驗，有關銀行及其他金融機構一般會按物業開發進度提供所需資金，使本集團不會在此方面面臨重大不明朗因素；及
- (iv) 本集團將與項目公司的關聯方及非控股股東持續合作，彼等以書面方式同意提供資金支持，並不會就於2024年6月30日分別結欠彼等之結餘約人民幣17,382,000元及人民幣41,733,000元（計入貿易及其他應付款項（附註14））要求還款，直至本集團有財務能力還款，以確保所有現有項目的開發及銷售會按預算進行，不會出現嚴重中斷情況。

基於上文所述，董事認為，本集團將擁有足夠營運資金去履行自報告期末起計未來至少12個月內到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基準編製本集團未經審核簡明綜合中期財務資料屬適當做法。倘本集團無法持續經營，可能需要就資產及負債的賬面值及重新分類作出調整，惟本集團未經審核簡明綜合中期財務資料並不包括任何有關該方面的調整。

3 採納香港財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下於2024年1月1日開始的財政年度生效的經修訂香港財務報告準則會計準則及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動負債
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)	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

除下文所述者外，於本中期期間應用上述香港財務報告準則會計準則修訂本及詮釋對本集團於本期間及過往期間的綜合財務狀況及財務表現及／或未經審核簡明綜合中期財務資料所載的披露概無重大影響。

採納香港會計準則第1號「將負債分類為流動或非流動負債」(修訂本)及香港會計準則第1號「附帶契諾的非流動負債」(修訂本)(統稱「香港會計準則第1號(修訂本)」)

由於採納香港會計準則第1號(修訂本)，本集團對借款分類的會計政策作出以下更改：

「借款歸類為流動負債，除非在報告期末，本集團有權將負債的結算延後至報告期間後至少12個月。」

將附有契約的貸款安排分類為流動或非流動時，會考慮本集團於報告期末或之前須遵守的契諾。本集團於報告期後須遵守的契諾不影響於報告日期的分類。

該新政策並未導致本集團借款分類的改變。本集團並無因採納香港會計準則第1號(修訂本)而作出追溯調整。

4 收入

收入指截至2024年6月30日止六個月銷售物業產生的收入、租金收入及服務收入。本集團收入之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
銷售物業	1,457,879	1,481,189
服務收入	<u>4,951</u>	<u>1,365</u>
	1,462,830	1,482,554
來自其他來源的收入		
租金收入	<u>4,769</u>	<u>5,597</u>
	<u><u>1,467,599</u></u>	<u><u>1,488,151</u></u>

按確認收入的時間劃分的客戶合約收入之分類：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
確認收入的時間		
於某時間點	1,457,879	1,481,189
隨時間推移	<u>4,951</u>	<u>1,365</u>
	<u><u>1,462,830</u></u>	<u><u>1,482,554</u></u>

於截至2024年及2023年6月30日止六個月，所有收入均產生自中國。

5 分部資料

執行董事已被確定為主要營運決策人(「**主要營運決策人**」)。本集團管理層已根據主要營運決策人用以分配資產及評估表現而審閱的內部報告釐定營運分部。

本集團主要於中國從事物業開發。主要營運決策人將業務的經營業績視為一個呈報分部，以評估表現以及作出有關分配資源的決策。收入及除所得稅後利潤為向主要營運決策人報告以進行資源分配及表現評估的指標。因此，概無呈列分部資料。

於截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團所有收入均產生自中國，且於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。另外，於截至2024年6月30日止六個月，概無來自單一外部客戶的收入佔本集團收入10%或以上。

6 其他虧損，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 人民幣千元	2023年 (未經審核) 人民幣千元
罰款、罰金及賠償	(537)	(179)
捐款	(186)	(100)
出售物業、廠房及設備虧損	(3)	(29)
其他	187	12
	<u>(539)</u>	<u>(296)</u>

7 財務收入／(成本)

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023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>427</u>	<u>591</u>
財務成本		
— 銀行及其他借款以及其他長期借款利息	(27,911)	(32,556)
— 租賃負債利息	<u>(470)</u>	<u>(490)</u>
	(28,381)	(33,046)
減：資本化金額	<u>27,911</u>	<u>32,556</u>
財務成本	<u>(470)</u>	<u>(490)</u>
財務(成本)／收入，淨額	<u><u>(43)</u></u>	<u><u>101</u></u>

8 除所得稅前利潤

期內除所得稅前利潤於扣除以下項目後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)	36,037	47,268
物業、廠房及設備折舊開支(計入行政開支)	3,692	4,031
使用權資產折舊開支(計入行政開支)	2,295	2,070
無形資產攤銷開支(計入行政開支)	364	363
確認為開支的物業成本	1,265,154	1,201,654
持作出售或開發中待售物業撥備(計入銷售成本)	57,671	12,583

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	915	23,858
— 中國企業所得稅	31,460	50,703
	32,375	74,561
遞延所得稅	16,843	(11,863)
	49,218	62,698

10 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按截至2024年6月30日止六個月本公司擁有人應佔本集團(虧損)/利潤除以已發行普通股加權平均數計算並呈列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言的本公司擁有人應佔本集團(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(50,718)</u>	<u>60,763</u>
就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言的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(虧損)/盈利(以人民幣分列示)	<u><u>(4.23)</u></u>	<u><u>5.06</u></u>

由於截至2024年及2023年6月30日止六個月概無已發行攤薄股份，因此每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

11 股息

於截至2024年6月30日止六個月，概無派付或建議派付股息(2023年：無)，自報告期末以來亦概無建議派付任何股息(2023年：無)。

12 持作出售或開發中待售物業

持作出售或開發中待售物業之結餘如下：

	於2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
開發中待售物業	4,796,537	5,295,466
持作出售物業	<u>2,430,856</u>	<u>2,439,482</u>
	7,227,393	7,734,948
減：持作出售或開發中待售物業的撥備	<u>(270,934)</u>	<u>(213,263)</u>
	<u><u>6,956,459</u></u>	<u><u>7,521,685</u></u>

13 其他應收款項和預付款項

	於2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
建築成本預付款項	20,269	126,245
預付稅項及附加費	15,477	13,609
可收回增值稅	16,453	6,557
	<u>52,199</u>	<u>146,411</u>
投標及其他按金	112,044	111,188
項目服務應收款項	53,140	53,140
應收關聯方款項	41,506	40,503
應收政府與拆遷和安置活動成本有關的款項	84,845	102,864
應收第三方臨時資金	63,506	55,730
出售一間附屬公司應收代價	2,189	2,189
應收一名承建商及供應商款項	13,750	114,610
其他	11,567	10,105
	<u>382,547</u>	<u>490,329</u>
其他應收款項，總額		
減：其他應收款項的減值撥備	(55,955)	(54,279)
	<u>326,592</u>	<u>436,050</u>
其他應收款項，淨額		
總額	<u><u>378,791</u></u>	<u><u>582,461</u></u>

14 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	1,320,784	1,490,485
自客戶收取的按金	54,041	81,591
增值稅及其他應付稅項	136,182	205,803
應付非控股股東金額	41,733	83,533
應付臨時資金款項	25,389	18,939
應付利息	50,360	57,172
應付薪金	18,056	21,325
應付關聯方款項	17,382	15,304
應付關聯方其他款項	2,303	958
其他	26,915	32,375
	1,693,145	2,007,485

於2024年6月30日，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	924,984	1,037,502
1至2年	191,287	222,064
2至3年	102,832	131,792
3年以上	101,681	99,127
	1,320,784	1,490,485

15 合同負債

	於2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
合同負債	<u>3,382,407</u>	<u>3,956,814</u>

合同負債主要為本集團就物業銷售而預先向客戶收取的款項。本集團一般於客戶簽訂買賣合同時，按合同總金額的若干百分比收取按金。該等合同負債將於已落成物業的控制權轉移客戶時確認為收益。

16 承擔

於2024年6月30日已承擔惟尚未產生的資本開支如下：

	於2024年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
開發中待售物業	948,170	1,334,357
土地使用權	<u>—</u>	<u>40,810</u>
	<u>948,170</u>	<u>1,375,167</u>

管理層討論與分析

行業回顧

2024年7月15日，國家統計局發佈《2024年全國上半年房地產市場基本情況》，資料顯示2024年1—6月份，全國房地產開發投資5,252,900百萬元，同比下降10.1%。房屋竣工面積265,190千平方米，下降21.8%。其中，住宅竣工面積192,590千平方米，下降21.7%。新建商品房銷售面積479,160千平方米，同比下降19.0%，其中住宅銷售面積下降21.9%。新建商品房銷售額4,713,300百萬元，下降25.0%，其中住宅銷售額下降26.9%。

2024年7月18日河南省統計局發佈《2024年全省上半年房地產市場基本情況》，資料顯示2024年1—6月份，全省房地產開發投資同比下降9.1%；其中住宅投資下降8.1%。全省房屋竣工面積下降5.5%；其中住宅竣工面積增長3.3%。全省新建商品房銷售面積同比下降19.4%；其中住宅銷售面積下降20.3%。全省新建商品房銷售額下降22.6%；其中住宅銷售額下降23.3%。

從各級統計機構統計的資料來看，全國房地產行業從投資金額到建設面積，從銷售金額再到竣工面積均有大幅縮水。在此背景下，4月30日的全國政治局會議明確了樓市政策方向，提出要“統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施”，以促進房地產市場平穩健康發展，以及5月17日央行宣佈房地產“一攬子”新政出台，重點是穩市場和去庫存，對於改善市場預期、加快市場成交發揮正面影響。但是全國新房市場由於購房需求不足，整體成交規模大幅下滑，房地產市場整體尚未有明顯改善，政策見效可能還需較長時間。然而，在這些挑戰之中，也不乏一些積極的跡象和趨勢，為行業的未來發展注入了新的希望。首先，從銷售資料來看，全國新建商品房的銷售面積和銷售額雖然較去年同期有所下降，但值得注意的是，這種下降的幅度正在逐步收窄。這反映出市場在經過一段時間的調整後，已經開始展現出企穩的跡象。在政策層面，政府也在積極調整和優化房地產政策，以應對當前的市場形勢。例如，“穩市場”政策正在逐步落地，旨在通過穩定市場預期、優化土地供應、加強金融監管等措施，來保持房地產市場的平穩健康發展；同時，“去庫存”政策也在持續推進，通過加快住房供應、優化住房結構、提高住房品質等方式，來減少市場庫存，促進市場供需平衡。這些政策的實施，為市場帶來信心，也為房地產行業的未來發展提供了保障。

業務概覽

2024年上半年本集團繼續面臨較大的壓力，但本集團依然將「保交樓」及「去庫存」作為核心工作重點，「保交樓」方面通過統籌協調資金和人力等方法，確保物業能如期向客戶交付，履行企業責任；集團2024年上半年計劃交付建築面積約25.9萬平方米，成功完成目標。其中，許昌市城區公司交付約9.41萬平方米；許昌市長葛地區公司交付約10.7萬平方米；漯河市臨潁地區公司交付約5.79萬平方米。在「去庫存」方面通過加快未售住房供應、提高住房品質等方式，達致清理庫存並同時提高銷售業績。

隨著國家各項政策的逐漸實施以及河南省各地因城施策，積極調整優化政策，例如，降低首付比例、提高公積金貸款額度等政策措施，以減輕購房者的經濟壓力，支持剛性和改善性住房需求。

這些政策的實施，不僅有助於穩定市場預期、促進市場供需平衡，也為房地產行業的以後發展提供了有力支援。總體來說，2024年上半年房地產行業以及本集團雖然面臨一定的壓力和挑戰，但在政策調整和市場調整的共同作用下，市場已經開始展現出企穩的跡象。2024年4月15日，本集團憑藉企業經營品質、可持續發展能力、承擔社會責任等方面，獲中國指數研究院評為「2024河南省房地產高品質發展優秀企業」之一。

土地儲備

於2024年6月30日，本集團土地儲備的建築面積約為3.2百萬平方米。

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 + / -
	2024年	2023年	
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位(人民幣百萬元)	673.4	1,313.2	-48.7
商業單位(人民幣百萬元)	138.4	214.4	-35.4
停車位(人民幣百萬元)	21.1	40.9	-48.4
其他(人民幣百萬元)	6.5	9.9	-34.3
總計(人民幣百萬元)	<u>839.4</u>	<u>1,578.4</u>	<u>-46.8</u>
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)	144,293	257,655	-44.0
停車位(個)	553	852	-35.1
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)	5,671	5,968	-5.0
停車位(人民幣元／個)	<u>38,114</u>	<u>47,442</u>	<u>-19.7</u>

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2024年6月30日止六個月較去年同期下跌5.0%至約每平方米人民幣5,671元。2024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2024年6月30日止六個月下跌19.7%至每個約人民幣38,114元。

財務回顧

業績

於截至2024年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣1,467.6百萬元(2023年6月30日止六個月：人民幣1,488.2百萬元)，較去年同期減少約1.4%。

本集團錄得毛利約人民幣139.1百萬元(2023年6月30日止六個月：人民幣259.2百萬元)，較去年同期下降約人民幣120.1百萬元(或約46.3%)。

2024年6月30日止六個月的毛利率約為9.5%(2023年6月30日止六個月：17.4%)，較去年同期減少約7.9個百分點。

期間業績淨額由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣69.2百萬元的淨利潤減少約人民幣105.3百萬元至截至2024年6月30日止六個月淨虧損人民幣36.1百萬元。

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 + / -
	2024年 人民幣 千元	%	2023年 人民幣 千元	%	
物業銷售	1,457,879	99.4	1,481,189	99.5	-1.6
租金收入	4,769	0.3	5,597	0.4	-14.8
服務收入	4,951	0.3	1,365	0.1	+262.7
	<u>1,467,599</u>	<u>100.0</u>	<u>1,488,151</u>	<u>100.0</u>	-1.4

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					
	2024年			2023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	1,269,581	244,648	5,189	1,282,830	223,965	5,728
商業	144,798	18,749	7,723	159,592	21,956	7,269
儲藏室	5,521	2,972	1,858	7,731	3,401	2,273
	<u>1,419,900</u>	<u>266,369</u>	5,331	<u>1,450,153</u>	<u>249,322</u>	5,816
	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	37,979	592	64,154	31,036	601	51,641

截至2024年6月30日止六個月，物業銷售額約佔我們總收入約99.4% (2023年6月30日止六個月：99.5%)，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2023年6月30日止六個月的約人民幣1,488.2百萬元稍為減少約人民幣20.6百萬元(或1.4%)至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,467.6百萬元。

毛利及毛利率

下表載列按類別劃分的收入、毛利／(虧)及毛利率：

	截至6月30日止六個月							
	2024年		毛利／(虧)	毛利率	2023年		毛利／(虧)	毛利率
	收入	銷售成本			收入	銷售成本		
	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	1,269,581	1,162,061	107,520	8.5	1,282,830	1,046,361	236,469	18.4
—商業	144,798	133,953	10,845	7.5	159,592	133,917	25,675	16.1
—停車位及 儲藏室	43,500	28,801	14,699	33.8	38,767	45,691	(6,924)	(17.9)
小計	1,457,879	1,324,815	133,064	9.1	1,481,189	1,225,969	255,220	17.2
租金收入	4,769	34	4,735	99.3	5,597	—	5,597	100.0
服務收入	4,951	3,699	1,252	25.3	1,365	2,955	(1,590)	(116.5)
	<u>1,467,599</u>	<u>1,328,548</u>	<u>139,051</u>	9.5	<u>1,488,151</u>	<u>1,228,924</u>	<u>259,227</u>	17.4

銷售住宅及商業物業的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約18.4%及16.1%分別下降至截至2024年6月30日止六個月的約8.5%及7.5%，乃由於與截至2023年6月30日止六個月相比，截至2024年6月30日止六個月交付的住宅物業的平均售價減少及商業物業的成本增加所致。物業銷售的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的約17.2%減少至截至2024年6月30日止六個月的約9.1%。

截至2024年6月30日止六個月的虧損約為人民幣36.1百萬元(2023年6月30日止六個月：利潤人民幣69.2百萬元)，減少約人民幣105.3百萬元。該減幅主要是由於就物業單價增加及持作出售或開發中待售物業價值減少而計提撥備增加導致毛利率下降。

投資物業的公平值虧損

本集團的投資物業於2024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2024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58.1百萬元(2023年6月30日止六個月：人民幣70.7百萬元)，較2023年同期減少約17.8%。有關減少乃主要由於廣告及宣傳成本及銷售代理佣金減少所致。

行政開支

行政開支由2023年6月30日止六個月的約人民幣56.2百萬元稍為增加約0.7%至2024年6月30日止六個月的約人民幣56.6百萬元。

其他虧損 — 淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團的其他虧損 — 淨額約人民幣0.5百萬元(2023年6月30日止六個月：人民幣0.3百萬元)。

財務(成本)／收入 — 淨額

財務(成本)／收入 — 淨額主要包括(i)銀行存款利息開支；(ii)借款利息開支；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。

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2023年6月30日止六個月的約人民幣62.7百萬元減少約21.5%或人民幣13.5百萬元至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣49.2百萬元。截至2024年6月30日止六個月的所得稅開支減少，原因是於該期間毛利減少。

流動資金、財務資源及資本資源

截至2024年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣238.5百萬元(2023年12月31日：人民幣274.8百萬元)，其中約人民幣238.4百萬元(2023年12月31日：人民幣274.5百萬元)以人民幣計值，約人民幣0.1百萬元(2023年12月31日：人民幣0.3百萬元)以港元計值。

於2024年6月30日，受限制銀行存款約為人民幣161.2百萬元(2023年12月31日：人民幣165.6百萬元)，所有受限制銀行存款均以人民幣計值。

截至2024年6月30日，本集團的借款總額約為人民幣1,092.0百萬元(2023年12月31日：人民幣948.6百萬元)，其中約人民幣748.5百萬元被分類為流動負債(2023年12月31日：人民幣678.6百萬元)。本集團借款總額中約63.3%(2023年12月31日：68.9%)為固定利率。

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

	於2024年6月30日			於2023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	364,990	202,500	103,420	182,900	205,000	27,500
其他長期借款	383,516	25,000	12,537	495,692	25,000	12,537
	<u>748,506</u>	<u>227,500</u>	<u>115,957</u>	<u>678,592</u>	<u>230,000</u>	<u>40,037</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2024年6月30日，本集團擁有流動資產約人民幣7,948.2百萬元(2023年12月31日：人民幣8,703.6百萬元)及流動負債約人民幣6,133.3百萬元(2023年12月31日：人民幣6,931.1百萬元)，流動資產淨值由2023年12月31日的約人民幣1,772.5百萬元增加至2024年6月30日的約人民幣1,814.8百萬元。

截至2024年6月30日，本集團擁有總資產約人民幣8,333.6百萬元(2023年12月31日：人民幣9,085.2百萬元)及總負債約人民幣6,511.7百萬元(2023年12月31日：人民幣7,227.2百萬元)，淨資產或總權益由2023年12月31日的約人民幣1,858.0百萬元減少至2024年6月30日的約人民幣1,821.9百萬元。

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) 本集團一間附屬公司按照本集團的多元化土地收購策略取得本集團一間聯營公司(「**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(「**投資對象**」)持有。根據聯營公司、本集團有關附屬公司與投資對象之間訂立的投資協議，聯營公司須於開展預售活動後的指定期間內償還投資對象所提供股東貸款。倘聯營公司無法按時償還該項股東貸款，則本集團有關附屬公司須向聯營公司提供資金償還該項股東貸款。於2024年6月30日，聯營公司的該項股東貸款約為人民幣229,495,000元(2023年12月31日：人民幣229,495,000元)。

此外，根據上述投資協議，倘物業項目在若干情況下延工，或股東貸款的還款時間遲於投資協議訂明的若干期限，則本集團附屬公司亦須就投資對象的所有虧損作出補償。本公司董事認為，針對開發進度一直有進行溝通及互相同意，因此為償還股東貸款或任何補償虧損而提供資金的風險較低。

- (c) 於2024年6月30日，就持作出售或開發中待售物業若干第三方借款提供的擔保及質押為人民幣119.3百萬元(2023年12月31日：人民幣120.9百萬元)。

主要財務比率

主要財務比率：

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
流動性比率		
流動比率	1.3	1.3
資本充足比率		
槓桿比率(附註1)	59.9	51.1
債務權益比率(附註2)	<u>46.8</u>	<u>36.3</u>

附註1：槓桿比率為我們的債務總額(包括銀行借款及其他長期借款)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(包括銀行借款及其他長期借款)佔權益總額的百分比。於2024年6月30日，本集團的槓桿比率約為59.9%，較2023年12月31日的約51.1%增加約8.8個百分點，乃主要由於期內取得的新造借款所致。

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2024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

人力資源一直是本集團最寶貴的資源。截至2024年6月30日，本集團總共擁有548名僱員(2023年6月30日：658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

展望下半年，預計在政策托底和高基數效應減弱的影響下，全國新房銷售同比降幅將逐步收窄，但房地產投資可能繼續偏弱，市場仍處於低迷階段，特別是在居民收入預期和房價預期未明顯改善的情況下，恢復市場信心仍需一定時間。主要政策方向包括降低房貸利率、降低交易稅費、優化限購政策等，以及通過刺激改善性住房需求來推動市場復蘇，2024年下半年房地產市場仍面臨較大的調整壓力，但隨著政策的持續發力，市場有望逐步平穩。

在2024年下半年，集團將保持平穩的步伐，加強企業內控管理，保持產品品質，繼續深化核心運營策略，同時集團將從設計及施工工藝等方面入手，提升企業的碳中和要求。首要任務是嚴密監控集團的資金調度管理，通過精準的資料分析和前瞻性的規劃，確保資金都能得到高效利用，從而提高整體的資金週轉利用率，從而穩定集團的現金流，更將為集團的可持續經營奠定堅實基礎。與此同時，公司也將加大對行銷策略的創新和應用力度，在競爭激烈的房地產市場中，創新的行銷策略是公司吸引客戶、實現銷售目標的關鍵。公司將積極研究

市場動態，推出符合消費者需求的行銷策略，並通過加大銷售激勵計劃，確保銷售團隊能夠全力以赴，爭取完成年度銷售目標。碳中和方面集團將在規劃設計階段盡量使用環保及可再生的建材，提高建築物的能源效益，在施工過程中優化施工工藝和管理，減少施工過程中的資源消耗和廢棄物排放。通過上述舉措集團希望可以有效降低碳排放，為實現行業碳中和目標做出重要貢獻。這不僅有利於企業的可持續發展，也是對社會和環境的責任擔當。

其他資料

報告期後事項

(1) 暫停在聯交所買賣

本公司股份已於2024年4月2日(星期二)上午九時正起暫停在聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，以待達成聯交所訂明的復牌指引。

(2) 核數師辭任

本公司前任核數師羅兵咸永道會計師事務所已辭任本公司核數師，自2024年8月9日起生效。有關羅兵咸永道會計師事務所辭任之詳情，請參閱本公司日期為2024年8月12日之公告。

(3) 復牌指引

於2024年6月25日，本公司接獲聯交所函件，當中載列有關本公司股份恢復於聯交所買賣的指引(「復牌指引」)。根據復牌指引，本公司應：

- (a) 對預付款項問題展開適當獨立調查、評估對本公司業務運營和財務狀況的影響、公佈調查結果並採取適當的補救措施；

- (b) 證明並無有關本集團管理層及／或任何對本公司管理及經營有重大影響的人士的誠信、能力及／或品格的合理監管問題，乃可能對投資者構成風險及損害市場信心；
- (c) 進行獨立內部控制審查，證明本公司已有適當內部控制及程序以履行上市規則項下義務；
- (d) 刊發上市規則項下規定的所有尚未公佈之財務業績及處理任何審核修訂；
- (e) 證明本公司遵守上市規則第13.24條；及
- (f) 向市場告知所有重要資料，以供本公司股東及其他投資者評估本公司的狀況。

有關復牌指引之詳情，請參閱本公司日期為2024年6月28日之公告。

(4) 達成復牌指引進度

有關復牌進度季度更新及本公司達成復牌指引之復牌計劃之詳情，請參閱本公司於2024年6月28日、2024年9月27日、2024年12月30日、2025年3月31日及2025年7月1日根據上市規則第13.09及13.24A條發佈之公告。

(5) 委任新核數師

本公司已委任長青(香港)會計師事務所有限公司為本公司新任核數師，自2024年9月25日起生效，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺，並任職至本公司下一屆股東週年大會結束。有關委任長青為核數師之詳情，請參閱本公司日期為2024年9月25日之公告。

除本中期業績公告披露外，本集團於2024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2024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C1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

本公司已採納上市規則附錄C3所載的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於截至2024年6月30日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回證券

截至2024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2024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2024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本公司網站(www.everreachgroup.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。中期報告將於適當時候寄發予本公司股東(應要求)，並登載於本公司網站及聯交所網站。

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，2025年7月18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。