

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2025年6月30日止六個月中期業績
及
繼續暫停買賣**

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2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同2024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2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收入	4	1,585,416	1,467,599
銷售成本		(1,467,772)	(1,328,548)
毛利		117,644	139,051
投資物業的公平值虧損		(2,100)	(9,648)
銷售及市場推廣開支		(37,781)	(58,135)
行政開支		(42,926)	(56,643)
其他應收款項減值撥備		(1,739)	(1,676)
其他收入		—	806
其他收益／(虧損)，淨額	6	325	(539)
經營利潤		33,423	13,216
財務收入	7	166	427
財務成本	7	(304)	(470)
財務成本，淨額		(138)	(43)
分佔聯營公司業績		(59)	(54)
		(197)	(97)
除所得稅前利潤	8	33,226	13,119
所得稅開支	9	(29,830)	(49,218)
期內利潤／(虧損)		3,396	(36,099)
下列各方應佔期內利潤／(虧損)：			
本公司擁有人		8,937	(50,718)
非控股權益		(5,541)	14,619
		3,396	(36,099)
每股盈利／(虧損)(以人民幣分列示)			
— 基本及攤薄	10	0.74	(4.23)

未經審核簡明綜合全面收益表
截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤／(虧損)及全面收益／(開支)總額	<u>3,396</u>	<u>(36,099)</u>
下列各方應佔期內全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	8,937	(50,718)
非控股權益	<u>(5,541)</u>	<u>14,619</u>
	<u>3,396</u>	<u>(36,099)</u>

未經審核簡明綜合財務狀況報表
於2025年6月30日

		於2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024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		29,088	29,935
投資物業		130,460	132,560
使用權資產		12,748	13,216
無形資產		12,006	12,370
於聯營公司的權益		53,210	53,269
遞延所得稅資產		103,801	120,994
非流動資產總值		341,313	362,344
流動資產			
持作出售或開發中待售物業	12	5,773,635	6,597,699
其他應收款項和預付款項	13	419,575	400,500
預付所得稅		148,122	122,484
合同成本		3,282	3,282
受限制銀行存款		132,066	156,874
現金及現金等價物		155,718	253,342
流動資產總值		6,632,398	7,534,181
總資產		6,973,711	7,896,525

		於2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024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		1,032,672	1,023,735
其他儲備		205,930	208,385
本公司擁有人應佔權益		1,548,435	1,541,953
非控股權益		36,212	52,117
總權益		1,584,647	1,594,070
負債			
非流動負債			
銀行借款		385,450	387,700
其他長期借款		29,377	29,377
租賃負債		8,480	9,339
遞延所得稅負債		14,876	15,894
非流動負債總額		438,183	442,310
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,667,383	1,741,056
銀行借款		338,390	371,200
其他長期借款的即期部分		242,150	276,200
合同負債	15	2,344,623	3,136,395
租賃負債		8,069	5,711
即期所得稅負債		350,266	329,583
流動負債總額		4,950,881	5,860,145
總負債		5,389,064	6,302,455
總權益及負債		6,973,711	7,896,525
流動資產淨額		1,681,517	1,674,036
總資產減流動負債		2,022,830	2,036,380

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2025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2024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2024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2024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

於2025年6月30日，本集團擁有約人民幣6,632,398,000元的流動資產總額，包括約人民幣155,718,000元的現金及現金等價物。另一方面，本集團面對約人民幣4,950,881,000元的流動負債總額，包括賬面總值約人民幣580,540,000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712,523,000元(附註16)。此外，於2025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6,531,152,000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十二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2025年6月30日分別結欠彼等之結餘約人民幣26,518,000元及人民幣25,735,000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至少十二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2025年1月1日開始的本集團財政年度生效的香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港會計準則第21號及香港財務 缺乏可兌換性
報告準則第1號(修訂本)

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。

4 收入

收入指截至2025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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024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	1,576,457	1,457,879
服務收入	<u>2,789</u>	<u>4,951</u>
	1,579,246	1,462,830
來自其他來源的收入		
租金收入	<u>6,170</u>	<u>4,769</u>
	<u><u>1,585,416</u></u>	<u><u>1,467,599</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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
確認收入的時間		
於某時間點	1,576,457	1,457,879
隨時間推移	<u>2,789</u>	<u>4,951</u>
	<u>1,579,246</u>	<u>1,462,830</u>

於截至2025年及2024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2025年及2024年6月30日止六個月，本集團所有收入均產生自中國，且於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團所有非流動資產均位於中國。於截至2025年及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 其他收益／(虧損)，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
無需支付逾期借款利息之收益	1,004	—
罰款、罰金及賠償	(807)	(537)
捐款	(123)	(186)
出售物業、廠房及設備虧損	(2)	(3)
其他	<u>253</u>	<u>187</u>
	<u>325</u>	<u>(539)</u>

7 財務收入／(成本)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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>166</u>	<u>427</u>
財務成本		
— 銀行及其他長期借款利息	(23,736)	(27,911)
— 租賃負債利息	<u>(304)</u>	<u>(470)</u>
	(24,040)	(28,381)
減：資本化金額	<u>23,736</u>	<u>27,911</u>
財務成本	<u>(304)</u>	<u>(470)</u>
財務成本，淨額	<u><u>(138)</u></u>	<u><u>(43)</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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)	28,568	36,037
物業、廠房及設備折舊開支	2,710	3,692
使用權資產折舊開支	2,721	2,295
無形資產攤銷開支	364	364
確認為開支的物業成本	1,462,119	1,265,154
持作出售或開發中待售物業撥備(計入銷售成本)	—	57,671

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國土地增值稅	7,266	915
— 中國企業所得稅	6,389	31,460
	13,655	32,375
遞延所得稅	16,175	16,843
	29,830	49,218

10 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按截至2025年6月30日止六個月本公司擁有人應佔本集團利潤／(虧損)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	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)而言的本公司擁有人應佔本集團利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>8,937</u>	<u>(50,718)</u>
就計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)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>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(以人民幣分列示)	<u><u>0.74</u></u>	<u><u>(4.23)</u></u>

由於截至2025年及2024年6月30日止六個月概無具攤薄潛力的已發行股份，因此每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

11 股息

於截至2025年6月30日止六個月，概無派付或建議派付股息，自報告期末以來亦概無建議派付任何股息(2024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2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
開發中待售物業	3,820,881	3,960,468
持作出售物業	<u>2,324,335</u>	<u>3,008,812</u>
	6,145,216	6,969,280
減：持作出售或開發中待售物業的撥備	<u>(371,581)</u>	<u>(371,581)</u>
	<u><u>5,773,635</u></u>	<u><u>6,597,699</u></u>

13 其他應收款項和預付款項

	於2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
建築成本預付款項	21,215	12,683
預付稅項及附加費	11,669	15,081
可收回增值稅	16,237	18,232
	<u>49,121</u>	<u>45,996</u>
應收第三方臨時資金款項	123,600	109,050
投標及其他按金	109,222	111,943
與拆遷和安置活動成本有關的應收政府款項	75,563	75,563
項目服務應收款項	53,140	53,140
應收一名關聯方款項	41,506	41,506
應收訴訟索償款項	7,000	7,000
其他	20,930	15,070
	<u>430,961</u>	<u>413,272</u>
減：其他應收款項的減值撥備	(60,507)	(58,768)
	<u>370,454</u>	<u>354,504</u>
其他應收款項，淨額	<u>370,454</u>	<u>354,504</u>
總額	<u><u>419,575</u></u>	<u><u>400,500</u></u>

14 貿易及其他應付款項

	於2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	1,309,106	1,330,603
自客戶收取的按金	71,912	73,491
增值稅及其他應付稅項	103,614	145,692
應付非控股股東款項	25,735	25,735
應付臨時資金款項	29,616	28,949
應付利息	49,068	50,561
應付薪金	21,472	23,080
應付關聯方款項	25,357	21,385
應付關聯方其他款項	1,161	1,076
其他	30,342	40,484
	1,667,383	1,741,056

於2025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2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	903,377	922,507
1至2年	149,139	148,387
2至3年	86,750	87,960
3年以上	169,840	171,749
	1,309,106	1,330,603

15 合同負債

	於2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
合同負債	<u>2,344,623</u>	<u>3,136,395</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2025年6月30日已承擔惟尚未產生的資本開支如下：

	於2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
開發中待售物業	<u>712,523</u>	<u>841,904</u>

管理層討論與分析

行業回顧

2025年7月15日，國家統計局發佈《2025年全國上半年房地產市場基本情況》，資料描繪出行業運行的基本輪廓。2025年1-6月份，全國房地產開發投資約人民幣4,665.8十億元，比去年同期下降約11.2%，其中，住宅投資約人民幣3,577.0十億元，比去年同期下降約10.4%。數據顯示房地產投資方依舊承受著較大壓力，房地產開發投資的下滑，一方面源於市場不確定性增加，房地產企業對未來項目的開發決策上更為保守；另一方面，部分房地產企業面臨資金鏈緊張問題，難以支撐大規模的新房地產投資項目。

統計資料顯示房屋竣工面積約225.7百萬平方米，比去年同期下降約14.8%，其中住宅竣工面積約162.7百萬平方米，比去年同期下降約15.5%。竣工面積的下降，反映房地產項目建設進度受到一定阻礙，原因包括建築材料價格波動、施工勞動力短缺、以及部分房地產企業因資金問題導致工程進度放緩等。儘管竣工面積下降，但降幅較之前有所收窄，表示市場正在逐步調整適應新的環境。

資料顯示2025年上半年新建商品房銷售面積約458.5百萬平方米，比去年同期下降約3.5%，其中住宅銷售面積下降約3.7%；新建商品房銷售額約人民幣4,424.1十億元，比去年同期下降約5.5%，其中住宅銷售額下降約5.2%。銷售面積及銷售額的下滑，與居民消費信心不足密切相關。在經濟增長面臨一定壓力的背景下，居民對購房決策更為審慎。同時，房地產市場積累的庫存問題尚未完全解決，也對新房銷售造成一定影響。不過，銷售面積和銷售額的降幅收窄，說明市場正在逐漸回穩，政策調整在一定程度上刺激了購房需求的釋放。

另外2025年7月18日河南省統計局發佈的《2025年全省上半年房地產市場基本情況》，全省房地產開發投資比去年同期下降約8.5%，其中住宅投資下降約10.2%。河南作為人口大省，房地產市場在全國具有一定代表性，其投資下降幅度略低於全國平均水準，可能得益於當地政府出台的一系列穩投資政策，如加大對重點房地產項目的支持力度、優化土地供應政策等，在一定程度上穩定了房地產企業的投資信心。

資料顯示1至6月份全省房屋竣工面積比去年同期下降約37.3%，其中住宅竣工面積下降約36.7%。整體房屋竣工面積的下降，由於建設進度滯後，受市場需求不足影響，地產開發企業放緩了建設節奏。

全省新建商品房銷售面積比去年同期約下降1.9%，其中住宅銷售面積下降約2.2%；全省新建商品房銷售額下降約1.3%，其中住宅銷售額下降約1.8%。河南省的銷售資料表現相對較好，降幅低於全國平均水準，這與當地積極的購房政策刺激，如發放購房補貼、降低首付比例等有關。

綜合各級統計資料，2025年上半年房地產行業整體降幅有所收窄，反映出政策調整的初步成效。自2024年下半年起，國家持續推動「穩市場」和「去庫存」政策，包括優化限購、降低房貸利率等措施，2025年初進一步強化了刺激改善性需求的措施，包括房貸利率的降低，使購房人士還款壓力減輕，增加購房的可行性；同時優化限購政策，釋放部分被抑制的購房需求，提高購房的吸引力。

總體而言，數據下滑幅度減緩，表示著市場正逐步回穩。隨著政策效果的持續顯現，以及經濟環境的逐步改善，房地產行業有望進一步趨於穩定，但行業也需面對長期的結構性調整的挑戰，例如適應人口結構變化、消費者對住房品質要求提升等。

業務概覽

2025年上半年，本集團持續面臨著嚴峻的挑戰與較大的壓力。然而，集團始終堅守初心，將「保交樓」及「去庫存」作為核心工作重點，全力以赴推動各項業務穩步前行。在「保交樓」方面，集團秉持著對購房人士負責、對社會擔當的態度，積極調配資源，加強工程管理與監督。通過優化施工流程、加大人力與物力投入，全力確保項目的按時交付。上半年，本集團的合約銷售金額約為人民幣755.8百萬元，其中住宅物業銷售約佔人民幣574.2百萬元，商業物業銷售約佔人民幣144.4百萬元。

2025年上半年，許昌市城區公司實際完成交付約62.2千平方米；許昌市長葛地區公司實際完成交付約106.7千平方米；許昌市禹州地區公司實際完成交付約78.3千平方米，切實保障購房人士的權益，維護市場的穩定與信心。

面對庫存的壓力，集團採取了多元化的「去庫存」策略。一方面，通過精準的市場定位與行銷策略，加大促銷力度，推出多種優惠活動吸引購房人士。例如，部分項目提供購房折扣等優惠措施，有效提升產品的市場吸引力。另一方面，集團積極探索創新銷售模式，如拓寬銷售管道，擴大客戶群體，同時針對不同客戶群體的需求，推出不同的購房方案，以滿足市場的多樣化需求。

隨著河南省政策持續優化，如進一步降低首付比例和拓寬購房補貼範圍，這些措施減輕了消費者負擔，支撐了銷售回升。集團積極借勢政策紅利，強化本地市場滲透，面對外部環境的挑戰，集團內部運營效率的提升為業績提供了緩衝。總體而言，儘管面臨諸多困難，但集團憑藉堅定的決心與有效的措施，在「保交樓」及「去庫存」工作上取得了顯著進展。集團將繼續前行，不斷優化業務策略，提升運營效率，以應對市場的變化與挑戰，為實現可持續發展奠定堅實基礎。

土地儲備

於2025年6月30日，本集團土地儲備的建築面積約為2.8百萬平方米。

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
	2025年	2024年	百分比 +/-
以下各項應佔合同銷售額：			
住宅單位(人民幣百萬元)	574.2	673.4	-14.7
商業單位(人民幣百萬元)	144.4	138.4	+4.3
停車位(人民幣百萬元)	29.8	21.1	+41.2
其他(人民幣百萬元)	7.4	6.5	+13.8
總計(人民幣百萬元)	<u>755.8</u>	<u>839.4</u>	-10.0
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)	134,111	144,293	-7.1
停車位(個)	835	553	+51.0
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)	5,414	5,671	-4.5
停車位(人民幣元／個)	<u>35,709</u>	<u>38,114</u>	-6.3

我們可出售建築面積的每平方米合同平均售價於2025年6月30日止六個月較去年同期下跌4.5%至約每平方米人民幣5,414元。2025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2025年6月30日止六個月下跌6.3%至每個約人民幣35,709元。

財務回顧

業績

於截至2025年6月30日止六個月，本集團收入約人民幣1,585.4百萬元(2024年6月30日止六個月：人民幣1,467.6百萬元)，較去年同期增加約8.0%。

本集團錄得毛利約人民幣117.6百萬元(2024年6月30日止六個月：人民幣139.1百萬元)，較去年同期下降約人民幣21.4百萬元(或約15.4%)。

2025年6月30日止六個月的毛利率約為7.4%(2024年6月30日止六個月：9.5%)，較去年同期減少約2.1個百分點。

期間業績淨額由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣36.1百萬元的淨虧損增加約人民幣39.5百萬元至截至2025年6月30日止六個月淨利潤人民幣3.4百萬元。

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
	2025年		2024年		百分比
	人民幣		人民幣		
	千元	%	千元	%	+/-
物業銷售	1,576,457	99.4	1,457,879	99.4	+8.1
租金收入	2,789	0.2	4,769	0.3	-41.5
服務收入	6,170	0.4	4,951	0.3	+24.6
	<u>1,585,416</u>	<u>100.0</u>	<u>1,467,599</u>	<u>100.0</u>	+8.0

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					
	2025年			2024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	1,382,088	268,537	5,147	1,269,581	244,648	5,189
商業	174,661	37,263	4,687	144,798	18,749	7,723
儲藏室	2,397	1,654	1,449	5,521	2,972	1,858
	<u>1,559,146</u>	<u>307,454</u>	5,071	<u>1,419,900</u>	<u>266,369</u>	5,331
	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	17,311	545	31,763	37,979	592	64,154

截至2025年6月30日止六個月，物業銷售額約佔我們總收入約99.4% (2024年6月30日止六個月：99.4%)，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2024年6月30日止六個月的約人民幣1,467.6百萬元增加約人民幣117.8百萬元或8.0%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,585.4百萬元。

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							
	2025年		毛利	毛利率	2024年		毛利	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	1,382,088	1,291,359	90,729	6.6	1,269,581	1,162,061	107,520	8.5
—商業	174,661	155,040	19,621	11.2	144,798	133,953	10,845	7.5
—停車位及 儲藏室	19,708	15,703	4,005	20.3	43,500	28,801	14,699	33.8
小計	1,576,457	1,462,102	114,355	7.3	1,457,879	1,324,815	133,064	9.1
租金收入	2,789	—	2,789	100.0	4,769	34	4,735	99.3
服務收入	6,170	5,670	500	8.1	4,951	3,699	1,252	25.3
	<u>1,585,416</u>	<u>1,467,772</u>	<u>117,644</u>	7.4	<u>1,467,599</u>	<u>1,328,548</u>	<u>139,051</u>	9.5

銷售商業物業的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約7.5%上升至截至2025年6月30日止六個月的約11.2%，乃由於與截至2024年6月30日止六個月相比，截至2025年6月30日止六個月交付的商業物業的成本減少所致。物業銷售的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約9.1%減少至截至2025年6月30日止六個月的約7.3%。

截至2025年6月30日止六個月的利潤約為人民幣3.4百萬元（2024年6月30日止六個月：虧損人民幣36.1百萬元），增加約人民幣39.5百萬元。該減幅主要是由於銷售及營銷開支以及行政開支獲得有效控制。

投資物業的公平值虧損

本集團的投資物業於2025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2025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37.8百萬元(2024年6月30日止六個月：人民幣58.1百萬元)，較2024年同期減少約35.0%。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2024年6月30日止六個月的約人民幣56.6百萬元減少約24.2%至2025年6月30日止六個月的約人民幣42.9百萬元。

其他收益／(虧損) — 淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團的其他收益淨額約為人民幣0.3百萬元(2024年6月30日止六個月：其他虧損淨額人民幣0.5百萬元)。

財務成本 — 淨額

財務成本 — 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2024年6月30日止六個月的約人民幣49.2百萬元減少約39.4%或人民幣19.4百萬元至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣29.8百萬元。截至2025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2025年6月30日，現金及現金等價物約為人民幣155.7百萬元(2024年12月31日：人民幣253.3百萬元)，其中約人民幣155.4百萬元(2024年12月31日：人民幣253.2百萬元)以人民幣計值，約人民幣0.3百萬元(2024年12月31日：人民幣0.1百萬元)以港元計值。

於2025年6月30日，受限制銀行存款約為人民幣132.1百萬元(2024年12月31日：人民幣156.9百萬元)，所有受限制銀行存款均以人民幣計值。

截至2025年6月30日，本集團的借款總額約為人民幣995.4百萬元(2024年12月31日：人民幣1,064.5百萬元)，其中約人民幣580.5百萬元被分類為流動負債(2024年12月31日：人民幣647.4百萬元)。本集團借款總額中約46.1%(2024年12月31日：87.7%)為固定利率。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團借款於下列時間償還：

	於2025年6月30日			於2024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	338,390	64,920	320,530	371,200	177,400	210,300
其他長期借款	242,150	11,840	17,537	276,200	29,377	—
	<u>580,540</u>	<u>76,760</u>	<u>338,067</u>	<u>647,400</u>	<u>206,777</u>	<u>210,300</u>

流動資產、總資產及淨資產

截至2025年6月30日，本集團擁有流動資產約人民幣6,632.4百萬元(2024年12月31日：人民幣7,534.2百萬元)及流動負債約人民幣4,950.9百萬元(2024年12月31日：人民幣5,860.1百萬元)，流動資產淨值由2024年12月31日的約人民幣1,674.0百萬元增加至2025年6月30日的約人民幣1,681.5百萬元。

截至2025年6月30日，本集團擁有總資產約人民幣6,973.7百萬元(2024年12月31日：人民幣7,896.5百萬元)及總負債約人民幣5,389.1百萬元(2024年12月31日：人民幣6,302.5百萬元)，淨資產或總權益由2024年12月31日的約人民幣1,594.1百萬元減少至2025年6月30日的約人民幣1,584.6百萬元。

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2025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(2024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2025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107,300,000元(2024年12月31日：人民幣101,300,000元)。

主要財務比率

主要財務比率：

	於2025年 6月30日	於2024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)	62.8%	66.8%
債務權益比率(附註2)	53.0%	50.9%

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2025年6月30日，本集團的槓桿比率約為62.8%，較2024年12月31日的約66.8%減少約4.0個百分點，乃主要由於期內償還借款所致。

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2025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2025年6月30日，本集團總共擁有453名僱員(2024年6月30日：548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，全國新房銷售降幅料將持續收窄，得益於政策的有效支援及基數效應減弱，但投資方承受壓力，市場處於深度調整期，尤其在居民消費力恢復緩慢的背景下，信心修復仍需時日。下半年，市場復蘇進程依然面臨諸多不確定性，一方面，儘管政策持續發力，但居民收入預期、房價預期以及市場優質供給仍然偏弱，這些因素會制約購房需求的釋放；另一方面，重點城市中二

手房對新房的「分流效應」仍較明顯，加劇市場競爭。不過，隨著政策效應的逐步顯現，部分需求可能會得到釋放，預計下半年市場將呈現「一線城市和部分核心二線城市企穩回升，三四線城市持續調整」的分化格局。在一線城市，需求韌性較強，政策支持下改善型需求有望進一步釋放，帶動市場交易活躍，而三四線城市，由於庫存高企、人口外流等因素影響，市場調整壓力依然較大，房價可能仍有下行空間。

在2025年下半年，本集團仍需將「保交樓」作為重中之重，要進一步加大「保交樓」的資源投入，建立嚴格的工程進度監控機制，確保項目按時、高品質交付。這不僅關繫到購房人士權益和公司信譽，更是穩定市場信心的關鍵。在「去庫存」方面，進一步深化多元化策略：本集團精準洞察市場需求，優化產品組合，針對不同區域、不同客戶群體推出更具針對性的產品；同時亦加大行銷創新力度，強化線上線下融合銷售模式，提升銷售效率，提高庫存去化率。集團將延續穩健策略，強化資金流監控，通過動態預測提升週轉率，保障現金流韌性，為運營安全築基。

隨著購房人士心態轉變，對房屋品質、居住體驗的要求不斷提高。公司需圍繞「好房子」戰略，持續推動產品品質升級，從建築品質、戶型設計、社區配套、物業服務等多方面入手，打造高品質住宅產品，滿足消費者對美好生活的嚮往。我們注重品牌建設，通過品牌影響力提升產品附加價值與市場競爭力。

2025年下半年房地產行業機遇與挑戰並存，本集團將順應行業趨勢，靈活調整策略，在危機中育新機，於變局中開新局，繼續企業的穩健發展。

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2025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2025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，惟守則條文B.2.2除外。

根據守則條文B.2.2，所有董事(包括有特定任期的董事)應至少每三年輪席退任一次。齊春風女士(「齊女士」)於2021年6月4日重選連任，故應於2024年股東週年大會上退任；方征先生(「方先生」)、王權先生(「王先生」)及魏劍先生(「魏先生」)於2022年6月9日重選連任，故應於2025年股東週年大會上退任。齊女士、方先生、王先生及魏先生須於下屆股東週年大會上輪席退任。

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2025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2025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2025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2025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。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司的股份已自2024年4月2日上午九時正起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

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8月29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。