

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# **YIDA** 亿达

**YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED**

**億達中國控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3639)

## 截至二零一四年六月三十日止六個月的 未經審核中期業績公告

### 中期業績摘要

截至二零一四年六月三十日止六個月，

- 已確認收入為人民幣3,221.2百萬元，較二零一三年同期增長98.6%；
- 毛利為人民幣1,083.3百萬元，毛利率為33.6%；
- 股東權益應佔利潤為人民幣374.5百萬元，較二零一三年同期增長176.7%；股東權益應佔核心淨利潤為人民幣335.8百萬元，核心淨利潤率為10.4%；
- 每股基本盈利為人民幣18.6分，而每股基本核心盈利則為人民幣16.7分；及
- 董事會不建議派發任何中期股息。

## 財務資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績及二零一三年同期比較數據。

### 簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	<b>3,221,178</b>	1,621,757
銷售成本		<b>(2,137,927)</b>	(909,278)
毛利		<b>1,083,251</b>	712,479
其他收入及收益	4	<b>67,727</b>	54,453
銷售及營銷開支		<b>(95,554)</b>	(58,926)
行政開支		<b>(196,093)</b>	(190,426)
其他開支		<b>(42,226)</b>	(17,847)
投資物業公允值收益		<b>51,516</b>	208,578
融資成本	6	<b>(97,116)</b>	(152,941)
應佔利潤及虧損：			
合營公司		<b>(20,121)</b>	(72,387)
聯營公司		<b>(24,593)</b>	(644)
除稅前利潤	5	<b>726,791</b>	482,339
所得稅開支	7	<b>(352,312)</b>	(329,191)
期內利潤		<b>374,479</b>	153,148
以下各方應佔：			
母公司擁有人		<b>374,479</b>	135,339
非控股權益		—	17,809
		<b>374,479</b>	153,148
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本(每股人民幣)	9	<b>18.60分</b>	8.01分
攤薄(每股人民幣)	9	<b>18.60分</b>	8.01分

期內應付及建議中期股息詳情於中期財務資料附註8披露。

簡明綜合財務狀況表  
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	117,906	120,746
投資物業		10,928,078	10,796,582
合營公司投資		2,420,729	2,395,679
聯營公司投資		725,636	748,806
收購土地的預付款項		1,241,613	1,135,060
持作開發以供銷售的土地		592,861	592,861
無形資產		9,246	9,006
可供出售投資		24,540	24,540
遞延稅項資產		175,136	153,214
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		16,235,745	15,976,494
<b>流動資產</b>			
存貨		10,618	13,642
持作開發以供銷售的土地		269,551	617,728
開發中物業		7,577,121	5,528,112
持作銷售用途的竣工物業		3,214,021	4,424,458
收購土地的預付款項		637,712	733,685
應收客戶的合約工程款總額		137,888	129,606
應收賬款	11	1,070,217	577,212
預付款項、按金及其他應收款項		4,783,240	4,840,356
應收關聯方款項		—	43
預付企業所得稅		109,208	99,667
預付土地增值稅		165,847	194,458
受限制現金		1,022,310	1,410,636
現金及現金等價物		1,943,196	2,116,401
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		20,940,929	20,686,004

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付客戶的合約工程款總額		515,877	557,676
預收款項		4,673,299	5,125,930
應付賬款	12	2,305,876	2,545,986
其他應付款項及應計費用		984,129	746,813
衍生金融工具		166,245	164,367
計息銀行貸款及其他借款		4,460,200	5,148,302
應付關聯方款項		—	3,817,171
應付稅項		270,327	223,628
土地增值稅撥備		495,679	406,471
		<u>13,871,632</u>	<u>18,736,344</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>13,871,632</b>	<b>18,736,344</b>
		<u>7,069,297</u>	<u>1,949,660</u>
<b>流動資產淨額</b>		<b>7,069,297</b>	<b>1,949,660</b>
		<u>23,305,042</u>	<u>17,926,154</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>23,305,042</b>	<b>17,926,154</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		130,180	92,235
計息銀行貸款及其他借款		11,944,220	8,278,361
其他應付款項		1,214,540	1,021,493
遞延稅項負債		1,546,641	1,543,064
		<u>14,835,581</u>	<u>10,935,153</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>14,835,581</b>	<b>10,935,153</b>
		<u>8,469,461</u>	<u>6,991,001</u>
<b>資產淨額</b>		<b>8,469,461</b>	<b>6,991,001</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	13	159,173	61
儲備		8,308,881	6,989,514
		<u>8,468,054</u>	<u>6,989,575</u>
<b>非控股權益</b>		<b>1,407</b>	<b>1,426</b>
		<u>8,469,461</u>	<u>6,991,001</u>
<b>權益總額</b>		<b>8,469,461</b>	<b>6,991,001</b>

# 中期財務資料附註

## 二零一四年六月三十日

### 1. 公司資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)於二零零七年十一月二十六日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

根據日期為二零零九年九月二十一日及二零一三年七月十七日的特別決議案，本公司名稱由利永投資有限公司更改為億達地產有限公司，並進一步更改為億達集團(中國)有限公司。本公司名稱其後於二零一四年二月十一日進一步更改為億達中國控股有限公司。

本公司股份於二零一四年六月二十七日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。於期內，本公司的附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)大連、武漢、成都及瀋陽從事物業開發、物業投資、物業管理、施工、裝潢及園林綠化。

本公司董事(「董事」)認為，孫蔭環先生(本公司董事)及正宏管理有限公司(「正宏」)被視作本公司的控股股東(「控股股東」)。

### 2. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據聯交所證券上市規則附錄16所載適用披露規定及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」編製。

編製中期簡明綜合財務資料所採納會計政策及編製基準與載於本公司日期為二零一四年六月十七日的招股章程內之本集團會計師報告所載本集團所採納者一致，惟下列本集團於二零一四年就本期間中期財務資料首次採納的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本) 香港會計準則第32號(修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) — 投資實體 的修訂本
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 金融資產與金融負債的抵銷的修訂本
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第36號資產減值 — 非金融資產 可收回金額披露的修訂本
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具的更替及對沖會計法的延續的修訂本
	徵費

採納新訂及經修訂香港財務報告準則不會對中期財務資料產生重大財務影響。

本集團並無於本未經審核簡明綜合中期財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。然而，本集團正在評估首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，其中若干準則可能與本集團營運相關以及可能導致本集團會計政策變動及本集團財務資料若干項目的呈列及計量有所變動。

### 3. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務規劃分業務單位，並有以下六個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得為潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他房地產開發商擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；
- (e) 物業管理分部，從事提供物業管理服務；及
- (f) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部之利潤／(虧損)評估，以經調整除稅前利潤／(虧損)計算。經調整除稅前利潤／(虧損)與本集團除稅前利潤／(虧損)計量一致，惟該計量並不包括利息收入及融資成本。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團收入總額的10%或以上。

(未經審核)	商務園 施工、裝潢及						
截至二零一四年六月三十日 止六個月	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	營運管理 人民幣千元	園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：							
向外部客戶的銷售	<u>2,934,383</u>	<u>143,338</u>	<u>2,331</u>	<u>48,066</u>	<u>93,060</u>	<u>—</u>	<u>3,221,178</u>
分部業績	775,269	99,741	1,818	14,147	8,412	(42,557)	856,830
對賬：							
利息收入							6,231
股息收入及未分配收益							669
公司及其他未分配開支							(39,823)
融資成本							<u>(97,116)</u>
除稅前利潤							726,791
稅項							<u>(352,312)</u>
期內利潤							<u>374,479</u>

(未經審核)	商務園 施工、裝潢及						其他	總計
截至二零一三年六月三十日止 六個月	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	運營管理 人民幣千元	園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	人民幣千元	
分部收入：								
向外部客戶的銷售	<u>1,315,776</u>	<u>141,947</u>	<u>2,330</u>	<u>103,948</u>	<u>57,756</u>	<u>—</u>	<u>1,621,757</u>	
分部業績	444,659	176,358	1,750	16,469	6,657	(61)	645,832	
對賬：								
利息收入							2,932	
股息收入及未分配收益							836	
公司及其他未分配開支							(14,320)	
融資成本							<u>(152,941)</u>	
除稅前利潤							482,339	
稅項							<u>(329,191)</u>	
期內利潤							<u>153,148</u>	

#### 4. 收入、其他收入及收益

收入，亦為本集團的營業額，指於該期間來自銷售物業的所得款項總額(扣除營業稅)；投資物業的已收及應收總租金收入(扣除營業稅)；已收及應收物業管理收入(扣除營業稅)；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入(扣除營業稅)。

本集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售物業	<b>2,934,383</b>	1,315,776
總租金收入	<b>143,338</b>	141,947
商務園運營管理服務收入	<b>2,331</b>	2,330
施工、裝潢及園林綠化收入	<b>48,066</b>	103,948
物業管理收入	<b>93,060</b>	57,756
	<u><b>3,221,178</b></u>	<u>1,621,757</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	<b>6,231</b>	2,932
政府補助	<b>50</b>	43,574
確認物業收益	<b>57,800</b>	—
其他	<b>3,646</b>	7,947
	<u><b>67,727</b></u>	<u>54,453</u>

## 5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,963,847	723,984
提供服務成本	125,077	141,837
折舊	11,868	11,630
無形資產攤銷	867	170
衍生金融工具公允值虧損	39,823	14,320
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)	49,003	43,457

## 6. 融資成本

本集團

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	551,210	287,857
須於五年後悉數償還的銀行貸款利息	19,174	40,233
其他貸款利息	305,466	195,755
不按公允值計入損益的金融負債的利息開支總額	875,850	523,845
減：資本化利息	(778,734)	(370,904)
	<u>97,116</u>	<u>152,941</u>



## 7. 所得稅開支

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。於中國內地經營的附屬公司之所得稅根據截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月的應課稅利潤按適用稅率計算。

期內所得稅支出的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
本集團：		
即期：		
中國企業所得稅	212,469	145,667
中國土地增值稅	158,188	163,751
	<u>370,657</u>	<u>309,418</u>
遞延：		
本期間	(18,345)	19,773
期內稅項開支總額	<u>352,312</u>	<u>329,191</u>

## 8. 中期股息

於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，本集團附屬公司向當時的股東支付的股息載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
中期股息	<u>—</u>	<u>756,863</u>

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無議決宣派中期股息。(截至二零一三年六月三十日止六個月：零)。

## 9. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

期內每股基本盈利的計算乃按母公司權益持有人應佔綜合利潤人民幣374,479,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣135,339,000元)及該期間已發行普通股2,012,817,680股(截至二零一三年六月三十日止六個月：1,690,000,000股)的加權平均數計算(假設就本公司上市進行的集團重組及資本化發行已於二零一三年一月一日完成)。

用於計算截至二零一四年六月三十日止六個月每股基本盈利金額的普通股加權平均數包括於完成集團重組後發行的1,000,000股本公司普通股及以資本化發行方式發行的1,999,000,000股本公司普通股(假設該等股份於截至二零一四年六月三十日止六個月已獲發行)以及於本公司完成上市後發行的12,817,680股本公司普通股的加權平均數，進一步詳情載於中期財務資料附註13。

用於計算截至二零一三年六月三十日止六個月每股基本盈利金額的普通股加權平均數包括於分拆及資本化發行後正宏持有的1,611,400,000股本公司普通股、Keen Everlasting Harmony Limited (「**Keen Everlasting**」) 持有的78,600,000股本公司普通股(假設該等股份於截至二零一三年六月三十日止六個月已獲發行)，進一步詳情載於中期財務資料附註13。

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月並無潛在攤薄普通股，故並無對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

## 10. 物業、廠房及設備

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團添置人民幣9,090,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣34,476,000元)的物業、廠房及設備。

## 11. 應收賬款

於報告期末，應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	967,143	391,784
一至兩年	102,105	184,414
兩年以上	969	1,014
	<u>1,070,217</u>	<u>577,212</u>

於二零一四年六月三十日，本集團應收賬款包括應收一間由億達集團有限公司(「**億達集團**」)控制的關聯公司款項人民幣10,723,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,066,000元)，須按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。億達集團為一家由控股股東最終控制的公司。

於二零一四年六月三十日，本集團應收賬款包括應收本集團合營公司款項人民幣114,106,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣107,713,000元)，須按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於二零一四年六月三十日，本集團應收賬款包括應收本集團聯營公司款項人民幣96,153,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣349,571,000元)，須按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

## 12. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

### 本集團

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內到期或按要求	1,037,644	1,132,730
一至兩年內到期	1,268,232	1,413,256
	<u>2,305,876</u>	<u>2,545,986</u>

應付賬款為免息且無抵押。

於二零一四年六月三十日，本集團的應付賬款包括應付松下億達裝飾工程有限公司(「松下億達」)款項人民幣50,705,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣92,492,000元)，該款項為無抵押、免息且須於一至兩年內償還。松下億達為本集團於二零一四年一月完成自億達集團收購松下億達49%權益後的合營公司。於收購前，松下億達為億達集團持有的合營公司。

## 13. 已發行股本

本公司於二零零七年十一月二十六日註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於二零零八年四月二日，1股股份按面值獲配發及發行予認購人及其後該股份於同日轉讓予正宏。自二零零八年四月二日至二零一三年六月三十日，本公司並無進行涉及已發行普通股本的交易。下表載列本公司股份自二零一三年七月一日至二零一四年六月三十日期間發生的變動。

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元
法定：			
50,000股每股面值1.00美元的股份	(a)	—	305
50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份	(a)	<u>3,124,300</u>	<u>—</u>

		普通股數目 (未經審核)	普通股面值 (未經審核) 人民幣千元
已發行及繳足：			
於二零一三年七月一日		1	—
於二零一三年十一月二十七日已發行股本增加	(b)	9,999	61
		10,000	61
將所有每股1.00美元之已發行股份分拆為每股0.01美元之股份	(a)	990,000	—
股份資本化發行	(c)	1,999,000,000	123,329
發行新股份	(d)	580,000,000	35,783
		<b>2,580,000,000</b>	<b>159,173</b>
於二零一四年六月三十日			

附註：

- (a) 於二零一四年六月一日，本公司將每股面值1.00美元的所有已發行及未發行股份分拆為每股面值0.01美元的股份。同日，本公司通過增設49,995,000,000股股份，將法定股本增至500,000,000美元(分為50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份)。
- (b) 根據於二零一三年十一月二十七日通過的書面決議案，於二零一三年十一月二十七日，作為家族安排的一部分，合共8,449股每股面值1.00美元的普通股以現金8,449美元(相當於人民幣52,000元)按面值發行，其中8,056股普通股發行予正宏及393股普通股發行予Keen Everlasting，及合共1,550股每股面值1.00美元的普通股以現金180,100,000美元(相當於人民幣1,101,977,000元)發行予本集團若干僱員擁有的公司。Keen Everlasting由孫蔭環先生(本公司控股股東之一)的兒子及女兒分別最終擁有50%及50%。
- (c) 根據於二零一四年六月一日通過的書面決議案，本公司以資本化的方式自股份溢價賬按於二零一四年六月一日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人各自的股權比例向彼等配發及發行1,999,000,000股每股面值0.01美元且按面值列作繳足的股份。是次配發及資本化發行須待股份溢價賬因就本公司首次公開發售向公眾發行新股份而錄得進賬後方可作實，詳情載於下文附註(d)。
- (d) 就本公司首次公開發售而言，本公司按每股股份2.45港元發行580,000,000股每股面值0.01美元的股份，總代價(扣除開支前)為約1,421,000,000港元(相當於人民幣1,139,698,000元)。本公司股份於二零一四年六月二十七日開始於聯交所買賣。
- (e) 就本公司首次公開發售的聯席全球協調人部分行使超額配股權而言，於二零一四年七月二十三日本公司於報告期末後按每股股份2.45港元的價格發行3,970,000股每股面值0.01美元的股份，總代價(扣除開支前)為9,726,500港元(相當於約人民幣7,740,000元)。

## 14. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零一四年六月三十日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣505,967,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣632,228,000元)。

於報告期末，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠負銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

- (b) 於二零一四年六月三十日，本集團就富岸集團有限公司(「富岸集團」)對合營公司(由富岸集團與獨立第三方組成)及合營公司合作夥伴的付款責任向富岸集團(本集團聯營公司)股東提供金額不超過人民幣150,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣150,000,000元)的擔保。
- (c) 於二零一四年六月三十日，本集團就控股股東控制的公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供的擔保為零(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,350,000,000元)。
- (d) 於二零一四年六月三十日，本集團就合營公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供人民幣740,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣490,000,000元)的擔保。

於釐定是否就本集團的金融擔保合約確認金融負債時，董事會作出判斷，以估計流出資源的可能性及評估能否就承擔金額作出可靠估計。

董事認為，本集團的金融擔保合約的公允值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於中期財務資料確認任何價值。

## 15. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租賃期議定為介乎1至20年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於報告期末，本集團根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	179,075	216,434
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	303,563	372,202
五年後	96,121	117,249
	<u>578,759</u>	<u>705,885</u>

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業的租期議定為介乎1至3年不等。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃到期應付的未來最低租金總額如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	6,080	6,002
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	5,496	8,227
	<u>11,576</u>	<u>14,229</u>

## 16. 承擔

除上文附註15(b)詳述的經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約，但未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	1,433,710	1,648,020
收購土地使用權	—	106,280
	<u>1,433,710</u>	<u>1,754,300</u>

## 17. 關連方交易

(a) 除中期財務資料其他部分詳細載列的交易及結餘外，本集團於期內與關聯方的重大交易如下：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
來自合營公司的服務費	(i)	47,217	41,276
來自聯營公司的服務費	(i)	47,670	50,172
來自控股股東控制的公司的服務費	(i)	2,071	3,456
來自松下億達的服務費	(i)	—	731
來自合營公司的租金收入	(ii)	—	517
來自控股股東控制的公司的租金收入	(ii)	953	1,706
來自松下億達的租金收入	(ii)	—	3,347
向控股股東控制的一間公司支付的租金開支	(ii)	567	550
支付予億達集團的諮詢費	(iii)	—	39,500
收取合營公司的諮詢費	(iii)	6,910	—
支付予億達集團的利息開支	(iv)	28,000	136,502
支付予松下億達的服務費	(v)	<u>3,303</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 服務費與本集團提供的建設服務、園林綠化服務及物業管理服務有關，其收費率根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。
- (ii) 租金按關聯方互相協定的收費率釐定。
- (iii) 諮詢費乃就投資諮詢、項目質素諮詢、項目成本管理及項目推廣服務按根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定的收費率支付。
- (iv) 利息開支乃就億達集團的借款支付。利率由關聯方互相協定。
- (v) 服務費與松下億達向本集團提供的翻新服務有關，其收費率根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。

董事認為，上述交易乃於本集團正常業務過程中訂立。

**(b) 本集團主要管理人員的薪酬**

董事認為，董事代表本集團的主要管理人員。本集團主要管理人員的薪酬(包括董事薪酬)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	2,115	978
離職後福利	78	45
	<u>2,193</u>	<u>1,023</u>

- (c) 於二零一四年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收松下億達款項人民幣360,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣591,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣347,583,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣548,615,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收聯營公司款項人民幣134,800,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,000,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣15,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣25,000,000元)，該款項為無抵押、按年利率6.50%(二零一三年十二月三十一日：6.72%)計息且按要求償還。

- (d) 於二零一四年六月三十日，本集團的其他應付款項包括應付松下億達款項人民幣3,831,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣3,712,000元)，該款項為無抵押、免息且須於一年內償還。

於二零一四年六月三十日，本集團的其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣165,624,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣173,399,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

**18. 報告期後事項**

於二零一四年七月二十三日，本公司就本公司首次公開發售聯席全球協調人部分行使超額配股權按每股股份2.45港元的價格發行3,970,000股每股面值0.01美元的股份，總代價(扣除開支前)為9,726,500港元(相當於約人民幣7,740,000元)。

**19. 批准中期財務資料**

於二零一四年八月二十日，本中期財務資料經董事會批准及授權刊發。



# 主席報告

各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的中期業績。

## 業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月收入為人民幣3,221.2百萬元，較二零一三年同期增長98.6%，其中物業銷售收入增長123.0%至人民幣2,934.4百萬元，相對於二零一三年同期，本年的收入分佈均勻而非集中於下半年。股東權益應佔淨利潤為人民幣374.5百萬元，減除稅後投資物業公允價值收益影響後之核心淨利潤為人民幣335.8百萬元，核心淨利潤率(核心淨利潤除以收入)為10.4%。董事會已決定不派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息。

## 二零一四年上半年回顧

今年以來，中國整體經濟在政府調控下總體運行平穩，GDP增速接近7.5%的年度目標。上半年房地產政策穩定，市場自主調整，量價同比回落，市場存量持續增加，城市分化更趨顯著。隨著「全國新型城鎮化規劃」的頒佈和各項經濟調整政策落實，中央政府推動產城融合發展的思路更為清晰，商務園區作為產城融合發展的重要手段贏得市場更多關注。在這一宏觀經濟和市場環境下，本集團堅持並進一步梳理和完善「產城融合發展」的商業模式，強化持有的軟件園區和科技園區運營及在建項目的建設，並根據「鞏固大連，穩步拓展」的戰略，繼續加大商務園區運營的拓展和增持有潛力的土地儲備。

上半年國內商務園區市場產生了新的變化。一方面，傳統產業園區運營企業創新求變，不斷提高招商和運營能力，並進入更多城市；另一方面，大型標杆房企積極進入商務園區市場，加劇競爭。但從客戶角度而言，人才和創新環境、優良的配套和專業的服務以及適當的租金水平仍是其選擇辦公場所的重要考量因素。本集團所持有運營的園區符合以上客戶需求，並採用「服務換價值」等一系列增值服務創新，以致儘管競爭日趨激烈，租金水平仍保持穩定並超額完成同期目標，標誌性客戶仍持續入住或擴租。大連軟件園租金水平出現良性上升趨勢，新租和續租客戶的租金水平穩定上漲，引入標誌性客戶7家，包括世界500強企業客戶3家和新興行業客戶2家，持續引領園區產業升級。

面對當前市場情況，本集團上半年積極去化存量，並持續保持在大連的領導地位。我們欣慰的看到，由於本集團在各商務園區建設初期即優先布置教育、商業、康體等配套要素，輔以適當的價格調整策略，各住宅項目銷售均表現良好。如位於大連軟件園內的東方聖克拉項目，依托成熟園區和優質學區，上半年完成人民幣7億元銷售額；位於大連生態科技創新城的春田項目，同樣因優質學區、優秀環境和項目的準確定位，完成人民幣7.5億元銷售額。

受房地產銷售市場放慢的影響，上半年土地市場表現冷淡，但本集團仍在堅持自身發展戰略的前提下，謹慎選擇優質地塊以合理價格進行儲備，並積極籌劃和拓展新興區域。本集團以低於區域市場的土地價格在大連軟件園核心區位置取得一幅商辦綜合體用地，此外，從戰略佈局角度出發，本集團積極拓展上海、北京及其他符合商務園區開發運營條件的一綫和二綫城市，相信在下半年至明年將有所實質性的進展。

本公司於二零一四年六月二十七日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，開啟本公司歷史的新篇章。上市以來，本集團的融資渠道得以拓寬至海外市場，信用評級有所上升。本集團亦通過上市過程，系統梳理了各項管理制度和流程，更加有助於本集團的合規治理，為進一步加快發展奠定基礎。

商務園區開發和運營作為本集團長期戰略的一部分亦在持續推進中。圍繞客戶更新的服務需求和區域拓展的要求，本集團在上半年穩步開展商務園區開發和運營的標準化和產品提升工作。同時基於未來的業務拓展模式，本集團從園區開發和園區運營兩方面分別提煉和總結已有經驗，並通過整合資源進一步增強自身的核心競爭力，為進一步的業績增長儲備能力。

在業務發展的同時，本集團始終謹記企業公民的責任，上半年多次向社會捐助，用於教育、文化、民生等社會公益事業。此外，本集團與大連理工大學共同設立「億達教育發展基金」，用於支持該校創新建設和人才引進，在實現社會價值的同時，亦強化大連軟件園區的創新環境和人才培養。

## 二零一四年下半年展望

我們注意到，近期已有多個城市放鬆限購政策，為此下半年房地產市場或將有所平穩，但城市分化、結構分化將成為常態，企業間競爭相較前幾輪調整將更為激烈。但隨之而來的行業整合，將有利於本集團未來進一步的發展，且唯有通過堅持和創新，方能引領本集團在競爭中確立行業地位。支持中國商務園區及房地產發展的長期因素並未改變，以上海自貿區、長江經濟帶和京津冀一體化為代表的區域城市聚集仍在不斷形成和擴大，新一輪區域產業結構調整將引領產業和企業的重新佈局，進而帶動大規模的人口遷移。新型工業化、信息化、城鎮化、農業現代化是本屆政府堅持的新四化道路，也將因此帶動信息產業和相關科技產業快速發展，從而進一步提升對軟件園區和科技園區的持續需求。新興工業化、信息化、城鎮化的相互促進帶動將為本集團未來的業務提供充足的發展空間。

與此同時，客戶對產品和服務將更加挑剔，勢必要求商務園區運營商從關注量的開發模式向關注質的服務模式進行快速轉變。因此，堅持合理區域和城市佈局、精準並有前瞻性的產品定位以及保持領先的運營能力，是企業保持競爭力和進一步發展的基礎。

有賴於目前的業務結構和拓展佈局，本集團將以更為冷靜的心態面對投資機會，認真甄別和選擇項目，並擇機優化資產結構。同時堅定積極的開展銷售，以「量價均衡」策略促進存量產品持續銷售，以期增加持有現金，確保財務穩健。本集團還將進一步加深對商務園區商業模式的研究，繼承和創新產城融合發展的新模式。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 商務園

於二零一四年六月三十日，本集團牽頭六個處於不同階段商務園項目的開發與運營，包括大連軟件園、大連生態科技創新城核心區商務園、武漢軟件新城、億達信息軟件園、大連騰飛軟件園及大連天地。本集團商務園項目有機結合了辦公樓、住宅物業及各項配套設施，為入駐企業營造高效、便利的工作與生活環境。

於二零一四年六月三十日，本集團商務園項目已竣工建築面積合計約為1.7百萬平方米，在建建築面積約為2.4百萬平方米，未來發展規劃建築面積約為4.8百萬平方米。

其中，於二零一四年六月三十日，武漢軟件新城一期產業樓已經竣工，已經開始進行二期產業樓的開工準備以及意向客戶積累工作，並著手對住宅項目開展概念性規劃設計工作。

另外，於二零一四年六月三十日，本集團就上海臨港創新創業園項目對包括投資協議、市場及產品定位在內的工作繼續深入研究。

## 土地儲備

於二零一四年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為11.5百萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積為7.8百萬平方米。

本集團於二零一四年六月三十日的土地儲備明細表

商務園／多功能綜合住宅社區項目	本集團應佔權益	佔地面積 (平方米)	已竣工 可租／可售 面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
<b>商務園：</b>					
<b>大連軟件園</b>					
— 辦公室區：	100%	389,615	594,935	—	—
— 住宅區：	100%	237,313	142,082	243,391	86,753
大連軟件園小計	100%	626,928	737,017	243,391	86,753
<b>大連生態科技創新城 核心區商務園</b>					
— 辦公室區：	100%	417,800	59,230	222,810	557,530
— 住宅區：	100%	826,490	93,770	830,627	105,340
大連生態科技創新城 核心區商務園小計	100%	1,244,290	153,000	1,053,437	662,870
<b>武漢軟件新城</b>					
— 辦公室區：	50%	618,762	—	—	1,138,916
— 住宅區：	50%	246,847	—	—	372,077
武漢軟件新城小計	50%	865,609	—	—	1,510,993
<b>億達信息軟件園</b>					
— 辦公室區：	100%	162,291	—	151,286	118,798
— 住宅區：	59.5%–100%	675,410	200,945	520,353	172,188
億達信息軟件園小計	59.5%–100%	837,701	200,945	671,639	290,986
<b>大連騰飛軟件園</b>					
— 辦公室區：	50%	275,944	159,182	—	95,953
大連騰飛軟件園小計	50%	275,944	159,182	—	95,953
<b>大連天地</b>					
— 辦公室區：	30%	968,994	317,982	172,373	1,330,709
— 住宅區：	30%	579,298	143,077	228,991	804,026
大連天地小計	30%	1,548,292	461,059	401,364	2,134,735
<b>商務園合計</b>	<b>30%–100%</b>	<b>5,398,764</b>	<b>1,711,203</b>	<b>2,369,831</b>	<b>4,782,290</b>

商務園／多功能綜合住宅社區項目	本集團應佔權益	佔地面積 (平方米)	已竣工 可租／可售 面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
多功能綜合住宅社區項目					
大連	25%–100%	1,247,938	239,541	944,139	1,272,443
瀋陽	100%	132,379	23,945	42,069	—
成都	80%–100%	192,478	13,211	119,784	3,737
北京	35%	14,123	8,308	—	—
多功能綜合住宅社區項目 合計：	25%–100%	1,586,918	285,015	1,105,992	1,276,180
總計	25%–100%	6,985,682	1,996,218	3,475,823	6,058,470

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團新收購位於大連軟件園內一地塊，規劃建築面積約為86,753平方米，用於建設辦公樓、商鋪及公寓。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入來源包括(1)物業銷售收入；(2)租金收入；(3)提供商務園運營管理服務產生的收入；(4)提供施工、裝潢及綠化服務產生的收入；(5)提供物業管理服務產生的收入。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣3,221.2百萬元，同比增長98.6%。

下表載列所示期間的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一三年	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比%	金額 人民幣千元	佔總額 百分比%
物業銷售	2,934,383	91.1	1,315,776	81.1
租金收入	143,338	4.4	141,947	8.8
商務園運營管理收入	2,331	0.1	2,330	0.1
施工、裝潢及園林綠化收入	48,066	1.5	103,948	6.4
物業管理收入	93,060	2.9	57,756	3.6
合計	3,221,178	100.0	1,621,757	100.0

### (1) 物業銷售

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的物業銷售收入為人民幣2,934.4百萬元，同比增長123.0%。主要由於本期交付的物業面積增加所致。

本期已售物業的面積為249,800平方米，同期增加167.0%，主要是由於本期第五郡第五期項目、天琴山項目及東方聖克拉二期項目於本期內集中交付所致。

每平方米銷售單價為人民幣11,747元，同期減少16.5%，主要是由於第五郡第五期項目交付單價較低所致。

### (2) 租金收入

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的租金收入為人民幣143.3百萬元，同比增長1.0%，反映出本期租金收入比較穩定。

### (3) 商務園運營管理服務收入

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團提供商務園運營管理服務收入為人民幣2.3百萬元，與去年同期基本保持一致。

### (4) 施工、裝潢及園林綠化收入

本集團施工、裝潢及園林綠化的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣103.9百萬元下降53.8%至二零一四同期的約人民幣48.1百萬元，主要是由於我們更專注於為我們自己開發的項目提供此類服務，向第三方提供此類服務有所減少。

### (5) 物業管理服務收入

物業管理服務的收入由截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣57.8百萬元增加61.1%至二零一四年同期的約人民幣93.1百萬元，主要是由於住宅物業的管理面積有所增加且業主於截至二零一四年六月三十日止六個月期間繳費較為及時，辦公物業的單位收費標準有所提升。

## 銷售成本

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣2,137.9百萬元，較去年同期增加135.1%，主要是由於本期銷售額增長帶來的同比增長。

## 毛利及毛利率

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月的毛利為人民幣1,083.3百萬元，較去年同期增加52.0%；毛利率由二零一三年同期的43.9%減少至截至二零一四年六月三十日止六個月的33.6%，主要是由於第五郡第五期項目屬於剛需產品單位售價較低所致。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益包括利息收入、股利收入、政府補貼收入及其他收入，截至二零一四年六月三十日止六個月本集團的其他收入及收益為人民幣67.7百萬元，較去年同期增加約人民幣13.3百萬元，主要是由於處置白雲酒店收益所致。

## 銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由去年同期的人民幣58.9百萬元增加62.2%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣95.6百萬元，主要是由於住宅項目銷售增長導致廣告費、推廣費、樣板間費用以及營銷人員的工資與獎金同比增加所致。

## 行政開支

本集團行政開支由去年同期的人民幣190.4百萬元增加3.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣196.1百萬元，主要是由於本公司於二零一四年六月在香港上市，上市費用導致了行政開支的增加。

## 其他開支

本集團的其他開支包括捐贈支出、金融衍生工具公允價值損失和其他支出，截至二零一四年六月三十日止六個月本集團的其他開支為人民幣42.2百萬元，較去年同期增加人民幣24.4百萬元，主要為認沽及認購期權的公允價值變動損失增加所致。

## 投資物業公允價值收益

本集團投資物業公允價值收益由去年同期的人民幣208.6百萬元減少75.3%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣51.5百萬元，主要是由於本期沒有新開工或在建投資物業轉撥至已竣工投資物業所致。公允價值收益主要來自在建項日本期實現的施工進度所致。

## 融資成本

本集團融資成本主要為未能資本化的借款利息，金額由去年同期的人民幣152.9百萬元下降36.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣97.1百萬元，主要是較多融資成本在本期被資本化到項目開發成本中，而去年同期由於樓盤竣工等原因導致部分利息不符合資本化條件而未資本化。

## 分佔合營公司利潤及虧損

截至二零一四年六月三十日止六個月本集團分佔合營公司虧損為人民幣20.1百萬元，較去年同期虧損減少約人民幣52.3百萬元，主要是大連軟件園騰飛發展有限公司虧損減少所致。

## 分佔聯營公司利潤及虧損

分佔聯營公司利潤及虧損主要來源於富岸集團有限公司（「富岸集團」）和佳際投資有限公司，截至二零一四年六月三十日止六個月本集團分佔聯營公司虧損為人民幣24.6百萬元，較去年同期虧損增加約人民幣23.9百萬元，主要是由於通過富岸集團持有權益的大連天地虧損所致。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團所得稅開支由去年同期的人民幣329.2百萬元增加7.0%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣352.3百萬元，主要由於去年同期利潤增長導致所得稅增加所致。

## 期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由去年同期人民幣482.3百萬元增加50.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣726.8百萬元。

本集團淨利潤由去年同期人民幣153.1百萬元增加144.5%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣374.5百萬元。

股東權益應佔淨利潤由去年同期人民幣135.3百萬元增加176.7%至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣374.5百萬元。

股東權益應佔核心淨利潤(減除稅後投資物業公允價值收益影響)由去年同期虧損人民幣11.9百萬元增加至截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣335.8百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於二零一四年六月三十日擁有現金及銀行結餘(包括受限制現金)約為人民幣2,965.5百萬元(二零一三年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣3,527.0百萬元，其中受限制現金約為人民幣1,410.6百萬元)。

### 債務

本集團於二零一四年六月三十日擁有銀行及其他借款約為人民幣16,404.4百萬元(二零一三年十二月三十一日：約為人民幣13,426.7百萬元)，其中：

#### (1) 按貸款類型劃分

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	10,955,392	8,631,047
無抵押銀行貸款	350,000	585,000
有抵押其他借款	3,899,028	3,010,616
無抵押其他借款	1,200,000	1,200,000
	<u>16,404,420</u>	<u>13,426,663</u>



## (2) 按到期日劃分

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	4,460,200	5,148,302
第二年	6,479,718	4,425,824
第三至五年	4,208,402	3,135,622
超過五年	1,256,100	716,915
	<u>16,404,420</u>	<u>13,426,663</u>

## 負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行貸款及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零一四年六月三十日約為158%，於二零一三年十二月三十一日約為140%。淨負債比率增大主要因為上市前將借款實體由關聯公司變更為本集團旗下實體的款項人民幣3,060.0百萬元已經結清。

## 外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零一四年六月三十日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣1,122.6百萬元和約人民幣544.9百萬元，該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買我們物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，我們須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(I)向銀行登記按揭權益，或(II)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零一四年六月三十日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣506.0百萬元(比較二零一三年十二月三十一日：約為人民幣632.2百萬元)。

除我們就按揭融資向客戶提供擔保外，於二零一四年六月三十日，我們向富岸集團的股東提供金額不超過人民幣150.0百萬元(於二零一三年十二月三十一日：為人民幣150.0百萬元)的擔保。是項擔保為就富岸對合資公司及合營夥伴附有與我們持股比例相符的還款責任所提供的擔保。

於二零一四年六月三十日，我們就合營公司獲授的銀行借貸向銀行提供了額度為人民幣740.0百萬元(於二零一三年十二月三十一日：為人民幣490.0百萬元)的擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團於中國及香港擁有2,889名全職僱員。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月的任何中期股息。

## 遵守企業管治守則

董事深知良好企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。自上市日期起至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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」)作為董事進行證券交易的守則。本公司已向每一位董事作出特定查詢，全體董事已確認，彼等自上市日期起直至本公告日期整個期間均已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

自上市日期起直至本公告日期期間，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券，惟於緊接二零一四年六月二十七日上市前進行的資本化發行及本公司於二零一四年七月二十三日發行及配發額外3,970,000股超額配發股份，以補足國際配售的超額分配除外。

## 重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，概無重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

## 購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃，自採納之日起至本公告日期期間，概無購股權根據購股權計劃授出。

## 審核委員會

本公司已於二零一四年六月一日遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C3段成立審核委員會(「審核委員會」)，並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控制度，監察審核流程，以及履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括葉偉明先生、葉毓池先生及郭少牧先生，其中葉偉明先生擔任審核委員會主席。遵照上市規則第3.21條規定，審核委員會主席具備適當的專業資格。

## 全球發售所得款項用途

於二零一四年六月二十七日，本公司股份於聯交所主板上市。行使超額配股權後，本公司合共發售58,397萬股股份乃按每股2.45港元發行，本公司自上述全球發售籌集的所得款項淨值約1,368.1百萬港元(已扣除相關上市開支)。本公司將根據於二零一四年六月十七日刊發的招股章程中「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所載的相同用途按比例使用該筆所得款項淨額。

## 審閱中期業績

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師安永會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用協議準則第2410號—「由實體的獨立核數師執行的中期財務數據審閱」進行審閱。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料亦已由審核委員會審閱。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

此中期業績公告於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.yidachina.com.cn](http://www.yidachina.com.cn)刊載。本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期報告將寄發予本公司股東，並於適當時候在上述網站可供查閱。

承董事會命  
億達中國控股有限公司  
主席  
孫蔭環

中國遼寧省大連市，二零一四年八月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生、高煒先生及問宏宇先生以及獨立非執行董事為葉毓池先生、葉偉明先生及郭少牧先生。