

YIDA 亿达

億達中國控股有限公司

Yida China Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock Code : 3639.HK

中國領先的商務園區運營商

THE LEADING BUSINESS PARK OPERATOR IN CHINA



2015 中期報告
Interim Report

目錄

公司概覽	2
公司資料	3
主席報告	5
管理層討論及分析	7
權益披露	19
企業管治及其他資料	22
中期財務資料審閱報告	24
簡明綜合損益表	26
簡明綜合全面收益表	27
簡明綜合財務狀況表	28
簡明綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	31
中期財務資料附註	33

公司概覽

億達中國控股有限公司(「本公司」或「公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)成立於一九八八年，總部位於大連，為中國最大的商務園開發商及領先的商務園區運營商，主要業務涉及商務園區開發及運營、多功能綜合住宅社區開發及銷售、建築施工、裝修、園林綠化、商務園區管理及營運以及物業管理服務。本公司於二零一四年六月二十七日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本集團憑藉強大的城市及產業規劃設計整合能力，主動參與地方政府的城市規劃設計，贏得政府信任；憑藉運營商務園區的出色業績及管理能力，吸引了大量全球頂級企業入駐，並建立了長期穩定合作關係；憑藉自身的建築、園林、裝修、物業管理業務提供了全產業鏈服務能力，保證了本集團的服務質量、產品品質及價格競爭力，另外，經驗豐富且高度認可公司文化的管理團隊，是本集團未來發展的有力支撐。

自一九九八年開始，本集團先後牽頭開發了大連軟件園、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、大連天地；並通過BOT(建設—經營—移交)形式參與了武漢光谷軟件園和天津濱海服務外包產業園的開發與運營。

同時，本集團加大拓展輕資產運營管理業務。截至二零一五年六月三十日，已簽約委託運營管理的商務園包括武漢軟件新城一期、上海江橋商務園、蘇州高鐵文創園、蘇州吳中尚金灣項目、長沙科技新城項目及深圳龍崗海科興項目。

本集團在商務園區開發及運營方面積累了豐富經驗，形成了自己獨特的商業模式，為實現商務園業務的全國佈局和發展奠定了基礎。本集團目標在未來五年內每年至少在一個新城市拓展業務，致力於打造中國最好的軟件園區及科技園區，力爭成為中國最優的商務園區運營商。

公司資料

董事會

執行董事

孫蔭環先生(主席)
孫蔭峰先生(副主席)
孫燕生先生(行政總裁)
姜修文先生
高煒先生
問宏宇先生

獨立非執行董事

葉毓池先生
葉偉明先生
郭少牧先生

公司秘書

羅兆和先生

授權代表

孫燕生先生
羅兆和先生

董事委員會

審核委員會

葉偉明先生(主席)
葉毓池先生
郭少牧先生

薪酬委員會

葉毓池先生(主席)
姜修文先生
郭少牧先生

提名委員會

孫蔭環先生(主席)
葉毓池先生
葉偉明先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中華人民共和國(「中國」)總部

中國
遼寧省大連市
沙河口區
東北路93號
億達廣場4座

香港主要營業地點

香港
中環
干諾道中1號
友邦金融中心29樓
2903-05室

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

公司資料(續)

法律顧問

香港法律

盛德律師事務所

中國法律

通商律師事務所

開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

合規顧問

華富嘉洛企業融資有限公司

主要往來銀行

中國進出口銀行

中國農業銀行大連分行

中國民生銀行大連分行

中信銀行大連分行

中國建設銀行大連分行

中國銀行大連分行

股份代號

3639

公司網站

www.yidachina.com

主席報告

各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一五年六月三十日止六個月(「期內」)的中期業績。

中國經濟在二零一五年上半年緩中趨穩，政府持續加大穩增長政策力度，二零一五年一二季度均實現7%的國民生產總值增長。受成本、政府政策、配套、交通等多因素驅動，以科技研發、資訊科技、戰略性新興產業、金融後台服務、總部經濟、文化創意、工業設計等為主導的產業租戶明顯呈現向商務園區遷入的趨勢。商務園區市場整體向好，需求旺盛，但各園區整體軟硬件水平不斷提高，將形成更多的品質化競爭。同時，政府提出「大眾創業、萬眾創新」的號召，中央及各地政府紛紛出台政策，促進中小微企業發展，為產業地產帶來新的市場契機。

本集團緊抓行業發展契機，堅持以客戶為核心，充分利用互聯網+平台，提高園區開發及運營管理能力，截至二零一五年六月三十日，本集團所有園區開發及運營順利。期內，大連軟件園持續推進園區產業升級，園區客戶在保證原有傳統業務開展的同時，加速了向物聯網、大數據、雲計算等新興行業轉型。於二零一五年六月三十日，大連軟件園出租率約為95%，在園企業共284家，包括全球500強企業48家。大連生態科技創新城核心區商務園入駐企業54家，包括松下、日立、固特異等全球500強企業6家。本集團在商務園區辦公樓出租運營的基礎上，進一步拓展商務園辦公樓銷售模式。武漢軟件新城商務園區充分利用地區內的軟件行業聚集效應，積極拓展產業鏈上下游企業資源，租售結合的商務園區開發核心能力得到市場充分認可。

本集團秉承既定的發展戰略，重點對上海、北京、深圳、杭州等城市進行拓展，加大輕資產運營管理業務。截至二零一五年六月三十日，已簽約委託運營商務園包括武漢軟件新城一期、上海江橋商務園、蘇州高鐵文創園、蘇州吳中尚金灣項目、長沙科技新城項目及深圳龍崗海科興項目。截至二零一五年六月三十日止六個月，新增輕資產運營管理面積合共約為56萬平方米。

主席報告(續)

展望下半年，中央政府仍將延續「穩增長」的政策基調，力促經濟結構轉型，加快實施創新驅動發展戰略，大力倡導「大眾創業、萬眾創新」，產業地產將進入升級的關鍵時期，行業轉型和業務創新將成為未來市場發展主題。

本集團在下半年將繼續堅持「輕重資產並行」的發展策略，堅持以「提能力、拓規模」為發展重點，進一步提升招商運營和辦公物業管理能力，提升政府、市場及合作夥伴的認可度；抓住現有產業創新的政策契機，參與到創新驅動的產業發展大潮中去，借助本集團多年的商務園運營和管理經驗，拓展新的業務增長點；本集團將加大對上海、北京、深圳、杭州等目標城市的拓展力度，以輕資產業務為先導，通過輸出自身在園區產業規劃建設、招商運營、物業管理及增值服務等方面的全產業鏈解決方案，立足在推動產業轉型升級方面的經驗與優勢，帶動開發及投資業務開展，實踐產城高度融合發展的商務模式，努力成為中國最優的商務園區運營商。

本人謹代表本公司董事(「董事」)會向全體股東、合作夥伴、地方政府和客戶給予本集團的大力支持，以及與本集團共同努力的董事、管理層及員工，表示深深的謝意！

億達中國控股有限公司

孫蔭環

主席

中國遼寧省大連市

二零一五年八月二十日

管理層討論及分析



業務回顧

商務園開發及運營

於二零一五年六月三十日，商務園區在售住宅物業項目19個，實現合同銷售額約人民幣1,979百萬元，佔本集團期內合同銷售額的49%（權益金額約為人民幣1,658百萬元），合同銷售建築面積為149,864平方米。

截至二零一五年六月三十日止六個月，大連軟件園持續推進園區產業升級，引入多家新興行業客戶入駐，包括移動互聯網企業2家，車聯網企業2家。大連軟件園完成一處立體停車庫建設，為園區客戶提供更加完善的配套服務。於二零一五年六月三十日，大連軟件園出租率約為95%，在園企業共284家，包括全球500強企業48家。

截至二零一五年六月三十日止六個月，大連生態科技創新城核心區商務園引入標誌性客戶2家，新增出租面積約1萬平方米。於二零一五年六月三十日，入駐企業54家，包括松下、日立、固特異等全球500強企業6家，企業員工人數達3,000人，園區出租率約為68%。

截至二零一五年六月三十日止六個月，大連騰飛軟件園優化租戶結構，新簽約軟銀、大宇宙等標誌性客戶，新增出租面積約5,000平方米，於二零一五年六月三十日，園區出租率約為89%，在園企業61家，包括全球500強企業13家，佔已出租面積比例約為55%。園內5號辦公樓項目工程進展順利，預計於二零一五年年底前完工。

管理層討論及分析(續)

於二零一五年六月三十日，億達信息軟件園的已簽約出租面積約3萬平方米，約佔可出租面積的45%。目前，已簽約客戶進行裝修工作設計，預計年底前完成裝修入駐。

截至二零一五年六月三十日止六個月，武漢軟件新城二期辦公樓完成認購銷售面積約2.4萬平方米，於二零一五年六月三十日已累計完成認購銷售面積約8.8萬平方米，約佔總可銷售面積的56.5%，工程進展順利，預計年底前主體工程完工。期內，三期辦公樓及住宅一期項目已開工建設。



武漢軟件新城

多功能綜合住宅社區開發

於二零一五年六月三十日，本集團共有12個多功能綜合住宅社區項目在售，實現合同銷售額約人民幣2,098百萬元，佔本集團期內合同銷售額的51%（權益金額約為人民幣2,056百萬元），合同銷售建築面積為352,146平方米。



商務園運營管理

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團持續推動輕資產運營業務發展。

武漢軟件新城一期運營管理面積為16.7萬平方米，於二零一五年六月三十日，園區出租率約為76.0%。

上海江橋商務園項目運營管理面積為4.7萬平方米，於二零一五年六月三十日，已全部交付本集團運營管理，本集團已經開始針對性的招商工作，期內，簽約出租面積約為0.8萬平方米。

蘇州高鐵文創園項目運營管理面積為17.1萬平方米，於二零一五年六月三十日，已經交付本集團運營管理面積為8.3萬平方米，期內，簽約出租面積約為1.2萬平方米。

蘇州吳中尚金灣項目預計二零一五年底竣工並交付本集團運營，運營管理面積約為10萬平方米。期內，本集團針對性的進行項目品牌推廣以及客戶積累工作。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團簽訂深圳龍崗海科興項目委託運營管理協議，運營管理面積約為7.1萬平方米，於二零一五年六月三十日，已交付本集團運營的面積約為7萬平方米。

管理層討論及分析(續)



土地儲備

於二零一五年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為1,056萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為694萬平方米。

管理層討論及分析(續)

下表載列本集團於二零一五年六月三十日的土地儲備明細表：

商務園區／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)	已竣工餘下 可售／可租 建築面積* (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)
商務園					
大連軟件園					
辦公室區	100%	389,615	594,935	—	—
住宅區	100%	237,313	282,551	86,753	—
小計	100%	626,928	877,486	86,753	—
大連生態科技創新城					
核心區商務園					
辦公室區	100%	417,800	59,230	222,810	557,530
住宅區	100%	826,490	148,350	599,294	105,340
小計	100%	1,244,290	207,580	822,104	662,870
武漢軟件新城					
辦公室區	50%	618,762	—	276,682	862,234
住宅區	50%	246,847	—	—	372,077
小計	50%	865,609	—	276,682	1,234,311
億達信息軟件園					
辦公室區	100%	162,291	—	151,286	118,798
住宅區	59.5%–100%	675,410	438,239	173,085	172,188
小計	59.5%–100%	837,701	438,239	324,371	290,986
大連騰飛軟件園					
辦公室區	50%	275,944	159,182	34,136	41,968
小計	50%	275,944	159,182	34,136	41,968
大連天地					
辦公室區	30%	968,994	317,982	172,373	1,330,709
住宅區	30%	579,298	90,076	243,718	767,776
小計	30%	1,548,292	408,058	416,091	2,098,485
商務園小計	30%–100%	5,398,764	2,090,545	1,960,137	4,328,620
多功能綜合住宅 社區項目					
大連					
大連	25%–100%	1,111,905	520,731	202,607	1,272,443
瀋陽					
瀋陽	100%	132,379	18,115	42,069	—
成都					
成都	80%–100%	192,478	5,021	119,784	3,737
多功能綜合住宅 社區小計	25%–100%	1,436,762	543,867	364,460	1,276,180
總計	25%–100%	6,835,526	2,634,412	2,324,597	5,604,800

* 包含用於出售／出租的車位和商舖

管理層討論及分析(續)

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、裝潢及園林綠化服務產生的收入；(5)提供物業管理服務產生的收入。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的收入為人民幣2,753.7百萬元，同比減少14.5%，主要是由於期內的物業銷售收入減少所致。



管理層討論及分析(續)

下表載列所示期間的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一四年	
	金額 人民幣千元 (未經審核)	佔總額 百分比	金額 人民幣千元 (未經審核)	佔總額 百分比
物業銷售	2,158,084	78.3	2,934,383	91.1
租金收入	169,764	6.2	143,338	4.4
商務園運營管理收入	13,368	0.5	2,331	0.1
施工、裝潢及園林綠化收入	275,920	10.0	48,066	1.5
物業管理收入	136,578	5.0	93,060	2.9
總計	2,753,714	100.0	3,221,178	100.0

(1) 物業銷售

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的物業銷售收入為人民幣2,158.1百萬元，同比下降26.5%，主要是由於期內確認收入的回遷項目單價較低所致。

(2) 租金收入

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的租金收入為人民幣169.8百萬元，同比增長18.4%，主要是由於期內新簽約租戶及續約租戶的單位租金價格提高所致。

(3) 商務園運營管理收入

截至二零一五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13.4百萬元，同比增長473.5%，主要是由於期內委託運營管理業務的持續發展，項目數目及運營管理面積增加所致。

(4) 施工、裝潢及園林綠化收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團施工、裝潢及園林綠化的收入為人民幣275.9百萬元，同比增長474.0%，主要是由於多個項目在期內完成，收入增加所致。

管理層討論及分析(續)

(5) 物業管理收入

物業管理服務的收入由截至二零一四年六月三十日止六個月的約人民幣93.1百萬元增加46.8%至二零一五同期的約人民幣136.6百萬元，主要是由於期內住宅物業管理面積增加且業主繳費及時，及辦公樓物業費收費標準提高所致。

銷售成本

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣1,914.1百萬元，較去年同期減少10.5%，主要是由於期內物業銷售收入下降導致銷售成本同比下降所致。

毛利及毛利率

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月的毛利為人民幣839.7百萬元，較二零一四年同期減少22.5%；毛利率由二零一四年同期33.6%減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的30.5%，主要是由於期內確認收入的回遷項目單價較低所致。除物業銷售外，其他業務的毛利率均保持平穩或有所提高。其中，商務園出租毛利率由二零一四年同期的65.8%上升至73.1%，施工、裝潢及園林綠化毛利率由二零一四年同期的12.4%上升至17.8%，物業管理毛利率由二零一四年同期的11.4%上升至13.0%，商務園運營管理服務的毛利率與二零一四年同期持平為78.0%。

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，截至二零一五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23.2百萬元，較二零一四年同期減少約人民幣44.5百萬元，主要是由於二零一四年同期處置白雲酒店項目取得一次性收益所致。

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由二零一四年同期的人民幣95.6百萬元增加3.6%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣99.0百萬元，主要是由於營銷人員的薪資增加所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一四年同期的人民幣196.1百萬元減少12.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣172.2百萬元，主要是由於二零一四年同期產生的上市費用所致。

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，截至二零一五年六月三十日止六個月本集團的其他開支為人民幣9.6百萬元，較二零一四年同期減少人民幣32.6百萬元，主要是由於認沽及認購期權的公允價值變動損失減少所致。

投資物業公允值增加

本集團投資物業公允值收益由二零一四年同期的人民幣51.5百萬元減少25.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣38.4百萬元，主要是由於期內沒有新開工投資物業或在建投資物業轉至已竣工投資物業所致。公允價值收益主要來自在建項日期內實現的施工進度。

融資成本

本集團融資成本金額由二零一四年同期的人民幣97.1百萬元下降24.9%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣72.9百萬元，主要是由於較多融資成本在期內轉至資本化利息中所致。

分佔合營公司利潤及虧損

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團分佔合營公司利潤為人民幣4.8百萬元，去年同期為虧損人民幣20.1百萬元，主要是大連軟件園騰飛發展有限公司利潤增加所致。

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，截至二零一五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23.8百萬元，較二零一四年同期虧損減少約人民幣0.8百萬元，主要是由於本集團通過富岸集團持有權益的大連天地項目虧損所致。

管理層討論及分析(續)

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二零一四年同期的人民幣352.3百萬元減少39.0%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣214.9百萬元，主要由於期內利潤減少所致。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一四年同期人民幣726.8百萬元減少27.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣528.5百萬元。

本集團淨利潤由二零一四年同期人民幣374.5百萬元減少16.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣313.6百萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零一四年同期人民幣374.5百萬元減少16.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣313.8百萬元。

股東權益應佔核心淨利潤(減除稅後投資物業公允值收益及處置物業的影響)由二零一四年同期人民幣292.5百萬元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣284.8百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一五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2,616.7百萬元)約為人民幣3,543.7百萬元(二零一四年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣2,799.1百萬元，其中受限制現金約為人民幣2,059.0百萬元)。

債務

本集團於二零一五年六月三十日擁有銀行及其他借款約為人民幣17,440.5百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣16,251.8百萬元)，其中：

管理層討論及分析(續)

(1) 按貸款類型劃分

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	12,409,006	11,371,125
無抵押銀行貸款	220,000	406,000
有抵押其他借款	3,611,542	3,274,648
無抵押其他借款	1,200,000	1,200,000
	17,440,548	16,251,773

(2) 按到期日劃分

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	9,065,370	5,342,262
第二年	5,182,480	5,243,786
第三至五年	2,160,298	4,463,975
超過五年	1,032,400	1,201,750
	17,440,548	16,251,773

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)於二零一五年六月三十日約為155%，與二零一四年十二月三十一日的150%比較略為上升。

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。於二零一五年六月三十日，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5.0百萬元和約人民幣478.1百萬元，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。

管理層討論及分析(續)

或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團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。於二零一五年六月三十日，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469.7百萬元(二零一四年十二月三十一日：約為人民幣598.9百萬元)。

除本集團就按揭融資向其客戶提供擔保外，於二零一五年六月三十日，本集團向富岸集團的股東提供金額不超過人民幣150.0百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣150.0百萬元)的擔保。是項擔保為就富岸集團對合資公司及合營夥伴附有與本集團持股比例相符的還款責任所提供的擔保。

於二零一五年六月三十日，本集團就聯營公司獲授的銀行及其他貸款提供人民幣154.6百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣181.6百萬元)的擔保。

於二零一五年六月三十日，本集團就合營公司獲授的銀行借貸向銀行提供了額度為人民幣1,034.5百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,268.0百萬元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團於中國及香港擁有2,825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。

權益披露

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團股份及相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份（「股份」）及相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於股份及相關股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比
孫蔭環先生	受控法團權益	1,611,400,000(L) ⁽²⁾	62.36%
孫蔭峰先生	受控法團權益	93,400,000(L) ⁽³⁾	3.61%
孫燕生先生	受控法團權益	78,800,000(L) ⁽⁴⁾	3.05%
姜修文先生	受控法團權益	68,600,000(L) ⁽⁵⁾	2.65%
問宏宇先生	受控法團權益	93,400,000(L) ⁽⁶⁾	3.61%
高煒先生	受控法團權益	78,800,000(L) ⁽⁷⁾	3.05%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 孫蔭環先生實益擁有正宏管理有限公司全部已發行股本。根據證券及期貨條例，孫蔭環先生被視為於正宏管理有限公司所持有之股份中擁有權益。
- (3) 孫蔭峰先生實益擁有 Grand Create Limited 全部已發行股本，而 Grand Create Limited 擁有 Keen Harmony Limited 42.10%的已發行股本。Keen Harmony Limited 擁有本公司3.61%的已發行股本。根據證券及期貨條例，孫蔭峰先生被視為於 Keen Harmony Limited 所持股份中擁有權益。
- (4) 孫燕生先生實益擁有 Everest Talent Limited 全部已發行股本，而 Everest Talent Limited 擁有 Keen Sky Grace Limited 37.50%的已發行股本。Keen Sky Grace Limited 擁有本公司3.05%的已發行股本。根據證券及期貨條例，孫燕生先生被視為於 Keen Sky Grace Limited 所持股份中擁有權益。
- (5) 姜修文先生實益擁有 Grace Excellence Limited 及 Everest Everlasting Limited 全部已發行股本，而 Grace Excellence Limited 及 Everest Everlasting Limited 合共擁有 Keen High Keen Source Limited 45.56%的已發行股本。Keen High Keen Source Limited 擁有本公司2.65%的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於 Keen High Keen Source Limited 所持股份中擁有權益。
- (6) 問宏宇先生實益擁有 Kind Source Limited 全部已發行股本，而 Kind Source Limited 擁有 Keen Harmony Limited 31.58%的已發行股本。Keen Harmony Limited 擁有本公司3.61%的已發行股本。根據證券及期貨條例，問宏宇先生被視為於 Keen Harmony Limited 所持股份中擁有權益。
- (7) 高煒先生實益擁有 Everest Excellence Limited 全部已發行股本，而 Everest Excellence Limited 擁有 Keen Sky Grace Limited 25%的已發行股本。Keen Sky Grace Limited 擁有本公司3.05%的已發行股本。根據證券及期貨條例，高煒先生被視為於 Keen Sky Grace Limited 所持股份中擁有權益。

權益披露(續)

(III) 於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	所持該相聯法團已發行股本百分比
孫蔭環先生	正宏管理有限公司	實益擁有人	1(L)	100.00%
孫蔭峰先生	Keen Harmony Limited	受控法團權益	4,000(L) ⁽²⁾	42.10%
孫燕生先生	Keen Sky Grace Limited	受控法團權益	3,000(L) ⁽³⁾	37.50%
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	3,180(L) ⁽⁴⁾	45.56%
問宏宇先生	Keen Harmony Limited	受控法團權益	3,000(L) ⁽⁵⁾	31.58%
高煒先生	Keen Sky Grace Limited	受控法團權益	2,000(L) ⁽⁶⁾	25.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由Grand Create Limited持有，而Grand Create Limited由孫蔭峰先生全資擁有。
- (3) 該等股份由Everest Talent Limited持有，而Everest Talent Limited由孫燕生先生全資擁有。
- (4) 該等股份包括Grace Excellence Limited持有的3,000股股份及Everest Everlasting Limited持有的180股股份，而Grace Excellence Limited及Everest Everlasting Limited由姜修文先生全資擁有。
- (5) 該等股份由Kind Source Limited持有，而Kind Source Limited由問宏宇先生全資擁有。
- (6) 該等股份由Everest Excellence Limited持有，而Everest Excellence Limited由高煒先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，各董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自的聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之任何個人、家族、法團或其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構於股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本 概約百分比
正宏管理有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,611,400,000(L)	62.36%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 正宏管理有限公司由孫蔭環先生實益全資擁有。根據證券及期貨條例，孫蔭環先生被視為於正宏管理有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員以外之其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或其他須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

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。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。於期內，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，彼等於期內均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，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。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團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，截至二零一五年六月三十日止六個月期間，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。

薪酬委員會

本公司已於二零一四年六月一日遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B1段成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員即一名執行董事姜修文先生以及兩名獨立非執行董事葉毓池先生與郭少牧先生組成，其中葉毓池先生擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為建立並檢討董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就僱員福利安排作出推薦建議。

提名委員會

本公司已於二零一四年六月一日遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則第A5段成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會由三名成員即一名執行董事孫蔭環先生及兩名獨立非執行董事葉毓池先生與葉偉明先生組成，其中孫蔭環先生擔任提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就委任及罷免本公司董事向董事會作出推薦建議。

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。本公司自上述全球發售籌集的所得款項淨值約1,328.0百萬港元(已扣除相關上市開支)。自上市日期起至二零一五年六月三十日期間，本公司一直根據其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」一節所載的條款按比例使用所得款項淨額。

審閱中期業績

本集團截至二零一五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事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號—「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的本中期報告亦已由審核委員會審閱通過。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月的任何中期股息。

中期財務資料審閱報告



致億達中國控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱列載於第26至60頁的中期財務資料，當中包括億達中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零一五年六月三十日的簡明綜合財務狀況表，連同截至該日止六個月的相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料報告須符合當中訂明的相關條文以及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對本中期財務資料發表結論。按照吾等的協定委聘條款，吾等僅向整體股東報告，除此之外，本報告不可用作其他用途。吾等不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱工作。中期財務資料的審閱包括主要向負責財務和會計事項的人員作出查詢，並運用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故吾等不能保證會知悉在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱工作，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料在任何重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一五年八月二十日

簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	2,753,714	3,221,178
銷售成本		(1,914,063)	(2,137,927)
毛利		839,651	1,083,251
其他收入及收益	4	23,244	67,727
銷售及營銷開支		(99,038)	(95,554)
行政開支		(172,200)	(196,093)
其他開支		(9,631)	(42,226)
投資物業公允價值收益	11	38,385	51,516
融資成本	6	(72,906)	(97,116)
應佔利潤及虧損：			
合營公司		4,836	(20,121)
聯營公司		(23,834)	(24,593)
除稅前利潤	5	528,507	726,791
所得稅開支	7	(214,916)	(352,312)
期內利潤		313,591	374,479
以下各方應佔：			
母公司擁有人		313,779	374,479
非控股權益		(188)	—
		313,591	374,479
母公司普通權益持有人			
應佔每股盈利			
基本(每股人民幣)	9	12.14 分	18.60 分
攤薄(每股人民幣)	9	12.14 分	18.60 分

簡明綜合全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	313,591	374,479
於往後期間重新分類至損益的 其他全面收益： 換算海外業務的匯兌差額	124	2,283
期內全面收益總額	313,715	376,762
以下各方應佔： 母公司擁有人 非控股權益	313,898 (183)	376,781 (19)
	313,715	376,762

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	109,678	118,628
投資物業	11	11,148,950	11,055,930
合營公司投資		2,347,694	2,458,340
聯營公司投資		749,229	697,185
收購土地的預付款項		1,925,558	1,875,683
持作開發以供銷售的土地	12	840,255	840,255
其他應收款項		38,000	38,000
無形資產		10,066	10,906
可供出售投資		24,540	24,540
遞延稅項資產		117,891	159,543
非流動資產總額		17,311,861	17,279,010
流動資產			
存貨		3,402	2,892
持作開發以供銷售的土地	12	491,117	269,551
開發中物業		6,981,485	8,253,644
持作銷售用途的竣工物業		2,659,184	2,050,867
收購土地的預付款項		249,655	386,212
應收客戶的合約工程款總額		130,532	67,251
應收賬款	13	761,926	384,629
預付款項、按金及其他應收款項		5,215,514	4,483,976
預付企業所得稅		92,545	70,719
預付土地增值稅		101,787	108,586
受限制現金		2,616,735	2,059,043
現金及現金等價物		926,965	740,071
流動資產總額		20,230,847	18,877,441
流動負債			
應付客戶的合約工程款總額		510,642	382,076
預收款項		4,503,934	3,629,206
應付賬款	14	2,163,780	2,311,255
其他應付款項及應計費用		1,246,176	1,793,659
衍生金融工具	16	387,828	138,697
計息銀行貸款及其他借款	15	8,970,370	5,342,262
應付稅項		362,952	386,616
土地增值稅撥備		304,517	367,577
流動負債總額		18,450,199	14,351,348

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨額		1,780,648	4,526,093
資產總額減流動負債		19,092,509	21,805,103
非流動負債			
衍生金融工具	16	—	245,480
計息銀行貸款及其他借款	15	8,470,178	10,909,511
其他應付款項		97,970	122,570
遞延稅項負債		1,562,164	1,548,466
非流動負債總額		10,130,312	12,826,027
資產淨額		8,962,197	8,979,076
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	17	159,418	159,418
儲備		8,791,073	8,477,175
擬派股息		—	341,084
非控股權益		8,950,491	8,977,677
		11,706	1,399
權益總額		8,962,197	8,979,076

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

附註	母公司擁有人應佔									非控股 權益	總權益
	已發行 股本	股份 溢價賬	法定 盈餘儲備	合併 儲備	以股份方式 付款儲備	外匯波動 儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總額		
	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	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
(未經審核)											
於二零一五年一月一日	159,418	1,710,650	337,621	352,979	81,000	25,156	5,969,769	341,084	8,977,677	1,399	8,979,076
期內利潤	—	—	—	—	—	—	313,779	—	313,779	(188)	313,591
期內其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	119	—	—	119	5	124
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	119	313,779	—	313,898	(183)	313,715
宣派二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(341,084)	(341,084)	—	(341,084)
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,490	10,490
於二零一五年六月三十日	159,418	1,710,650*	337,621*	352,979*	81,000*	25,275*	6,283,548*	—	8,950,491	11,706	8,962,197

附註	母公司擁有人應佔									非控股 權益	總權益
	已發行 股本	股份 溢價賬	法定 盈餘儲備	合併 儲備	以股份方式 付款儲備	外匯波動 儲備	保留利潤	撥派 末期股息	總額		
	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	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
(未經審核)											
於二零一四年一月一日	61	1,101,968	322,105	352,979	81,000	43,064	5,088,398	—	6,989,575	1,426	6,991,001
期內利潤	—	—	—	—	—	—	374,479	—	374,479	—	374,479
期內其他全面收益：											
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	—	2,302	—	—	2,302	(19)	2,283
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	2,302	374,479	—	376,781	(19)	376,762
股份的資本化發行	123,329	(123,329)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發行新股份	35,783	1,103,915	—	—	—	—	—	—	1,139,698	—	1,139,698
股份發行開支	—	(38,000)	—	—	—	—	—	—	(38,000)	—	(38,000)
於二零一四年六月三十日	159,173	2,044,554	322,105	352,979	81,000	45,366	5,462,877	—	8,468,054	1,407	8,469,461

* 該等儲備賬包括於二零一五年六月三十日綜合財務狀況表內人民幣8,791,073,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣8,477,175,000元)的綜合儲備。

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤		528,507	726,791
就以下項目作出調整：			
折舊	5	11,450	11,868
無形資產攤銷	5	840	867
處置／出售物業、廠房及設備項目的虧損		2,829	62
投資物業公允值收益	11	(38,385)	(51,516)
衍生金融工具公允值虧損	5	3,651	39,823
應佔合營公司利潤及虧損		(4,836)	20,121
應佔聯營公司利潤及虧損		23,834	24,593
融資成本	6	72,906	97,116
利息收入	4	(22,205)	(6,231)
股息收入		(502)	(669)
		578,089	862,825
存貨(增加)／減少		(510)	3,024
開發中物業減少／(增加)		1,030,179	(1,828,413)
持作銷售的竣工物業減少		291,456	1,975,261
土地收購預付款項(增加)／減少		(134,884)	47,220
應收客戶的合約工程款總額增加		(63,281)	(8,282)
應收賬款增加		(377,297)	(493,005)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(599,121)	151,074
應付賬款減少		(147,475)	(240,110)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(1,069,372)	189,733
預收款項增加／(減少)		874,728	(452,631)
應付客戶的合約工程款總額增加／(減少)		128,566	(41,799)
遞延收入增加／(減少)		9,043	(3,983)
經營產生的現金		520,121	160,914
已收利息		22,205	6,231
已付中國企業所得稅		(143,570)	(175,311)
已付中國土地增值稅		(134,400)	(40,369)
經營活動產生／(所用)的現金淨額		264,356	(48,535)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動產生的現金流量			
合營公司還款／(墊款予合營公司)		56,343	(14,736)
墊款予聯營公司		(89,328)	(1,423)
應收關聯方款項減少		—	43
購買物業、廠房及設備項目	10	(5,329)	(9,090)
購買無形資產		—	(1,107)
添置投資物業	11	(54,635)	(39,633)
受限制現金(增加)／減少		(557,692)	388,326
已收合營公司股息		104,601	—
已收股息		502	669
政府補助款項		—	211,540
投資活動(所用)／產生的現金淨額		(545,538)	534,589
融資活動產生的現金流量			
非控股股東注資		10,000	—
發行股份		—	1,139,698
股份發行開支		—	(61,476)
已付利息		(730,699)	(875,850)
應付關聯方款項減少		—	(779,348)
新增銀行貸款及其他借款		3,895,773	3,598,901
償還銀行貸款及其他借款		(2,706,998)	(3,681,184)
融資活動產生／(所用)的現金淨額		468,076	(659,259)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨值			
期初現金及現金等價物		740,071	2,116,401
期末現金及現金等價物		926,965	1,943,196

中期財務資料附註

二零一五年六月三十日

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。

本公司為一間投資控股公司。於期內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)大連、武漢、瀋陽、北京、上海、深圳、蘇州及成都從事物業開發、物業投資、商務園運營管理、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」)，而本公司的控股公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的正宏。

2. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所載本集團所採納者一致，惟下列本集團於二零一五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。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

2. 編製基準(續)

香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款
2010-2012週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本)
2011-2013週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本)

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。

2.1 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團並無於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。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) (2011年)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售 或注資 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告第12號及 香港會計準則第28號(修訂本) (2011年)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法 ¹
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ¹
香港會計準則第27號(修訂本) (2011年)	獨立財務報表之權益法 ¹
2012-2014週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本) ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 首次採納香港財務報告準則的實體，適用於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

2.1 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

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中期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，投資物業以獲得為租金收入及／或潛在資本增值；
- (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潢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。

截至二零一五年及二零一四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。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

3. 經營分部資料(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 運營管理 人民幣千元	施工、 裝潢及 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	2,158,084	169,764	13,368	275,920	136,578	—	2,753,714
分部業績	446,079	137,114	(2,468)	13,676	7,494	(19,538)	582,357
對賬：							
利息收入							22,205
股息收入及未分配收益							502
公司及其他未分配開支							(3,651)
融資成本							(72,906)
除稅前利潤							528,507
所得稅開支							(214,916)
期內利潤							313,591

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

3. 經營分部資料(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 运营管理 人民幣千元	施工、 裝潢及 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	2,934,383	143,338	2,331	48,066	93,060	—	3,221,178
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							(97,116)
除稅前利潤							726,791
所得稅開支							(352,312)
期內利潤							374,479

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

4. 收入、其他收入及收益

收入，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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售物業	2,158,084	2,934,383
總租金收入	169,764	143,338
商務園運營管理服務收入	13,368	2,331
施工、裝潢及園林綠化收入	275,920	48,066
物業管理收入	136,578	93,060
	2,753,714	3,221,178
其他收入及收益		
銀行利息收入	22,205	6,231
政府補助	—	50
處置物業收益	—	57,800
其他	1,039	3,646
	23,244	67,727

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	1,519,830	1,963,847
提供服務成本	348,606	125,077
折舊	11,450	11,868
無形資產攤銷	840	867
衍生金融工具公允值虧損	3,651	39,823
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)	45,627	49,003

6. 融資成本

本集團

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款利息	730,699	875,850
減：資本化利息	(657,793)	(778,734)
	72,906	97,116

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

7. 所得稅開支

由於本集團於截至二零一五年及二零一四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二零一五年及二零一四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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
本集團：		
即期：		
中國企業所得稅	81,427	212,469
中國土地增值稅	78,139	158,188
	159,566	370,657
遞延：		
本期間	55,350	(18,345)
期內稅務開支總額	214,916	352,312

8. 中期股息

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無議決宣派中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

9. 母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313,779,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣374,479,000元)及該期間已發行普通股2,583,970,000股(截至二零一四年六月三十日止六個月：2,012,817,680股)的加權平均數計算。

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)以及於本公司於二零一四年六月完成上市後發行的12,817,680股本公司普通股的加權平均數。

由於本集團於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，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

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團購置人民幣5,329,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣9,090,000元)的物業、廠房及設備。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

11. 投資物業

本集團

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總額 人民幣千元
(未經審核)			
於二零一五年一月一日	8,139,370	2,916,560	11,055,930
添置	2,610	52,025	54,635
公允值調整淨收益	4,410	33,975	38,385
於二零一五年六月三十日	8,146,390	3,002,560	11,148,950

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總額 人民幣千元
(未經審核)			
於二零一四年一月一日	8,089,870	2,706,712	10,796,582
轉撥自持作出售用途的竣工物業	141,491	—	141,491
添置	5,672	33,961	39,633
出售	(90,000)	(11,144)	(101,144)
公允值調整淨收益	(30,163)	81,679	51,516
於二零一四年六月三十日	8,116,870	2,811,208	10,928,078

於二零一五年六月三十日，本集團價值為人民幣9,995,257,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣9,205,808,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註15)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註20(a)。

本集團的已竣工投資物業及在建投資物業已於二零一五年六月三十日由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當計及就物業復歸收入的潛力。

11. 投資物業(續)

於二零一五年六月三十日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法進行，並基於根據本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，本集團投資物業包括於二零一五年六月三十日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,181,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,146,000,000元)的若干在建投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

截至二零一五年六月三十日止六個月，計入綜合損益表的已竣工投資物業的未變現收益為人民幣4,410,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：未變現虧損人民幣30,163,000元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月，計入綜合損益表的在建投資物業的未變現收益為人民幣33,975,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣81,679,000元)。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

11. 投資物業(續)

對投資物業估值適用的估值技術及關鍵輸入數據的描述如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)		
			二零一五年 六月 三十日	二零一四年 十二月 三十一日	
已竣工	收益法 (上文所述)				
商舖		每平方米估計 每年租金價值(人民幣)	413-2,019	396-2,004	
辦公室		每平方米估計 每年租金價值(人民幣)	565-855	563-851	
停車場		每個車位估計 每年租金價值(人民幣)	3,564-5,012	3,564-5,012	
商舖		資本化比率	5%-6%	5%-6%	
辦公室		資本化比率	5%	4.5%-5%	
停車場		資本化比率	4%	3.5%-4%	
在建		餘值法 (上文所述)			
商舖			每平方米估計 每年租金價值(人民幣)	693	665-672
辦公室	每平方米估計 每年租金價值(人民幣)		665-747	684-721	
停車場	每個車位估計 每年租金價值(人民幣)		3,125-4,243	3,125-4,248	
商舖	資本化比率		5%	5%	
辦公室	資本化比率		5%	5%	
停車場	資本化比率		6%	3.5%-4%	
商舖、辦公室 及停車場	開發利潤		1%-14%	1.5%-20%	

每平方米估計每年租金大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅增加/(減少)。資本化比率大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅減少/(增加)。

一般而言，對每平方米估計每年租金作出的假設的變動會連帶開發利潤出現類似方向變動，但會導致資本化比率出現反方向變動。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

12. 持作開發以供銷售的土地

本集團

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
期／年末賬面值	1,331,372	1,109,806
流動部分	(491,117)	(269,551)
非流動部分	840,255	840,255

於二零一五年六月三十日，本集團價值約為人民幣1,101,791,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣840,255,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行及其他貸款的抵押(附註15)。

13. 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：

本集團

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
既未逾期亦無減值		
一年內	351,972	196,990
一至兩年	281,833	115,943
超過兩年	82,643	18,794
已逾期但無減值		
一至兩年	45,478	52,902
	761,926	384,629

應收賬款指合約工程應收賬款。合約工程應收賬款的支付條款於有關合約中訂明。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

13. 應收賬款(續)

於二零一五年六月三十日，本集團的應收賬款包括應收一間由億達集團有限公司(「億達集團」)控制的關連公司款項人民幣21,276,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣20,081,000元)，該等款項須按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。億達集團由孫蔭環先生最終全權擁有。

於二零一五年六月三十日，本集團的應收賬款分別包括應收本集團的合營公司款項人民幣165,464,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣158,295,000元)，該等款項按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於二零一五年六月三十日，本集團的應收賬款分別包括應收本集團的聯營公司款項人民幣261,939,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣349,571,000元)，該等款項按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

14. 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

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內到期或按要求	1,168,833	1,289,887
一至兩年內到期	994,947	1,021,368
	2,163,780	2,311,255

應付賬款為免息且無抵押。

於二零一五年六月三十日，本集團應付賬款包括應付本集團合營公司款項人民幣64,144,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣76,405,000元)，該等款項無抵押、免息及須於一至兩年內償還。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

15. 計息銀行貸款及其他借款

本集團

	二零一五年六月三十日(未經審核)			二零一四年十二月三十一日(經審核)		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	2.00-14.00	二零一五年至 二零一六年	6,609,058	6.09-10.50	二零一五年	4,261,214
銀行貸款—無抵押	6.00-7.29	二零一五年至 二零一六年	170,000	6.00-7.29	二零一五年	306,000
其他貸款—有抵押	6.65-11.50	二零一五年至 二零一六年	2,191,312	6.40-11.50	二零一五年	775,048
			8,970,370			5,342,262
非流動						
銀行貸款—有抵押	4.95-9.83	二零一七年至 二零二二年	5,799,948	6.15-14.00	二零一六年至 二零二二年	7,109,911
銀行貸款—無抵押	6.15	二零一七年	50,000	6.15	二零一七年	100,000
其他貸款—有抵押	6.50-12.00	二零一七年至 二零二二年	1,420,230	6.40-12.00	二零一六年至 二零二二年	2,499,600
其他貸款—無抵押	11.80	二零一七年	1,200,000	11.80	二零一七年	1,200,000
			8,470,178			10,909,511
			17,440,548			16,251,773

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

15. 計息銀行貸款及其他借款(續)

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分析：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	6,779,058	4,567,214
第二年	3,277,250	3,524,186
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,540,298	2,503,975
五年後	1,032,400	1,181,750
	12,629,006	11,777,125
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	2,191,312	775,048
第二年	1,920,230	1,719,600
第三年至第五年(包括首尾兩年)	700,000	1,960,000
五年後	—	20,000
	4,811,542	4,474,648
	17,440,548	16,251,773

15. 計息銀行貸款及其他借款(續)

- (a) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零一五年六月三十日本集團賬面總值約人民幣5,147,606,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣5,828,943,000元)的開發中物業的按揭；
 - (ii) 於二零一五年六月三十日本集團賬面總值約人民幣9,995,257,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣9,205,808,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零一五年六月三十日本集團賬面總值約人民幣1,101,791,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣840,255,000元)的持作開發以供銷售的土地抵押；
 - (iv) 於二零一五年六月三十日本集團賬面總值約人民幣1,053,905,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣522,582,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零一五年六月三十日本集團賬面值為零(二零一四年十二月三十一日：人民幣66,960,000元)的物業的抵押；
 - (vi) 於二零一五年六月三十日本集團賬面值約人民幣249,656,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣249,656,000元)的收購土地預付款項的抵押；
 - (vii) 本集團的若干附屬公司於二零一五年六月三十日簽立的金額最高為人民幣12,131,190,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣10,595,103,000元)的公司擔保；
 - (viii) 本公司附屬公司於報告期末的若干權益抵押；及
 - (ix) 於二零一五年六月三十日本集團賬面總值約人民幣2,087,776,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,687,943,000元)的若干定期存款的抵押。
- (b) 除於二零一五年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣989,590,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣455,048,000元)的若干銀行貸款及其他借款外，本集團所有銀行貸款及其他借款於二零一五年六月三十日均以人民幣計值。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

16. 衍生金融工具

本集團

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債		
流動		
認購及認沽權淨額	387,828	138,697
非流動		
認購及認沽權淨額	—	245,480
	387,828	384,177

於二零一零年四月及二零一一年十一月，本集團向若干合營公司合作夥伴授出總計四份認沽權以出售彼等於本集團若干合營公司的權益，有關認沽權可於初始投資日期首54個月屆滿後或預售若干百分比的可售建設面積及若干百分比的可售建設面積獲交付後(以較早者為準)，隨時按根據合營公司的經調整資產淨值釐定的期權價格行使。

於二零一三年十二月，本集團若干附屬公司與合營公司合作夥伴訂立補充協議並修訂其中兩項認沽權。此外，本集團向合營公司合作夥伴授出一項新認沽權，且於本集團支付一筆經協定款項後，合營公司合作夥伴授予本集團一份新認購權，可於初始投資日期後首54個月內隨時行使。

新認購權及認沽權相互關連且互相抵銷，而淨結餘於綜合財務狀況表中入賬列作衍生負債且參考由獨立估值師使用二項式模式進行的估值按公允值列賬。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

16. 衍生金融工具(續)

對期權估值時所用估值技巧及主要輸入數據的描述：

估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍／加權平均	
		二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
二項式	派息率	0%	0%
	資產淨值波幅	23.14%–25.43%	19.00%–20.84%
	期權年期(年)	0.5–1.5	0.5–2.0
	無風險息率	1.79%–2.02%	2.97%–3.36%
	可資比較公司的股票波幅	34.60%–42.56%	26.25%–29.90%

一般而言，就資產淨值波幅作出假設的變動會連帶無風險息率出現類似方向變動，但會導致派息率、期權年期及股票波幅出現反方向變動。

下表顯示本集團截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月末的除稅前利潤對派息率、資產淨值波幅、無風險息率及可資比較公司股票波幅的合併淨影響的合理可能變動的敏感度(統稱「綜合因素」)。

	基點增加／ (減少)	對除稅前 利潤的 合併淨影響 人民幣千元
二零一五年六月三十日(未經審核)		
綜合因素	100	(4,163)
綜合因素	(100)	5,366
二零一四年六月三十日(未經審核)		
綜合因素	100	(4,039)
綜合因素	(100)	6,171

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

17. 股本

附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
法定： 50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份	3,124,300	3,124,300
已發行及繳足： 2,583,970,000股每股面值0.01美元的普通股股份	159,418	159,418

本期間概無任何涉及本公司已發行普通股股本的交易。

18. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零一五年六月三十日，本集團就本集團物業的若干買家提供的按揭融資的最高責任為人民幣469,667,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣598,949,000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付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。

18. 財務擔保(續)

- (b) 於二零一五年六月三十日，本集團就富岸集團有限公司(「富岸集團」，本集團的聯營公司)的附屬公司對合營公司(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提供金額不超過人民幣150,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣150,000,000元)的擔保。
- (c) 於二零一五年六月三十日，本集團就聯營公司獲授的銀行及其他貸款提供人民幣154,600,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣181,600,000元)的擔保。
- (d) 於二零一五年六月三十日，本集團就合營公司獲授的銀行及其他貸款提供人民幣1,034,500,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,268,000,000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。

19. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行及其他貸款詳情載於中期財務資料附註15。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

20. 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(附註11)，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：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	252,580	245,826
第二至五年內(包括首尾兩年)	444,273	406,692
五年後	162,767	89,037
	859,620	741,555

(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：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	11,940	6,600
第二至五年內(包括首尾兩年)	2,687	3,177
	14,627	9,777

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

21. 承擔

除上文附註20(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：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	3,584,406	2,395,287

22. 主要非現金交易

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團與若干銀行及億達集團訂立補充協議，以將總額人民幣3,060百萬元的若干現有融資安排下之借貸實體由億達集團更改為本集團公司。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

23. 關聯方交易

- (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	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
來自合營公司的服務費	(i)	78,490	47,217
來自聯營公司的服務費	(i)	155,105	47,670
來自控股股東控制的公司的服務費	(i)	118	2,071
支付予合營公司的服務費	(i)	6,157	3,303
來自合營公司的租金收入	(ii)	322	—
來自控股股東控制的公司的租金收入	(ii)	934	953
向控股股東控制的一間公司支付的租金開支	(ii)	708	567
來自合營公司的諮詢費	(iii)	9,668	6,910
來自聯營公司的利息收入	(iv)	3,422	—

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) 諮詢費乃就本集團提供的項目設計、實施及管理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收取。
- (iv) 利息收入與向一間聯營公司作出的墊款有關。利率乃由本公司與聯營公司互相協定。

董事認為，上述交易乃於本集團正常業務過程中訂立。

23. 關聯方交易(續)

(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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	2,459	2,115
離職後福利	80	78
	2,539	2,193

- (c) 於二零一五年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣473,708,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣344,073,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

於二零一五年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣43,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣38,000,000元)，該款項為無抵押、按年利率5.1%–5.5%(二零一四年十二月三十一日：6.4%)計息且於一至三年內償還。

於二零一五年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收聯營公司款項人民幣128,329,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣104,484,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

- (d) 於二零一五年六月三十日，本集團的其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣337,325,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣163,853,000元)，該款項為無抵押、免息且按要求償還。

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

24. 公允值及公允值層級

於二零一五年六月三十日(未經審核)

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
金融資產		
向合營公司授出的貸款	87,607	87,607
向聯營公司授出的貸款	140,173	140,173
	227,780	227,780
金融負債		
衍生金融工具(附註16)	387,828	387,828
計息銀行貸款及其他借款(附註15)	17,440,548	17,440,548
	17,828,376	17,828,376

於二零一四年十二月三十一日(經審核)

	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
金融資產		
向合營公司授出的貸款	105,113	105,113
向聯營公司授出的貸款	74,690	74,690
	179,803	179,803
金融負債		
衍生金融工具(附註16)	384,177	384,177
計息銀行貸款及其他借款(附註15)	16,251,773	16,251,773
	16,635,950	16,635,950

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

24. 公允值及公允值層級(續)

二零一五年六月三十日的公允值層級(未經審核)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註11)	—	—	11,148,950	11,148,950
按攤銷成本計量的資產：				
向合營公司授出的貸款	—	—	87,607	87,607
向聯營公司授出的貸款	—	—	140,173	140,173
	—	—	227,780	227,780
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註16)	—	—	387,828	387,828
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註15)	—	—	17,440,548	17,440,548

二零一四年十二月三十一日的公允值層級(經審核)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註11)	—	—	10,496,193	10,496,193
按攤銷成本計量的資產：				
向合營公司授出的貸款	—	—	105,113	105,113
向聯營公司授出的貸款	—	—	74,690	74,690
	—	—	179,803	179,803
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註16)	—	—	384,177	384,177
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註15)	—	—	16,251,773	16,251,773

中期財務資料附註(續)

二零一五年六月三十日

24. 公允值及公允值層級(續)

向合營公司及聯營公司授出的貸款及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值乃使用具有類似年期、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率折現預期未來現金流量計算。本集團評估向合營公司及聯營公司授出的貸款於報告期末的信貸風險並不重大。於各報告期末，本集團自身有關計息銀行及其他借貸的未履約風險被評估為並不重大。

計量投資物業及衍生金融工具公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已分別於中期財務資料附註11及附註16披露。

期內並無於第一級與第二級間轉換公允值計量且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出。

25. 批准中期財務資料

於二零一五年八月二十日，本中期財務資料經董事會批准及授權刊發。



YIDA 亿达
www.yidachina.com

億達中國控股有限公司
Yida China Holdings Limited

中華人民共和國（「中國」）總部
Headquarter In The People's Republic Of China ("PRC")
中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號億達廣場4座
Block 4, Yida Plaza, 93 Northeast Road, Shahekou District,
Dalian, Liaoning Province, PRC

香港主要營業地點
Principal Place Of Business In Hong Kong
香港中環干諾道中1號友邦金融中心29樓2903-05室
Suites 2903-05, 29th Floor, AIA Central, 1 Connaught Road,
Central, Hong Kong