

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)

截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績公告

財務摘要

- 1、2016年已確認收入為人民幣70億455萬元，較2015年同期減少6.3%；
- 2、毛利為人民幣15億4,447萬元，毛利率為22.0%；若扣除收購附屬公司造成按公允值重估增加的銷售成本影響，毛利為人民幣17億8,195萬元，毛利率為25.4%；
- 3、股東權益應佔利潤為人民幣5億6,400萬元；股東權益應佔核心利潤為人民幣4億1,310萬元，核心利潤率5.9%；
- 4、每股基本盈利為人民幣22分；每股基本核心盈利為人民幣16分；及
- 5、董事會建議派發末期股息每股人民幣3.2分。

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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合業績及二零一五年同期比較數據。

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	4	7,004,548	7,473,200
銷售成本		(5,460,083)	(5,400,560)
毛利		1,544,465	2,072,640
其他收入及收益	4	660,191	134,733
銷售及營銷開支		(215,505)	(210,469)
行政開支		(434,358)	(386,458)
其他開支		(366,238)	(36,708)
投資物業公允值收益	10	201,219	215,066
融資成本	6	(278,346)	(311,004)
應佔利潤及虧損：			
合營公司		15,466	62,975
聯營公司		(96,142)	(99,152)
除稅前利潤	5	1,030,752	1,441,623
所得稅開支	7	(456,599)	(620,155)
年度利潤		574,153	821,468
以下各方應佔：			
母公司擁有人		564,000	821,263
非控股權益		10,153	205
		574,153	821,468
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄(每股人民幣元)		0.22	0.32

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		89,594	99,191
投資物業	10	11,795,033	11,486,300
合營公司投資		1,669,217	2,331,361
聯營公司投資		479,425	639,310
收購土地的預付款項		2,107,462	1,943,122
持作開發以供銷售的土地		730,421	815,516
其他應收款項		614,895	578,878
無形資產		17,177	10,845
可供出售投資		24,540	24,540
遞延稅項資產		141,330	140,839
非流動資產總額		<u>17,669,094</u>	<u>18,069,902</u>
流動資產			
存貨		8,172	6,168
持作開發以供銷售的土地		607,203	131,047
開發中物業		6,919,490	5,049,279
持作銷售用途的竣工物業		3,784,559	3,496,672
收購土地的預付款項		249,655	249,655
應收客戶的合約工程款總額		132,940	78,531
應收賬款	11	814,411	597,033
預付款項、按金及其他應收款項		2,679,039	3,433,081
預付企業所得稅		30,613	44,353
預付土地增值稅		161,174	51,748
受限制現金		1,047,113	2,252,154
現金及現金等價物		1,856,039	1,058,565
流動資產總額		<u>18,290,408</u>	<u>16,448,286</u>

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
流動負債			
應付客戶的合約工程款總額		518,183	510,819
預收款項		2,787,291	2,261,924
應付賬款	12	2,633,113	2,163,636
其他應付款項及應計費用		1,500,759	953,641
衍生金融工具		491,403	399,521
計息銀行貸款及其他借款	13	4,072,068	8,263,349
應付稅項		600,580	481,162
土地增值稅撥備		399,063	407,760
		<u>13,002,460</u>	<u>15,441,812</u>
流動負債總額			
		<u>13,002,460</u>	<u>15,441,812</u>
流動資產淨額		<u>5,287,948</u>	<u>1,006,474</u>
資產總額減流動負債		<u>22,957,042</u>	<u>19,076,376</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	13	10,938,707	7,967,687
其他應付款項		73,370	97,970
遞延稅項負債		1,798,436	1,602,233
		<u>12,810,513</u>	<u>9,667,890</u>
非流動負債總額			
		<u>12,810,513</u>	<u>9,667,890</u>
資產淨額		<u>10,146,529</u>	<u>9,408,486</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		9,712,922	9,236,963
		<u>9,872,340</u>	<u>9,396,381</u>
非控股權益		<u>274,189</u>	<u>12,105</u>
權益總額		<u>10,146,529</u>	<u>9,408,486</u>

財務資料附註

二零一六年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

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地址為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。於年內，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、天津、鄭州、合肥、西安、蘇州、杭州、深圳、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園區運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化以及物業管理。

本公司董事(「董事」)認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)，最終控股公司為中國民生投資股份有限公司。

2.1 編製基準

該等財務報表乃按由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及衍生金融工具則按公允值計算。除另有註明者外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而所有金額均調整至最接近之千元。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司所直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團就參與被投資公司所產生浮動回報而承受風險或享有權利，且有能力透過對其行使權力(即讓本集團現時能夠支配被投資公司相關活動的現有權利)而影響有關回報時，則本集團已控制該被投資公司。

當本公司並未直接或間接擁有被投資公司大多數投票權或類似的權力時，本集團會考慮所有相關因素及情況，以評估其是否對被投資公司具有控制權，包括：

- (a) 與被投資公司之其他投票權持有者之間的合約式安排；
- (b) 從其他合約式安排中獲取的權力；及
- (c) 本集團的投票權和潛在投票權。

附屬公司之財務報表與本公司之報告期相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至該等控制權終止之時為止。

損益及其他全面收益的各個組成項目乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。與本集團成員公司間進行的交易相關的所有集團內公司間資產與負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文三項控制因素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。如附屬公司擁有權權益出現變動，但未有喪失控制權，則入賬列作權益交易。

倘若本集團對附屬公司喪失控制權，則其撤銷確認於權益內記錄之(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)累計交易差額；及於損益中確認(i)所收代價之公允值、(ii)所保留任何投資之公允值及(iii)任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔組成項目，以倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準，按適用情況重新分類至損益或保留利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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28號(修訂本)(二零一一年)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
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
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性
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
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則(修訂本)

除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28號(二零一一年)、香港財務報告準則第11號(修訂本)、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號(修訂本)及香港會計準則第41號、香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)、及二零一二年至二零一四年週期之年度改進之若干修訂外，與編製本集團財務報表並不相關，修訂本的性質及影響披露如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內的重重大性規定；
 - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
 - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及

(iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目滙總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂預期未對本集團的財務報表產生任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，即收益反映經營業務(其中資產是一部份)所產生的經濟利益模式，而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此，收益法不能被用於折舊物業、廠房及設備，而僅可在非常有限的情況下使用以攤銷無形資產。該等修訂將提前應用。由於本集團仍未使用收益法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂採納後未對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團於本年度之持作出售之出售組別的出售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中採納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2號(修訂本)	澄清及計量以股份為基礎的付款交易 ²
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號「保險合約」一起應用香港財務報告準則第9號「金融工具」 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第15號(修訂本)	澄清香港財務報告第15號客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露主動性 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損遞延所得稅資產 ¹

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 現並無釐定強制生效日期惟可予提早採納

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獨立第三方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，乃一種經調整除稅前利潤／虧損的計算方法。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。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、應收關聯方款項、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於衍生金融負債、計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

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。

年內，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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	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	<u>5,775,654</u>	<u>382,497</u>	<u>52,748</u>	<u>460,400</u>	<u>333,249</u>	—	<u>7,004,548</u>
分部業績	1,066,098	506,235	(31,710)	9,669	49,230	(108,379)	1,491,143
對賬：							
利息收入							55,102
股息收入及未分配收益							1,171
公司及其他未分配開支							(238,318)
融資成本							<u>(278,346)</u>
除稅前利潤							1,030,752
所得稅開支							<u>(456,599)</u>
年度利潤							<u>574,153</u>
分部資產	35,024,089	14,092,631	95,257	4,426,111	306,038	6,497,739	60,441,865
對賬：							
撤銷分部間應收款項							(27,718,632)
公司及其他未分配資產							<u>3,236,269</u>
資產總額							<u>35,959,502</u>
分部負債	23,860,398	2,332,206	160,589	2,809,175	132,574	5,936,406	35,231,348
對賬：							
撤銷分部間應付款項							(27,718,632)
公司及其他未分配負債							<u>18,300,257</u>
負債總額							<u>25,812,973</u>
其他分部資料：							
折舊及攤銷	14,234	1,889	240	982	153	1,042	18,540
資本開支*	5,181	114,491	2,592	4,742	3,052	302	130,360
投資物業的公允值收益	—	201,219	—	—	—	—	201,219
應佔合營公司利潤及虧損	(57,630)	77,670	(850)	(3,681)	(43)	—	15,466
應佔聯營公司虧損	(96,142)	—	—	—	—	—	(96,142)
於合營公司的投資	987,122	645,414	170	34,054	2,457	—	1,669,217
於聯營公司的投資	<u>479,425</u>	—	—	—	—	—	<u>479,425</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	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	<u>6,275,428</u>	<u>361,412</u>	<u>25,482</u>	<u>533,800</u>	<u>277,078</u>	<u>—</u>	<u>7,473,200</u>
分部業績	1,188,199	476,858	(12,378)	38,864	38,172	(26,657)	1,703,058
對賬：							
利息收入							59,402
股息收入及未分配收益							5,511
公司及其他未分配開支							(15,344)
融資成本							<u>(311,004)</u>
除稅前利潤							1,441,623
所得稅開支							<u>(620,155)</u>
年度利潤							<u>821,468</u>
分部資產	31,963,174	12,089,074	11,382	7,192,115	305,564	3,920,239	55,481,548
對賬：							
撤銷分部間應收款項							(24,511,019)
公司及其他未分配資產							<u>3,547,659</u>
資產總額							<u>34,518,188</u>
分部負債	20,585,706	1,747,675	27,555	2,804,094	144,089	5,189,890	30,499,009
對賬：							
撤銷分部間應付款項							(24,511,019)
公司及其他未分配負債							<u>19,121,712</u>
負債總額							<u>25,109,702</u>
其他分部資料：							
折舊及攤銷	18,829	1,688	8	1,155	365	1,029	23,074
資本開支*	2,260	110,519	91	1,883	485	1,554	116,792
投資物業的公允值收益	—	215,066	—	—	—	—	215,066
應佔合營公司利潤及虧損	(13,853)	70,654	—	6,174	—	—	62,975
應佔聯營公司虧損	(99,152)	—	—	—	—	—	(99,152)
於合營公司的投資	1,517,971	775,655	—	37,735	—	—	2,331,361
於聯營公司的投資	<u>639,310</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>639,310</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

4. 收入、其他收入及收益

收入指於該年度來自銷售物業的所得款項總額；投資物業的已收及應收租金收入；已收及應收物業管理收入；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(均扣除營業稅，增值稅及附加稅項)。

本集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入			
銷售物業		5,775,654	6,275,428
租金收入		382,497	361,412
商務園運營管理服務收入		52,748	25,482
施工、裝潢及園林綠化收入		460,400	533,800
物業管理收入		333,249	277,078
		<u>7,004,548</u>	<u>7,473,200</u>
其他收入及收益			
利息收入		55,102	59,402
股息收入		1,171	5,511
政府補助	(a)	16,676	27,937
因重新計量現有合營公司投資權益於取得控制權日及 收購日之公允值而產生之收益		252,973	—
議價購買收益		330,140	—
其他		4,129	41,883
		<u>660,191</u>	<u>134,733</u>

附註：

- (a) 本集團主要就本集團康樂設施之營運獲得中國內地政府機構的政府補貼。政府補貼已於綜合損益表內確認，以截至二零一六年十二月三十一日止年度所產生之經營開支為限。該等補貼並無未履行條件或或然事項。

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已售物業成本		4,697,335	4,621,946
提供服務成本		656,217	680,405
折舊		15,316	22,559
無形資產攤銷*		3,224	515
出售物業、廠房及設備項目的虧損		7,772	4,293
出售投資物業所得收益***		2,321	—
應收賬款減值**	11	19,270	—
衍生金融工具公允值虧損**		238,318	15,344
核數師酬金		4,780	4,019
經營租賃最低租賃付款		16,387	6,600
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)：			
工資及薪金		211,755	213,165
退休金計劃供款		39,144	39,832
		<u>250,899</u>	<u>252,997</u>
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)		106,531	98,209
滙兌差額，淨額**/#		<u>48,419</u>	<u>(24,600)</u>

* 計入綜合損益表內的「行政開支」。

** 計入綜合損益表內的「其他開支」。

*** 計入綜合損益表「其他收入及收益」。

上年度的滙兌差額，淨額計入綜合損益表「其他收入及收益」。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	1,167,833	1,438,075
減：資本化利息	<u>(889,487)</u>	<u>(1,127,071)</u>
	<u>278,346</u>	<u>311,004</u>

7. 所得稅開支

由於年內香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備（二零一五年：16.5%）。於中國內地經營的附屬公司之所得稅根據本年度的應課稅利潤按適用稅率計算。

年內所得稅支出的分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期—香港 年度開支	—	3,614
即期—中國 年度企業所得稅開支	297,631	286,785
土地增值稅	191,072	257,285
過往年度中國土地增值稅的超額撥備*	<u>(38,099)</u>	<u>—</u>
	<u>450,604</u>	<u>547,684</u>
遞延：		
本年度	(3,530)	72,471
撥回就於過往年度超額撥備的土地增值稅的遞延稅項資產	<u>9,525</u>	<u>—</u>
	<u>5,995</u>	<u>72,471</u>
年度稅務開支總額	<u>456,599</u>	<u>620,155</u>

* 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團向中國當地稅務局提交並與其協定已竣工並於過往年度出售的若干物業開發項目的土地增值稅的計算方法。當地稅務局的評估導致本集團去年的綜合損益表撥回及確認就相關物業開發項目的土地增值稅的超額撥備人民幣38,099,000元。

8. 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
擬派末期股息—每股普通股人民幣3.2分 (二零一五年：人民幣5.1分)	<u>82,687</u>	<u>132,511</u>

本年度擬派末期股息須經本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利金額的計算乃按母公司普通股權益持有人應佔年內利潤人民幣564,000,000元(二零一五年：人民幣821,263,000元)及該年度已發行普通股2,583,970,000股(二零一五年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度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. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日之賬面值	8,139,370	2,916,560	11,055,930
添置	7,790	101,133	108,923
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	510,218	(510,218)	—
轉撥自持作出售用途的竣工物業	106,381	—	106,381
公允值調整的收益淨額	<u>201,941</u>	<u>13,125</u>	<u>215,066</u>
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日之賬面值	8,965,700	2,520,600	11,486,300
添置	52,605	58,409	111,014
出售	(3,500)	—	(3,500)
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	721,000	(721,000)	—
公允值調整的收益淨額	<u>200,545</u>	<u>674</u>	<u>201,219</u>
於二零一六年十二月三十一日之賬面值	<u>9,936,350</u>	<u>1,858,683</u>	<u>11,795,033</u>

於二零一六年十二月三十一日，本集團價值為人民幣11,156,972,000元(二零一五年：人民幣11,405,362,000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。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方。

本集團按公允值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業已於報告期末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撥備。

就於二零一六年及二零一五年十二月三十一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二零一六年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,384,000,000元(二零一五年：人民幣1,292,000,000元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業，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。

按公允值計量的投資物業變動如下：

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	8,139,370	2,356,823	10,496,193
添置	7,790	101,093	108,883
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	510,218	(510,218)	—
轉撥自持作出售用途的竣工物業	106,381	—	106,381
公允值調整的收益淨額	<u>201,941</u>	<u>13,125</u>	<u>215,066</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	8,965,700	1,960,823	10,926,523
添置	52,605	57,920	110,525
出售	(3,500)	—	(3,500)
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	721,000	(721,000)	—
公允值調整的收益淨額	<u>200,545</u>	<u>674</u>	<u>201,219</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u><u>9,936,350</u></u>	<u><u>1,298,417</u></u>	<u><u>11,234,767</u></u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度，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200,545,000元(二零一五年：人民幣201,941,000元)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，計入綜合損益表的在建投資物業的未變現收益為人民幣674,000元(二零一五年：人民幣13,125,000元)。

截至二零一六年十二月三十一日，計入綜合財務狀況表的按成本計量的投資物業為人民幣560,266,000元(二零一五年：人民幣559,777,000元)。

11. 應收賬款

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款	833,681	597,033
減值	<u>(19,270)</u>	<u>—</u>
	<u>814,411</u>	<u>597,033</u>

應收賬款主要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。本集團致力對其尚未收回應收賬款維持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於上文所述且本集團的應收賬款與大量分散的客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或採取其他信貸改善措施。應收賬款不計息。

於報告期末，扣除減值後應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
既未逾期亦無減值		
一年內	630,848	445,309
一至兩年	82,278	79,522
超過兩年	67,028	28,407
已逾期但無減值		
一至兩年	<u>34,257</u>	<u>43,795</u>
	<u>814,411</u>	<u>597,033</u>

應收款項減值撥備的變動如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年初	—	—
已確認減值虧損(附註5)	<u>19,270</u>	<u>—</u>
年末	<u>19,270</u>	<u>—</u>

計入上述應收賬款減值撥備之款項為就單個已減值應收賬款人民幣19,270,000元(二零一五年：無)作出之撥備，於撥備前之賬面值為人民幣19,270,000元(二零一五年：無)。

單個已減值的應收賬款與有財政困難之客戶有關，預期應收款項無法收回。

既未逾期亦無減值的應收款項與大量近期無拖欠款項記錄的客戶有關。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收一間由億達集團有限公司（一間由本公司前最終控股公司正宏管理有限公司）控制的關連公司款項人民幣24,386,000元（二零一五年：人民幣21,197,000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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團的合營公司款項人民幣126,214,000元（二零一五年：人民幣221,278,000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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團的聯營公司款項人民幣95,375,000元（二零一五年：人民幣54,590,000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。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內到期或按要求	1,922,538	1,511,580
一至兩年內到期	<u>710,575</u>	<u>652,056</u>
	<u>2,633,113</u>	<u>2,163,636</u>

應付賬款為免息且無抵押。

於二零一六年十二月三十一日，本集團應付賬款包括應付本集團合營公司款項人民幣72,755,000元（二零一五年：人民幣80,138,000元），該等款項無抵押、免息及須於一至兩年內償還。

13. 計息銀行貸款及其他借貸

	實際利率 (%)	二零一六年 到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	二零一五年 到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	4.09–8.71	二零一七年	2,549,688	2.09–14.00	二零一六年	6,214,549
其他貸款—有抵押	1.20–12.00	二零一七年	1,487,900	6.15–12.00	二零一六年	1,833,800
其他貸款—無抵押	3.00–4.75	二零一七年	34,480	4.57–4.75	二零一六年	215,000
			<u>4,072,068</u>			<u>8,263,349</u>
非流動						
銀行貸款—有抵押	3.58–8.71	二零一八年– 二零二四年	4,574,800	3.58–9.00	二零一七年– 二零二四年	4,828,459
其他貸款—有抵押	1.20–12.00	二零一八年– 二零二五年	3,309,300	1.20–12.00	二零一七年– 二零二五年	2,153,200
其他貸款—無抵押	6.76–7.10	二零二零年– 二零二一年	3,054,607	6.76	二零二零年	986,028
			<u>10,938,707</u>			<u>7,967,687</u>
			<u>15,010,775</u>			<u>16,231,036</u>

二零一六年
人民幣千元

二零一五年
人民幣千元

分析：

須於下列期間償還的銀行貸款：

一年內或按要求	2,549,688	6,214,549
第二年	730,610	2,511,269
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,509,736	1,686,640
五年後	1,334,454	630,550
	<u>7,124,488</u>	<u>11,043,008</u>

須於下列期間償還的其他貸款：

一年內或按要求	1,522,380	2,048,800
第二年	2,929,800	813,700
第三年至第五年(包括首尾兩年)	3,416,607	2,308,028
五年後	17,500	17,500
	<u>7,886,287</u>	<u>5,188,028</u>
	<u>15,010,775</u>	<u>16,231,036</u>

- (a) 本集團之其他貸款包括本集團附屬公司分別於二零一五年九月及二零一六年三月發行本金總額為人民幣1,000,000,000元於二零二零年到期及本金總額為2,000,000,000元於二零二一年到期之公司債券(「公司債券」)。有關公司債券為無抵押、為期五年及分別按年利率6.0%及年利率6.5%計息。

- (b) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣4,452,927,000元(二零一五年：人民幣4,865,005,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣11,156,972,000元(二零一五年：人民幣11,405,362,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣840,726,000元(二零一五年：人民幣946,563,000元)的持作開發以供銷售的土地抵押；
 - (iv) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣1,590,526,000元(二零一五年：人民幣2,597,759,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣56,134,000元(二零一五年：人民幣61,547,000元)的物業的抵押；
 - (vi) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣249,655,000元(二零一五年：人民幣249,655,000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二零一六年十二月三十一日簽立的金額最高為人民幣8,952,188,000元(二零一五年：人民幣10,962,120,000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；
 - (ix) 於二零一六年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣255,000,000元(二零一五年：人民幣1,763,488,000元)的若干定期存款的抵押；及
 - (x) 來自若干物業的物業管理費及租金收入
- (c) 除於二零一六年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣513,338,000元(二零一五年：人民幣509,488,000元)的若干其他借款外，本集團所有銀行借款及其他借款於二零一六年及二零一五年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團的其他貸款包括來自合營公司的本金額分別為人民幣21,000,000元(二零一五年：人民幣21,000,000元)的其他貸款，該款項為無抵押、按年利息4.75厘計息及按要求償還，以及人民幣13,480,000元(二零一五年：無)，該款項為無抵押、按年利息3厘計息及按要求償還。於二零一五年十二月三十一日，本集團的其他貸款包括來自合營公司的本金額為人民幣194,000,000元(二零一五年：無)的其他貸款，該款項為無抵押、按年利息5.3厘計息及於二零一六年償還。

14. 業務合併

於二零一六年六月，武漢軟件新城發展有限公司(「武漢軟件新城」)(本集團持有42%股權之合營公司)之合營夥伴確認會就武漢軟件新城的營運及財務活動跟從本集團的任何決定。因此，管理層認為本集團以對武漢軟件新城的相關活動行使控制權，故武漢軟件新城其後乃作為本集團附屬公司入賬。武漢軟件新城主要於中國武漢從事物業開發。

於二零一六年十二月，本集團從合營夥伴收購大連軟件園安博開發有限公司（「大連安博」）及大連軟件園世通開發有限公司（「大連世通」）49%股權。收購完成後，大連安博及大連世通成為本集團之全資附屬公司。大連安博及大連世通在中國大連從事物業開發。收購乃作為本集團擴大中國大連物業開發市場份額的戰略的一部分。收購大連安博及大連世通的購買代價為現金人民幣436,420,000元。本集團於二零一六年十二月三十一日尚未支付該應付代價。

武漢軟件新城、大連安博及大連世通於取得控制權／收購日期可識別的資產及負債之公允值如下：

	於收購時確認的公允值		
	武漢 軟件新城 人民幣千元	大連安博及 大連世通 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,068	578	3,646
無形資產	55	—	55
在建物業	2,204,900	—	2,204,900
持作銷售用途的竣工物業	—	2,253,000	2,253,000
持作開發以供銷售的土地	549,918	—	549,918
應收賬款	5,232	—	5,232
預付款項、按金及其他應收款項	27,991	549,820	577,811
預付企業所得稅	2,585	689	3,274
預付土地增值稅	4,796	53,232	58,028
現金及現金等價物	996,206	47,756	1,043,962
應付賬款	(225,101)	(182,854)	(407,955)
其他應付款項及應計費用	(719,172)	(7,678)	(726,850)
預收款項	(537,474)	(1,128,539)	(1,666,013)
遞延稅項負債	(43,588)	(146,129)	(189,717)
計息銀行借貸	(1,765,554)	—	(1,765,554)
按公允值計量之可識別資產淨值總額	503,862	1,439,875	1,943,737
議價購買收益	—	(330,140)	(330,140)
因重新計量現有合營公司投資權益之公允值而產生之收益	(46,420)	(206,553)	(252,973)
非控股權益	(251,931)	—	(251,931)
	<u>205,511</u>	<u>903,182</u>	<u>1,108,693</u>
由以下各項償付：			
現有合營公司之投資權益重新分類至附屬公司之投資	205,511	527,783	733,294
計入其他應付賬款應付代價	—	436,420	436,420
已行使認沽權之賬面值	—	(146,436)	(146,436)
股東貸款的豁免	—	85,415	85,415
	<u>205,511</u>	<u>903,182</u>	<u>1,108,693</u>

取得對武漢軟件新城的控制權後重新計量合營公司原有權益於取得控制權日之公允值而產生之收益為人民幣46,420,000元，已計入綜合損益表的「其他收入及收益」。

於收購大連安博及大連世通後，聯營企業原有權益重新計量至收購日期的收益人民幣206,553,000元計入綜合損益表的「其他收入及收益」內。

有關取得武漢軟件新城控制權及收購大連安博及大連世通的現金流量分析如下：

	武漢 軟件新城 人民幣千元	大連安博及 大連世通 人民幣千元	合計 人民幣千元
受控制的現金及現金等價物及計入投資活動			
所產生現金流量之現金及現金等價物流入淨額	<u>996,206</u>	<u>47,756</u>	<u>1,043,962</u>

自取得武漢軟件新城控制權及收購大連安博及大連世通以來，武漢軟件新城、大連安博及大連世通分別為本集團貢獻收入人民幣389,643,000元及人民幣1,053,745,000元及貢獻利潤人民幣32,165,000元及人民幣148,435,000元，分別計入截至二零一六年十二月三十一日止年度之合併溢利。

倘合併於年初落實，則本集團於年內之收入及利潤將分別為人民幣7,021,454,000元及人民幣586,155,000元。

15. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，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516,050,000元(二零一五年：人民幣329,287,000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。

- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就富岸集團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24,000,000元(二零一五年：人民幣37,776,000元)的擔保。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就聯營公司獲授的銀行及其他貸款提供人民幣569,222,000元(二零一五年：人民幣356,200,000元)的擔保。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，本集團就合營公司獲授的銀行貸款提供人民幣468,502,000元(二零一五年：人民幣1,478,000,000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，以評核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，並無於財務報表確認任何價值。

16. 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10)，租賃期議定為介乎一至十五年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶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，本集團根據與租戶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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	266,422	298,039
第二至五年內(包括首尾兩年)	499,407	596,418
五年後	<u>43,720</u>	<u>100,061</u>
	<u>809,549</u>	<u>994,518</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一至五年不等。

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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	13,469	14,474
第二至五年內(包括首尾兩年)	4,523	23,139
五年後	—	21,619
	<u>17,992</u>	<u>59,232</u>

17. 承擔

除上文附註16(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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已定約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	4,470,935	3,436,811
注資於一間聯營公司	<u>234,300</u>	—
	<u>4,705,235</u>	<u>3,436,811</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然提呈本集團截至2016年12月31日止年度(「年內」)的全年業績。

業績

本集團於2016年12月31日止年度簽約合同銷售金額約為人民幣83億500萬元，較去年同期增長12.9%。本集團於2016年12月31日止年度錄得收入為人民幣70億455萬元，較去年同期減少6.3%，其中物業投資租金收入增長5.8%至人民幣3億8,250萬元。歸屬於本公司股東權益的淨利潤為人民幣5億6,400萬元，減除投資物業公允值收益(減除稅後)後之核心淨利潤為人民幣4億1,310萬元。

二零一六年回顧

2016年，本集團繼續秉承「輕重資產並行」的發展戰略，各業務發展均取得預期成效，全國布局發展的戰略得到深化實施。

輕重並舉發展成果顯著。年內，本集團新增委託運營管理項目12個，新增委託運營管理面積約110.6萬平方米。截至2016年12月31日，委託運營管理項目共計22個，累計委託運營管理面積約236萬平方米，輕資產業務初具規模，行業影響力與品牌知名度顯著提高。在「以輕帶重，輕重並舉」的發展策略指導下，本集團在武漢、南京、長沙、合肥、鄭州、成都等戰略目標城市積極拓展並鎖定了多個產城融合項目資源。「以產促城、產城融合」的商業模式得到合作夥伴和市場客戶的廣泛認同。

全國布局格局基本形成。截至2016年12月31日，本集團在北京、上海、深圳、武漢、蘇州、杭州、成都、長沙、天津、鄭州、合肥、西安、重慶、大連等重點城市布局，初步形成在京津冀、長三角、珠三角、長江經濟帶等國家重點戰略區域的布局格局，為企業加快發展奠定堅實基礎。

企業核心力進一步增強。年內，本集團持續強化和提升「產業聚集、運營服務、園區建造、資源整合」四大核心能力，積極為商務園區開發與運營的核心業務發展儲備能量。

園區運營管理能力持續提升。年內，本集團總結面向園區企業的服務內容，形成260余項服務標準，並通過「億直在」智慧平台實現系統化、平台化、便捷化。線上、線下結合的園區運營服務體系日趨完善，園區客戶滿意度保持高分位水平。年內，本集團新增標志性企業客戶36家，累計入園企業超過1200家；客戶行業種類進一步豐富，涵蓋了軟件研發與服務外包、互聯網、物聯網、雲計算、電子商務、文化創意、新能源、新材料等戰略新興產業和新興服務業；產業孵化功能不斷增強，創新創業企業呈現上升趨勢。

園區建設標準升級迭代。以武漢軟件新城項目為代表，本集團形成了關於功能業態組合、辦公樓宇建造、園區智能化等一系列的智慧園區建設標準，並升級構建了「億達智慧園區4.0版本」，「智慧園區·億達中國」及「商務園區運營專家」的品牌形象得到進一步推廣與廣泛認可。

發展資源整合成效突出。年內完成人民幣20億元公司債的發行，降低了整體融資成本，並進一步拓寬了融資渠道，企業信譽得到了資本市場的充分認可；並先後與多家資源型企業建立戰略合作關係，強強聯合，優勢互補，為實現本集團核心業務快速發展奠定了良好的資源基礎。

2016年，中民嘉業投資有限公司（「中民嘉業投資」）通過其全資附屬公司嘉佑（國際）投資有限公司（「嘉佑」）購買本公司股份，持有本公司已發行股份比例約61.11%，嘉佑為本公司的控股股東，最終控股公司為中國民生投資股份有限公司。截至2016年12月31日，本公司董事會已經完成重組。

二零一七年展望

2017年，本集團仍將緊抓政策及市場機會，堅持既定發展戰略，利用多年積累的競爭優勢，持續鞏固商務園開發及運營業務的市場領先地位。

在商務園開發板塊，本集團確立「加速全國布局、積極補充開發資源、快速去化存量」的年度發展方針，繼續確保大連市場的領先地位，持續深耕武漢市場，選擇產業發展基礎好、潛力大的區域進一步拓展新項目；在南京、長沙、合肥、鄭州、成都等重點戰略目標城市適時啟動新項目，增加優質土地儲備，為公司發展奠定堅實基礎。

在商務園運營板塊，本集團將繼續深耕已進入城市，加快拓展戰略目標城市市場，積累政府、客戶、合作方資源，推動規模快速擴展，透過「以輕帶重，輕重並舉」的發展策略，實現輕重業務聯動與互補發展；同時，進一步完善產業招商與運營服務平台功能，深挖客戶服務價值，深化實施針對各類型客戶需求的標準化與定制化服務解決方案；進一步提高以智慧園區為核心的、面向未來的商務園運營管理與服務標準，提升市場競爭能力。

各位股東，2017年，本集團將借助於大股東資源優勢，完善運營發展模式，與中民投體系其他版塊互動、協同，並將堅定不移的堅持「中國領先的商務園區運營商」的發展願景，堅持「輕重資產並行」、「全國拓展布局」的發展戰略，繼續為股東、社會創造更高價值！

本人謹代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴和客戶給予本集團的支持表示衷心的感謝，並對管理層和員工的不懈努力和所作的貢獻致謝。

億達中國控股有限公司
主席
張志超

香港，二零一七年三月二十四日

管理層討論與分析

業務回顧

一、合同銷售

2016年，借助持續的房地產去庫存政策影響，全國熱點城市的房地產市場需求得到進一步釋放，呈現量價齊升的狀況，與此同時，城市之間的分化也欲趨嚴重。熱點城市密集出臺了調控政策，企業拿地階段融資、銷售定價、按揭貸款等方面政策持續收緊，市場走勢漸趨平穩。

本集團在售項目主要位於大連及武漢，受益於良好的產業發展環境帶來的剛性需求，以及有吸引力的居住、醫療、教育環境帶來的改善需求，以上城市房地產市場在2016年依然保持了良好的銷售狀況。借助於精準的產品定位以及產城融合的戰略發展布局，2016年本集團實現簽約合同銷售金額約為人民幣83.05億元，同比增長約12.9%。

大連

大連是中國東部沿海重要的經濟、貿易、港口及旅游城市。根據國家統計局數據，2016年大連市GDP在全國城市排名第十七，東北區域第一，年增長約6.5%。根據2016年6月中科院發布的《中國宜居城市研究報告》，大連宜居指數在全國40個城市中排名第四，得天獨厚的地理位置和氣候環境優勢，使大連一直以來具有強大的人口吸納能力。

2016年，大連市軟件和信息技術服務業收入約為人民幣1,095億元，同比增長約4.0%，持續吸引大量畢業生來大連就業，也進一步拉動了剛需住宅市場需求。根據克而瑞研究中心*數據，2016年大連市商品住宅銷售面積約676萬平方米，同比增長約20.0%。年內，本集團緊跟市場節奏，優化產品設計，創新營銷策略，持續保持大連市商品房銷售第一名，約佔大連市銷售合同額的10.2%。

* 克而瑞研究中心是易居(中國)旗下中國房產信息集團的研究發展部門

- 本集團對年內新推盤的墅山項目進行設計優化。通過精準定位客戶群體，細化產品設計與成本、售價之間關係，增加功能空間，實現了更高的性價比，受到市場歡迎，實現了快速去化，截至2016年12月31日，已實現簽約銷售金額約人民幣9.8億元。本集團開發的多層洋房產品一直受到上市場的歡迎。年內新推出的春田里項目，在充分的市場調研基礎上，進一步優化產品設計和戶型配比，再次受到市場高度認可，截至2016年12月31日，已實現簽約銷售金額約人民幣3.8億元。
- 在優化產品設計、強化成本管控的同時，本集團創新營銷策略，完善全員營銷激勵辦法，利用微信、微博等媒體手段，降低了營銷費用，增加了客戶成交數量。

武漢

武漢是中國重要的工業和科研教育基地，憑藉其在交通、人才、科研等方面的優勢，武漢日趨成為中國重要的經濟發展中心城市。2016年12月，國家發改委公布《關於支持武漢建設國家中心城市的復函》，明確要求武漢以全國經濟中心、高水平科技創新中心、商貿物流中心和國際交往中心等四大功能為支撐，加快建成國家中心城市。根據克爾瑞研究數據，2016年武漢市商品住宅銷售面積約2,881萬平方米，同比增長約33.9%，連續三年居全國第一名。辦公樓銷售約204萬平方米，同比增長約90.9%。伴隨著武漢經濟的快速發展，顯示出市場對居住和辦公空間的強勁需求。

2016年，本集團武漢軟件新城內首個住宅項目「雲山湖」開盤。憑藉園區內的產業氛圍帶動和高品質的產品吸引，一經推出便實現了快速去化。截至2016年12月31日，已實現銷售去化率約90%。

由於武漢當地活躍的軟件與信息技術、科技創新、互聯網及通信服務等企業對低密度、優美環境與便利生活條件相結合的辦公條件有着高度需求，本集團在武漢軟件新城內提高了辦公樓的銷售比例，確定了更加符合市場的持有與銷售配比，辦公樓銷售比例確定在70%左右，並通過前期鎖定客戶，根據客戶需求進行定制化的設計和建設。截至2016年12月31日，武漢軟件新城產業二期實現簽約認購42家，總建築面積約

12.2萬平方米。其中，已交付客戶20家，入駐辦公4家。從武漢住宅和辦公樓銷售情況來看，本集團的商業模式和產品品質，受到武漢市場的高度認可，也證明了本集團產城融合商業模式的可複製性。

自2013年開始，本集團為武漢軟件新城產業一期提供從產業定位、規劃設計、代建管理、招商運營等全產業鏈的委託運營管理服務，並在短期內完成建設、投入運營。經過四年多的運營，園區已日趨成熟，員工公寓、餐廳、超市、體育場等各項配套設施完備，真正實現了環境優美、生活便利的居住與辦公空間的完美結合。截至2016年12月31日，產業一期已簽約客戶43家，出租率約為97%，已入駐企業員工約6,000人，入駐企業以軟件與信息技術、大數據與電子商務、科技研發類為主，包括IBM、飛利浦、康帕斯、陽獅等行業知名企業，形成了良好的產業聚集效應，商務園區產城融合的優勢已經顯現，區域價值提升已卓有成效。

截至2016年12月31日，本集團簽約合同銷售情況：

城市	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
大連	住宅、商鋪、停車位	523,658	629,958	12,030
武漢	住宅、辦公樓、商鋪、停車位	272,037	183,368	6,741
成都	住宅、商鋪、停車位	18,789	10,594	5,638
瀋陽	住宅	9,231	6,608	7,159
合計		<u>823,715</u>	<u>830,528</u>	<u>10,082</u>

項目性質	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售均價 (人民幣元／ 平方米)
商務園區	住宅、辦公樓、商舖、 停車位	711,494	708,320	9,955
多功能 綜合住宅	住宅、商舖、停車位	112,221	122,208	10,890
合計		<u>823,715</u>	<u>830,528</u>	<u>10,082</u>

二、持有物業出租

截至2016年12月31日，本集團開發並持有運營6個商務園項目，其中全資持有的項目包括大連軟件園、大連生態科技創新城核心區商務園(「大連科技城」)、億達信息軟件園，以及持有50%權益的武漢軟件新城、持有50%權益的大連騰飛軟件園、持有30%權益的大連天地。於2016年12月31日，以上園區已竣工持有物業總建築面積約137.3萬平方米，可出租面積約133.5萬平方米。2016年，本集團錄得租金收入約人民幣3.8億元，較2015年同期增長約5.8%。

園區	本集團 權益	已竣工總 建築面積 (萬平方米)	可出租面積(萬平方米)				期末 出租率
			辦公樓	公寓	商舖	停車位	
大連軟件園	100.0%	61.5	39.1	17.6	0.1	2.7	92.0%
大連科技城	100.0%	13.3	9.9	—	—	3.1	62.0%
億達信息軟件園	100.0%	8.7	6.6	—	—	1.8	80.0%
大連騰飛軟件園	50.0%	20.4	17.8	—	—	2.5	85.0%
大連天地	30.0%	33.4	20.7	3.7	4.1	3.8	83.0%

備註：因大連騰飛軟件園、大連天地所屬公司財務數據不併表，本集團租金收入未包含該兩個園區租金收入。

園區政策與市場

產業園區是中國加快經濟發展方式轉變和產業結構調整的重要載體，對推進產業集聚發展，培育戰略性新興產業和新的經濟增長點有著非常重要的作用。隨著我國經濟由傳統產業向高新技術產業轉型，產業園區也逐步由過往大規模綜合型產業園區向主題型產業園轉型，大型產業園區內也出現了專注於不同行業分工的園中園。產業園區的模塊化、專業化發展有利於形成產業集聚效應，提高園區企業創新效率。

為提升產業園區綜合競爭力和可持續發展能力，國家也相繼出台了一系列支持政策，包括大連、武漢等城市也發布了詳細的政策配套措施。

隨著這些政策配套措施的落地，預期會對本集團在大連、武漢兩地開發及運營的商務園區起到積極的影響。

近年來，越來越多的央企、國企以及金融資本已開始進入產業地產領域，顯示了政府希望借助產業地產推動產業結構升級的意願。一方面顯示市場對商務園區類型辦公空間的需求在增長，另一方面市場也對園區運營能力提出了更高的挑戰。尤其是智力資源密集型產業對園區包括樓宇設計、商業服務、政策諮詢、文化氛圍、人力資源、教育培訓等在內的運營環境提出了更高的要求。總體而言，商務園區開發運營拼的不是規模，而是服務。園區吸引客戶入駐，客戶關注的核心是通過園區服務帶給自身的價值提升，這也恰好是本集團商務園區運營管理的核心優勢所在。基於本集團深厚的市場化園區運營經驗，很多地方政府有意向與本集團合作，希望借助本集團的園區運營管理能力，實現當地產業發展的有效運轉。截至2016年12月31日，本集團委託運營管理的22個項目中，其中16個為政府開發項目。

持續提升運營管理能力

2016年，本集團堅持以「優化園區資源配置、滿足客戶實際需求、提供優質高效服務」為宗旨，完善服務模式，優化信息化管理流程，提高園區運營效率。

- 年內，本集團統籌各個園區有限資源的使用和分配，優化客戶結構，通過「騰籠換鳥」的方式合理引導園區客戶和潛在客戶租賃選擇，最大化提高可出租面積使用率。
- 持續提升園區基礎物業服務質量，解決客戶實際需求；將客戶基礎數據導入CRM系統，實現能源管理、停車管理、400熱線、資產管理四大智能模塊的線上線下同步管理，同時，創新增值服務業務，最大化的提升客戶運營效率、降低運營成本。

例如，在思科計劃將其全球支持中心大連分中心設立於大連軟件園時，本集團主動承擔了思科新辦公室的精裝修工程。經過幾個月艱苦細心的工作，思科辦公室按計劃投入使用，為客戶大幅節省了成本和時間，受到了客戶及到訪嘉賓的高度讚譽。

- 本集團發揮多年來對市場、行業、大客戶資源的整合優勢，策劃成立「億杰會」，強化對現有大客戶和潛在客戶的管理。通過「億杰會」平台聚集各行業高端企業家、投資人、經理人和行業專家，搭建信息交流、資源共享、對接需求的平台，打造了一個全國範圍、多元跨界、共贏發展的產業生態圈。同時，持續保持與在園客戶高級經理人點對點的緊密聯繫，深入瞭解客戶發展狀態及實際需求。

例如，本集團根據埃森哲業務擴張需求，為其制定了在億達信息軟件園增加租賃面積的方案，提高了客戶運營效率的同時優化了本集團租賃資源使用效率。目前，埃森哲已經在億達信息軟件園入駐辦公。

- 年內，本集團自主開發的「億直在」園區O2O企業服務雲平台上線運行，為本集團園區管理、園區入駐客戶提供更便利、更標準化的服務，持續提升本集團園區運營管理服務價值。

三、委託運營管理

憑藉多年建立起來的專業服務體系、運營管理能力、豐富的客戶資源，本集團持續推進輕資產業務的拓展，提供包括項目選址、產品定位、規劃設計、代建管理、招商運營、物業管理、增值服務等在內的全產業鏈輕資產運營管理服務。

受益於委託運營服務內容的多元化，在熟悉市場、鍛煉團隊以及提升運營管理能力的同時，也實現了本集團品牌價值的提升，為後期本集團的重資產投資開發奠定基礎。

截至2016年12月31日，本集團接受委託運營管理項目合計22個，委託運營管理面積合計約236萬平方米。2016年，商務園運營管理服務收入約為人民幣5,275萬元，較2015年同期增長約107.0%。隨著委託運營管理項目及諮詢服務項目的增加，以及項目運營狀態的日趨成熟，預計以上業務會貢獻更多的收入。

於2016年12月31日，本集團委託運營管理項目：

城市	項目	項目 建築面積 (萬平方米)	簽約運營 管理面積 (萬平方米)	運營管理模式
北京	移動矽谷創新中心	14.2	4.1	銷售代理、招商及運營
上海	億達北虹橋創業城	4.8	4.8	招商及運營
	億達外高橋商務園	1.4	1.4	包租
深圳	海科興戰略新興產業園	7.1	7.1	招商及運營

城市	項目	項目 建築面積 (萬平方米)	簽約運營 管理面積 (萬平方米)	運營管理模式
武漢	武漢軟件新城產業一期	16.8	16.8	招商及運營
長沙	長沙科技新城	54.0	54.0	銷售代理、招商及運營
	梅溪湖創新中心	5.2	5.2	招商及運營
重慶	兩江健康科技城	19.5	19.5	銷售代理
成都	成都工投國賓總部基地	14.0	8.2	招商及運營
	中國(綿陽)科技城軟件 產業園一期	6.1	6.1	招商及運營
蘇州	陽澄湖數字文化創意產業 園	17.1	5.2	招商及運營
	昆山花橋財智科技園	6.5	4.1	招商及運營
	億達尚金灣總部經濟園	10.3	10.3	招商及運營
	高融大廈	5.6	5.6	招商及運營
	富麗電力項目	0.4	0.4	招商及運營
	天成大廈	1.6	1.6	招商及運營
杭州	中國(杭州)智慧信息產 業園	32.0	15.0	招商及運營
	英飛特科技園	14.0	5.0	招商及運營
天津	今晚傳媒大廈	6.5	0.5	招商及運營
西安	灃東新城協同創新港	27.6	12.0	銷售代理、招商及運營

城市	項目	項目 建築面積 (萬平方米)	簽約運營 管理面積 (萬平方米)	運營管理模式
鄭州	河南外包產業園	6.2	6.2	銷售代理、招商及運營
合肥	瑤海都市科技園	<u>54.8</u>	<u>42.5</u>	招商及運營
合計		<u><u>325.7</u></u>	<u><u>235.6</u></u>	

四、定制服務

根據本集團多年的市場調研數據和服務客戶經驗，尤其是通過委託運營管理服務在全國拓展過程中的總結分析，隨著資本市場帶來的發展機遇，一些知名度和規模都在快速擴大的中小型企業對擁有自有辦公樓的需求越來越迫切。另外，一些企業對辦公空間的內部構造、裝修設計都有特殊要求，過往普通的定制出租模式已經無法滿足其需求。

本集團提出了「企業總部定制」銷售模式，幫助需求企業定制自己的辦公樓，並提供從前期規劃設計、建設，到後期運營管理、配套服務、物業管理等全產業鏈的服務。

於2016年12月31日，由本集團提供定制服務，位於大連科技城的華宇軟件大連研發中心項目已交付入駐。

大連科技城項目，通過定制銷售模式，快速鎖定客戶，截至2016年12月31日，已簽約客戶4家，簽約建築面積約1.2萬平方米，定制業務實現了快捷發展。

五、建築、裝修及園林綠化

2016年，本集團持續強化建築、裝修及園林綠化業務能力，在支持集團內部業務發展的同時，亦為實現自身外部拓展，擴大業務規模奠定基礎。

建築

本集團建築業務團隊加強與項目合作夥伴日本住友不動產株式會社的交流合作，學習日本施工管理模式與精益工法，提高自身精品工程的施工能力。同時，全面深入開展總包戰略和精品戰略，進一步提升工程技術和生產管理能力，加大外部項目承接規模。2016年，本集團建築業務新承攬面積約60萬平方米，目前在建面積約130萬平方米，並持續拓展，保證未來的收入規模。

2016年，億達建設獲評「全國優秀施工企業」、「遼寧省建築業優秀企業稱號」，承建項目多次獲評「遼寧省建設工程優質結構稱號」。

裝修

本集團裝修業務公司利用互聯網平台優勢，完成「微商城」與「微服務」開發運行，拓寬了客戶挖掘與服務渠道。並持續優化裝修設計，規範施工管理，提高完善售後服務，致力於為客戶提供高品質的生活空間。多次獲評全國住宅裝飾裝修行業百強企業，遼寧省住宅裝飾裝修行業十強企業。

園林綠化

2016年，本集團園林綠化團隊堅持「以客戶為中心，以市場為導向」原則，對項目一直維持高質量高品質的園林綠化標準，不斷豐富產品管理模式，進一步提升園林綠化的功能性和觀賞性；緊跟區域拓展腳步，積極參與京津冀、武漢等經濟活躍區域市場拓展；加強企業內部管理，通過質量、環境、安全三合一體系認證，連續三年獲得「AAA」信用評定。我們持有的逾200萬平方米的苗圃基地，分別位於山東省和遼寧省，可滿足我們各項目的園林綠化需求。

六、物業管理

住宅物業管理

本集團住宅物業管理公司為住宅社區業主提供物業管理服務，致力於打造「安心、貼心、舒心」的三心生活空間，多年來贏得了社會和業主的高度認可。在由第三方機構進行的滿意度調查中，服務滿意度一直保持90%以上。在2016年的物業管理社區評選中，本集團管理的天琴山、銀杏園項目獲評「優秀小區」稱號。截至2016年12月31日，住宅物業管理面積合計約為710萬平方米。

2016年，本集團持續提升物業管理能力，成立E控中心，與呼叫中心共同組成全新的「智能管理雲平台」，實現了對物業管理的全面監控與品質管控。同時，「E家園」APP上線運行，優化了業主報事渠道，並與呼叫中心平台、客服管家APP緊密結合，形成三方合一的問題處理網，建立了完善的報事處理流程，從而提升客戶滿意度。

辦公物業管理

由於過往服務多家世界500強客戶的良好業績，本集團在辦公物業管理方面積累了豐富的經驗。2016年，本集團持續強化辦公物業管理核心能力的提升，研究完善業務模式與標準，包括不同規模項目的財務測算、盈虧數據模型分析、項目人員配置標準、業務操作流程與標準等。同時借助公司的全國拓展布局、市場推廣平台、以及信息化服務平台，加快辦公物業管理外部拓展。年內，新增加辦公物業管理項目7個，新增管理面積約103.6萬平方米，截至2016年12月31日，辦公物業管理面積共計約296萬平方米。

七、土地儲備

於2016年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為920萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為587萬平方米。

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益	
			總土地儲備 (平方米)	佔比
大連	7,799,313	84.8 %	5,116,035	87.2 %
武漢	1,294,684	14.1 %	647,342	11.0 %
成都	57,548	0.6 %	56,800	1.0 %
瀋陽	49,133	0.5 %	49,133	0.8 %
總計	9,200,678	100.0 %	5,869,310	100.0 %

按位置劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益	
			總土地儲備 (平方米)	佔比
商務園區	7,272,149	79.0 %	4,495,308	76.6 %
多功能綜合住宅	1,928,529	21.0 %	1,374,002	23.4 %
總計	9,200,678	100 %	5,869,310	100 %

本集團於2016年12月31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	已竣工餘下可租／可售建築面積 (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%	594,938	—	—
住宅區	100%	99,267	—	—
小計	100%	694,205	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	130,070	214,642	491,888
住宅區	100%	308,149	63,538	122,206
小計	100%	438,219	278,180	614,094
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	146,681	303,746	508,501
住宅區	50%	—	202,656	133,100
小計	50%	146,681	506,402	641,601
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	84,608	64,406	118,798
住宅區	100%	202,269	356,416	—
小計	100%	286,877	420,822	118,798
大連騰飛軟件園				
辦公室區	50%	202,530	—	91,918
小計	50%	202,530	—	91,918

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團應佔權益	已竣工餘下可租／可售建築面積(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)
大連天地				
辦公室區	30%	323,000	299,655	1,267,065
住宅區	30%	69,305	243,947	628,850
小計	30%	392,305	543,602	1,895,915
商務園小計	30%–100%	2,160,817	1,749,006	3,362,326
多功能綜合住宅項目				
大連	25%–100%	420,259	736,042	665,547
瀋陽	100%	28,190	20,943	—
成都	80–100%	53,811	—	3,737
多功能住宅項目小計	25%–100%	502,260	756,985	669,284
總計	25%–100%	2,663,077	2,505,991	4,031,610

八、拓展與合作

本集團嚴格遵循既定的項目篩選標準，堅持「以輕帶重、輕重並舉」的發展思路，確定符合本集團戰略發展的城市和項目，為本集團後期的重資產投資開發打下基礎。

依托以上委託運營管理業務帶來的優勢，截至2016年12月31日，本集團發掘到了多個投資開發機會，並對其中部分項目開展了前期工作。

- 2016年5月，本集團與湖北省聯發投集團、百步亭集團簽署戰略投資協議，共同開發「漢口幸福創新生態半島」項目；

- 2016年6月，本集團與鄭州市高新區管委會簽署戰略投資協議，共同開發「鄭州科技新城」項目；
- 2016年7月，本集團與成都工業投資集團簽署戰略合作框架協議，雙方成立合資公司，在成都開展產業園區業務合作；
- 2016年9月，本集團與南京市玄武區鐵北紅山管委會簽署合作協議，共同開發建設「億達·智慧創新社區」項目；
- 2016年9月，本集團與武漢國家生物產業基地、中國光谷現代服務業園簽訂戰略合作協議，在武漢軟件新城內共建「光谷智慧健康園」，合力打造世界級智慧健康產業基地；
- 除以上城市以外，本集團同時在上海、合肥、長沙、西安等城市進行投資開發的調研分析，尋找適合進行產城融合模式下的商務園區綜合開發的機會。

依托中民投強大的資本運作和產融結合能力，未來本集團將在更大的資源平台上繼續踐行最優的商務園區運營商的企業願景，加快在全國的拓展布局。

財務回顧

收入

本集團的收入來源包括(I)物業銷售收入；(II)租金收入；(III)提供商務園運營管理服務產生的收入；(IV)提供施工、裝修及綠化服務產生的收入；(V)提供物業管理服務產生的收入。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團的收入為人民幣70億455萬元，同比減少6.3%。

下表載列所示期間的收入明細：

	截至12月31日			
	2016		2015	
	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	5,775,654	82.4 %	6,275,428	84.0 %
租金收入	382,497	5.5 %	361,412	4.8 %
商務園運營管理服務收入	52,748	0.7 %	25,482	0.3 %
施工、裝修及園林綠化收入	460,400	6.6 %	533,800	7.2 %
物業管理收入	333,249	4.8 %	277,078	3.7 %
總計	<u>7,004,548</u>	<u>100 %</u>	<u>7,473,200</u>	<u>100 %</u>

(1) 銷售收入

本集團二零一六年度的物業銷售收入為人民幣57億7,565萬元，同比下降8.0%，主要是由於年內確認收入的物業項目平均銷售單價降低所致。

(2) 租金收入

本集團二零一六年度的租金收入為人民幣3億8,250萬元，同比增長5.8%。增加主要由於年內出租面積有所增加所致。

(3) 商務園運營管理服務收入

二零一六年度，本集團提供商務園運營管理服務收入為人民幣5,275萬元，同比增長107.0%，主要是由於年內提供運營管理服務的商務園項目增加所致。

(4) 施工、裝修及園林綠化收入

本集團施工、裝修及園林綠化的收入由二零一五年度的約人民幣5億3,380萬元下降13.8%至二零一六年度同期的約人民幣4億6,040萬元，主要是由於年內承攬的外部項目減少所致。

(5) 物業管理服務收入

物業管理服務的收入由二零一五年度約人民幣2億7,708萬元增加20.3%至二零一六年度同期的約人民幣3億3,325萬元，主要是由於年內住宅物業管理面積增加以及辦公物業服務收費標準提升所致。

銷售成本

本集團銷售成本由二零一五年度約人民幣54億56萬元增長1.1%至二零一六年度約人民幣54億6,008萬元，主要是由於年內結轉銷售物業面積增加及收購附屬公司造成按公允價值重估的項目銷售成本增加所致。

毛利及毛利率

本集團毛利由二零一五年度約人民幣20億7,264萬元下降25.5%至二零一六年度人民幣15億4,447萬元，毛利率由二零一五年度的27.7%降低至二零一六年度の22.0%。主要是由於年內確認收入的銷售物業項目平均銷售單價降低及收購附屬公司造成按公允價值重估的項目銷售成本增加所致。若扣除收購附屬公司造成按公允價值重估增加的項目銷售成本，本集團毛利約為人民幣17億8,195萬元，毛利率為25.4%。

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，於二零一六年度，本集團的其他收入及收益為人民幣6億6,019萬元，較二零一五年度增加5億2,546萬元，主要是由於年內收購附屬公司而產生議價購買收益及因重新計量現有合營公司投資權益於取得控制權日及收購日之公允值而產生之收益所致。

銷售及市場推廣開支

本集團二零一六年度銷售及市場推廣開支約人民幣2億1,551萬元，較二零一五年度約人民幣2億1,047萬元增加2.4%，主要是由於年內銷售代理及調研策劃費增加所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一五年度人民幣3億8,646萬元增加12.4%至二零一六年度人民幣4億3,436萬元，主要是由於年內薪金及辦公室費用增加導致各項行政開支增加所致。

其他開支

本集團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，二零一六年度本集團其他開支為人民幣3億6,624萬元，較二零一五年度增加約人民幣3億2,953萬元，主要是年內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二零一五年度約人民幣2億1,507萬元減少6.4%至二零一六年度約人民幣2億122萬元，主要是由於年內竣工的產業樓較少導致公允價值增加較小所致。

融資成本

本集團融資成本主要為未能資本化的借款利息，金額由二零一五年度約人民幣3億1,100萬元減少10.5%至二零一六年度約人民幣2億7,835百萬元，主要是由於年內貸款利率降低導致融資成本減少所致。

分佔合營公司利潤及虧損

二零一六年度本集團分佔合營公司利潤約為人民幣1,547萬元，較二零一五年度減少人民幣4,751萬元，主要是年內收購合營公司大連軟件園安博開發有限公司和大連軟件園世通開發有限公司為附屬公司，導致分佔合營公司利潤減少所致。

分佔聯營公司利潤及虧損

分佔聯營公司虧損主要來源於富岸集團有限公司（「富岸集團」），二零一六年度本集團分佔聯營公司虧損約為人民幣9,614萬元，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

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二零一五年度人民幣6億2,016萬元減少26.4%至二零一六年度人民幣4億5,660萬元，主要是由於土地增值稅減少所致。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一五年度約人民幣14億4,162百萬元減少28.5%至二零一六年度約人民幣10億3,075萬元。

本集團年內利潤由二零一五年度約人民幣8億2,147萬元減少30.1%至二零一六年度約人民幣5億7,415萬元。

本集團之股東權益應佔利潤由二零一五年度約人民幣8億2,126萬元減少31.3%至二零一六年度約人民幣5億6,400萬元。

本集團之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)由二零一五年度約人民幣6億6,000萬元減少37.4%至二零一六年度約人民幣4億1,310萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一六年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣29億315萬元，其中受限制現金約為人民幣10億4,711萬元。(二零一五年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣33億1,072萬元，及受限制現金約為人民幣22億5,215萬元。)

債務

本集團於二零一六年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣150億1,078萬元(二零一五年十二月三十一日：約為人民幣162億3,104萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	7,124,488	11,043,008
有抵押其他借款	4,797,200	3,987,000
無抵押其他借款	<u>3,089,087</u>	<u>1,201,028</u>
	<u>15,010,775</u>	<u>16,231,036</u>

(2) 按到期日劃分

	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	4,072,068	8,263,349
第二年	3,660,410	3,324,969
第三至五年	5,926,343	3,994,668
超過五年	<u>1,351,954</u>	<u>648,050</u>
	<u>15,010,775</u>	<u>16,231,036</u>

公司債

二零一六年三月，本集團成功發行人民幣20億元境內公司債券，票面年利率為6.5%，期限為五年期，附第三年末發行人調釐票面利率選擇權和投資者回售債券選擇權。公司債券的成功發行，降低了整體融資成本，並進一步拓寬了融資渠道。

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)於二零一六年十二月三十一日約為119.3%，二零一五年十二月三十一日為137.3%，主要是由於年內有息負債減少所致。

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。於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣867萬元和人民幣123萬元，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。於二零一六年十二月三十一日，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5億1,605萬元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣3億2,929萬元)。

除本集團就按揭融資向客戶提供擔保外，於二零一六年十二月三十一日，本集團向富岸集團的股東提供金額不超過人民幣2,400萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,778萬元)的擔保。是項擔保為就富岸集團對合營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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團就本集團聯營公司獲授的銀行及其他借貸提供了額度為人民幣5億6,922萬元(二零一五年十二月三十日：約人民幣3億5,620萬元)的擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本集團就本集團合營公司獲授的銀行及其他借貸提供了額度為人民幣4億6,850萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣14億7,800萬元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團於中國及香港聘有2,240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。

末期股息

董事會建議向二零一七年六月二十六日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一六年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣3.2分。建議末期股息將於本公司即將舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)獲本公司股東批准後約於二零一七年七月十二日派付。

建議末期股息將以人民幣宣派並以港元支付。應付末期股息將按中國人民銀行於二零一七年六月十四日至二零一七年六月十六日期間所公布人民幣兌港元的中間匯率平均價轉換為港元。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一七年六月十二日(星期一)起至二零一七年六月十六日(星期五)止(包含首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為確定可出席將於二零一七年六月十六日(星期五)舉行之股東周年大會並於會上投票的股東，所

有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年六月九日(星期五)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本公司將由二零一七年六月二十二日(星期四)起至二零一七年六月二十六日(星期一)止(包含首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於該期內，不會辦理本公司股份之過戶手續。為合資格收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年六月二十一日(星期三)下午四時三十分送抵本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

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。年內，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，全體董事已確認年內均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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

年內，本集團重大收購附屬公司情況如下。

於二零一六年八月十八日，本公司全資附屬公司四川億興置業發展有限公司(「四川億興」)與旭譽投資有限公司及佳際投資有限公司(「賣方」)訂立股權轉讓協議。據此，四川億興向賣方購買大連安博及大連世通(「目標公司」)合計49%相關權益，總代價為人民幣436,420,000元(相當於約512,320,000港元)。於交易日，目標公司分別由四川億興持有51%、

佳際投資有限公司持有40.06%及旭譽投資有限公司持有8.94%，並作為本集團合營公司入賬。於完成該等收購事項後，目標公司各自由四川億興全資擁有，因此為本集團之間接全資附屬公司。

參見日期為二零一六年八月十八日的公告。

除上文所披露，於年內本集團概無重大收購附屬公司或聯營公司事項。

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。

年度業績

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由審核委員會審閱。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

此年度業績公告於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.yidachina.com 刊載。

本公司二零一六年年度報告將隨股東周年大會通函、股東周年大會通告及代表委任表格於適當時候寄發予本公司股東，並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
張志超

香港，二零一七年三月二十四日

於本公告日期，本公司執行董事為張志超先生、姜修文先生、高煒先生、陳東輝先生及馬蘭女士；非執行董事為孫燕生先生、趙曉東先生及陳超先生以及獨立非執行董事為葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生。