

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績公告

財務摘要

- 1、二零一七年已確認收入為人民幣73億1,762萬元，較二零一六年同期增加4.5%；
- 2、毛利為人民幣17億6,646萬元，較二零一六年同期增加14.4%，毛利率為24.1%；
- 3、股東權益應佔利潤為人民幣9億8,430萬元，較二零一六年同期增加74.5%；股東權益應佔核心利潤為人民幣7億2,839萬元；核心淨利潤率10.0%；
- 4、每股基本盈利為人民幣38分；每股基本核心盈利為人民幣28分；及
- 5、董事會建議派發末期股息每股人民幣8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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業績及二零一六年同期比較數據。

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	4	7,317,619	7,004,548
銷售成本		<u>(5,551,155)</u>	<u>(5,460,083)</u>
毛利		1,766,464	1,544,465
其他收入及收益	4	228,001	660,191
銷售及營銷開支		(236,083)	(215,505)
行政開支		(478,585)	(434,358)
其他開支		(137,512)	(366,238)
投資物業公允值收益	10	341,216	201,219
融資成本	6	(334,461)	(278,346)
應佔利潤及虧損：			
合營公司		86,743	15,466
聯營公司		<u>362,959</u>	<u>(96,142)</u>
除稅前利潤	5	1,598,742	1,030,752
所得稅開支	7	<u>(504,480)</u>	<u>(456,599)</u>
年度利潤		<u>1,094,262</u>	<u>574,153</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		984,302	564,000
非控股權益		<u>109,960</u>	<u>10,153</u>
		<u>1,094,262</u>	<u>574,153</u>
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)		<u>0.38</u>	<u>0.22</u>

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		88,044	89,594
投資物業	10	12,244,622	11,795,033
合營公司投資		2,585,466	1,669,217
聯營公司投資		20,699	479,425
收購土地的預付款項		2,297,438	2,107,462
持作開發以供銷售的土地		501,643	730,421
預付款項及其他應收款項		705,094	614,895
無形資產		14,992	17,177
可供出售投資		24,540	24,540
遞延稅項資產		124,892	141,330
		<u>18,607,430</u>	<u>17,669,094</u>
非流動資產總額			
流動資產			
存貨		10,199	8,172
持作開發以供銷售的土地		607,203	607,203
開發中物業		1,670,574	6,919,490
持作銷售用途的竣工物業		6,121,194	3,784,559
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		162,463	132,940
應收賬款	11	990,036	814,411
預付款項、按金及其他應收款項		5,131,013	2,679,039
預付企業所得稅		30,851	30,613
預付土地增值稅		153,188	161,174
受限制現金		1,879,540	1,047,113
現金及現金等價物		1,484,138	1,856,039
		<u>18,490,054</u>	<u>18,290,408</u>
流動資產總額			

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動負債			
應付客戶的合約工程款總額		525,575	518,183
預收款項		881,468	2,787,291
應付賬款	12	2,319,770	2,633,113
其他應付款項及應計費用		1,935,900	1,500,759
衍生金融工具		591,065	491,403
計息銀行貸款及其他借款	13	6,912,232	4,072,068
應付稅項		454,604	600,580
土地增值稅撥備		382,116	399,063
流動負債總額		<u>14,002,730</u>	<u>13,002,460</u>
流動資產淨額		<u>4,487,324</u>	<u>5,287,948</u>
資產總額減流動負債		<u>23,094,754</u>	<u>22,957,042</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	13	10,073,500	10,938,707
其他應付款項		—	73,370
遞延稅項負債		1,878,348	1,798,436
非流動負債總額		<u>11,951,848</u>	<u>12,810,513</u>
資產淨額		<u>11,142,906</u>	<u>10,146,529</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		10,578,761	9,712,922
非控股權益		10,738,179	9,872,340
		404,727	274,189
權益總額		<u>11,142,906</u>	<u>10,146,529</u>

財務資料附註

二零一七年十二月三十一日

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法例第22章公司法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，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)、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二零一七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利；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經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露主動性
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
香港財務報告準則二零一四年 至二零一六年週期之年度改進所載 香港財務報告準則第12號(修訂本)	披露於其他實體之權益：香港財務報告準則第12號範圍之澄清

除香港會計準則第12號(修訂本)及二零一四年至二零一六年週期之年度改進所載香港財務報告準則第12號(修訂本)對本集團財務報表並無重大財務影響外，修訂本的性質及影響披露如下：

香港會計準則第7號之修訂要求實體作出披露以便財務報表的使用者評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量所產生的變動及非現金變動。

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。

截至二零一七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>5,991,179</u>	<u>385,508</u>	<u>60,236</u>	<u>467,742</u>	<u>412,954</u>	<u>-</u>	<u>7,317,619</u>
分部業績	1,345,622	645,683	(93,067)	21,079	77,440	(17,148)	1,979,609
對賬：							
利息收入							52,002
股息收入及未分配收益							1,254
公司及其他未分配開支							(99,662)
融資成本							<u>(334,461)</u>
除稅前利潤							1,598,742
所得稅開支							<u>(504,480)</u>
年度利潤							<u>1,094,262</u>
分部資產	36,149,335	14,633,395	113,944	5,747,445	315,046	9,256,265	66,215,430
對賬：							
撤銷分部間應收款項							(32,790,555)
公司及其他未分配資產							<u>3,672,609</u>
資產總額							<u>37,097,484</u>
分部負債	23,881,986	2,458,647	266,856	4,570,068	310,324	6,965,387	38,453,268
對賬：							
撤銷分部間應付款項							(32,790,555)
公司及其他未分配負債							<u>20,291,865</u>
負債總額							<u>25,954,578</u>
其他分部資料：							
折舊及攤銷	15,208	2,170	598	4,250	174	157	22,557
資本開支*	4,477	109,183	9,401	3,598	1,382	-	128,041
投資物業的公允值收益	-	341,216	-	-	-	-	341,216
應佔合營公司利潤及虧損	(20,973)	115,470	(218)	(7,613)	77	-	86,743
應佔聯營公司利潤	362,959	-	-	-	-	-	362,959
於合營公司的投資	1,797,001	757,499	1,992	26,441	2,533	-	2,585,466
於聯營公司的投資	<u>20,699</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,699</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 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>5,775,654</u>	<u>382,497</u>	<u>52,748</u>	<u>460,400</u>	<u>333,249</u>	<u>–</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>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</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。

地區資料

由於本集團所有的外部客戶收入來自中國大陸及逾90%的分部資產位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料不會提供更多對財務報表的使用者有用的資料。

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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入			
銷售物業		5,991,179	5,775,654
租金收入		385,508	382,497
商務園運營管理服務收入		60,236	52,748
施工、裝潢及園林綠化收入		467,742	460,400
物業管理收入		412,954	333,249
		<u>7,317,619</u>	<u>7,004,548</u>
其他收入及收益			
利息收入		52,002	55,102
股息收入		1,254	1,171
政府補助	(a)	17,235	16,676
因重新計量現有合營公司投資權益於取得控制權當日及 收購日之公允值而產生之收益		—	252,973
議價購買收益		—	330,140
匯兌差額，淨額		36,316	—
出售投資物業所得收益		—	2,321
其他		121,194	1,808
		<u>228,001</u>	<u>660,191</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，以截至二零一七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	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本		4,593,603	4,697,335
提供服務成本		756,926	656,217
折舊		16,081	15,316
無形資產攤銷*		6,476	3,224
出售物業、廠房及設備項目的虧損		846	7,772
出售投資物業所得收益***		—	2,321
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值****		55,622	—
應收賬款減值**	11	—	19,270
衍生金融工具公允值虧損**		99,662	238,318
核數師酬金		5,530	4,780
經營租賃最低租賃付款		53,041	16,387
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)：			
工資及薪金		249,966	211,755
退休金計劃供款		39,254	39,144
		<u>289,220</u>	<u>250,899</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)****		145,004	106,531
匯兌差額，淨額***/#		<u>(36,316)</u>	<u>48,419</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」。

*** 計入綜合損益表內的「其他收入及收益」。

**** 計入綜合損益表內的「銷售成本」。

上年度的匯兌差額，淨額計入綜合損益表「其他開支」。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款利息	1,106,317	1,167,833
減：資本化利息	<u>(771,856)</u>	<u>(889,487)</u>
	<u>334,461</u>	<u>278,346</u>

7. 所得稅開支

由於年內本集團於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（二零一六年：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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期－中國		
年度企業所得稅開支	274,614	297,631
年度土地增值稅開支	214,306	191,072
過往年度中國土地增值稅的超額撥備*	<u>(80,790)</u>	<u>(38,099)</u>
	<u>408,130</u>	<u>450,604</u>
遞延：		
本年度	76,153	(3,530)
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>20,197</u>	<u>9,525</u>
	<u>96,350</u>	<u>5,995</u>
年度稅務開支總額	<u>504,480</u>	<u>456,599</u>

* 截至二零一七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於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80,790,000元（二零一六年：人民幣38,099,000元）。

8. 股息

二零一七年
人民幣千元

二零一六年
人民幣千元

擬派末期股息－每股普通股人民幣8分(二零一六年：人民幣3.2分)

206,718 **82,687**

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權益持有人應佔年內利潤人民幣984,302,000元(二零一六年：人民幣564,000,000元)及該年度已發行普通股2,583,970,000股(二零一六年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零一七年及二零一六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	200,545	674	201,219
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日之賬面值	9,936,350	1,858,683	11,795,033
添置	63,694	44,679	108,373
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	480,000	(480,000)	—
公允值調整的收益淨額	51,906	289,310	341,216
於二零一七年十二月三十一日之賬面值	10,531,950	1,712,672	12,244,622

於二零一七年十二月三十一日，本集團價值為人民幣11,949,268,000元(二零一六年：人民幣11,156,972,000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13(c)(ii))。

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。

就於二零一七年及二零一六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二零一七年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,495,000,000元(二零一六年：人民幣1,384,000,000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	200,545	674	201,219
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	9,936,350	1,298,417	11,234,767
添置	63,694	44,089	107,783
自按成本計量的投資物業轉撥	–	33,426	33,426
自在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	480,000	(480,000)	–
公允值調整的收益淨額	51,906	289,310	341,216
於二零一七年十二月三十一日	<u>10,531,950</u>	<u>1,185,242</u>	<u>11,717,192</u>

截至二零一七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51,906,000元(二零一六年：人民幣200,545,000元)。

截至二零一七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289,310,000元(二零一六年：人民幣674,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，計入綜合財務狀況表的按成本計量的投資物業為人民幣527,430,000元(二零一六年：人民幣560,266,000元)。

11. 應收賬款

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收賬款	1,009,306	833,681
減值	(19,270)	(19,270)
	<u>990,036</u>	<u>814,411</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，扣除撥備後應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
既未逾期亦無減值		
一年內	792,132	630,848
一至兩年	138,896	82,278
超過兩年	30,818	67,028
已逾期但無減值		
一至兩年	<u>28,190</u>	<u>34,257</u>
	<u><u>990,036</u></u>	<u><u>814,411</u></u>

應收款項減值撥備的變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初	19,270	-
已確認減值虧損(附註5)	<u>-</u>	<u>19,270</u>
年末	<u><u>19,270</u></u>	<u><u>19,270</u></u>

計入上述應收賬款減值撥備之款項為就個別減值之應收賬款人民幣19,270,000元(二零一六年：人民幣19,270,000元)作出之撥備，於撥備前之賬面值為人民幣19,270,000元(二零一六年：人民幣19,270,000元)。

個別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(「正宏」)控制之公司)控制的關連公司款項人民幣24,386,000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。結餘已於年內結清。

於二零一七年十二月三十一日，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325,760,000元(二零一六年：人民幣126,214,000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，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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內到期或按要求	1,805,833	1,922,538
一至兩年內到期	<u>513,937</u>	<u>710,575</u>
	<u>2,319,770</u>	<u>2,633,113</u>

應付賬款為免息且無抵押。

於二零一七年十二月三十一日，本集團應付賬款包括應付本集團合營公司款項人民幣36,924,000元(二零一六年：人民幣72,755,000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款

	實際利率(%)	二零一七年 到期日	人民幣千元	實際利率(%)	二零一六年 到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款 — 有抵押	2.24 – 7.50	二零一八年	3,147,877	4.09 – 8.71	二零一七年	2,549,688
其他貸款 — 有抵押	1.20 – 12.00	二零一八年	2,732,300	1.20 – 12.00	二零一七年	1,487,900
其他貸款 — 無抵押	3.00 – 6.76	二零一八年	<u>1,032,055</u>	3.00 – 4.75	二零一七年	<u>34,480</u>
			<u>6,912,232</u>			<u>4,072,068</u>
非流動						
銀行貸款 — 有抵押	3.58 – 7.50	二零一九年— 二零三零年	3,764,650	3.58 – 8.71	二零一八年— 二零二四年	4,574,800
其他貸款 — 有抵押	1.20 – 10.60	二零一九年— 二零二五年	2,309,500	1.20 – 12.00	二零一八年— 二零二五年	3,309,300
其他貸款 — 無抵押	6.76 – 8.23	二零二零年— 二零二一年	<u>3,999,350</u>	6.76 – 7.10	二零二零年— 二零二一年	<u>3,054,607</u>
			<u>10,073,500</u>			<u>10,938,707</u>
			<u>16,985,732</u>			<u>15,010,775</u>

二零一七年
人民幣千元

二零一六年
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	3,147,877	2,549,688
第二年	1,359,040	730,610
第三年至第五年(包括首尾兩年)	1,539,806	2,509,736
五年後	865,804	1,334,454
	<u>6,912,527</u>	<u>7,124,488</u>

須於下列期間償還的其他貸款：

一年內或按要求	3,764,355	1,522,380
第二年	1,220,000	2,929,800
第三年至第五年(包括首尾兩年)	5,071,350	3,416,607
五年後	17,500	17,500
	<u>10,073,205</u>	<u>7,886,287</u>
	<u>16,985,732</u>	<u>15,010,775</u>

- (a) 本集團之其他貸款包括本金總額為人民幣3,000,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,000,000,000元)之公司債券。本公司非直接全資附屬公司億達發展有限公司(「億達發展」)分別於二零一五年九月二十四日及二零一六年三月八日發行第一批人民幣1,000,000,000元及第二批人民幣2,000,000,000元之公司債券。於第三年末，億達發展有權調整公司債券之票面利率，且債券持有人有權回售債券予億達發展。於二零一七年十二月三十一日，第一批本金為人民幣1,000,000,000元之公司債券分類為流動負債。
- (b) 本集團之其他貸款包括本公司於二零一七年四月發行本金額為300,000,000美元(約人民幣1,960,260,000元)(二零一六年十二月三十一日：無)之優先票據(「優先票據」)。扣除發行成本後所得款項淨額達約289,819,000美元(約人民幣1,998,876,000元)。優先票據為無抵押，為期三年，且按年利率6.95%計息。優先票據於二零二零年四月十九日到期。

本公司可於到期日前任何時間按贖回價(本金加上適當溢價)加上應計利息及截止贖回日期未付利息，酌情贖回所有或超過35%優先票據尚未償還之本金總額。以上所述載於本公司與優先票據受託人之書面協議中。

本公司的優先票據以美元計值，並由本集團若干附屬公司作擔保。

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：

- (i) 於二零一七年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣1,243,299,000元(二零一六年：人民幣4,452,927,000元)的開發中物業的抵押；

- (ii) 於二零一七年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣11,949,268,000元(二零一六年：人民幣11,156,972,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零一七年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣461,673,000元(二零一六年：人民幣840,726,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零一七年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣3,708,060,000元(二零一六年：人民幣1,590,526,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零一七年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣50,721,000元(二零一六年：人民幣56,134,000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二零一七年十二月三十一日簽立的金額最高為人民幣10,612,607,000元(二零一六年：人民幣8,952,188,000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) 於二零一七年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣777,000,000元(二零一六年：人民幣255,000,000元)的若干定期存款的抵押；及
 - (x) 於二零一六年十二月三十一日來自若干物業的物業管理費及租金收入。
- (d) 除於二零一七年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣2,603,370,000元(二零一六年：人民幣513,338,000元)的若干其他借款外，本集團所有銀行借款及其他借款於二零一七年及二零一六年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零一七年十二月三十一日，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(二零一六年：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%計息及按要求償還，以及人民幣13,480,000元(二零一六年：人民幣13,480,000元)，該款項為無抵押、按年利息3%計息及按要求償還。
- (f) 於二零一七年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括一筆人民幣1,472,000,000元(二零一六年：無)的款項，附有按要求償還條款，其分類為流動負債。就上表而言，該貸款計入即期付息銀行及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

14. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，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454,930,000元(二零一六年：人民幣516,050,000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) 於二零一七年十二月三十一日，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41,600,000元（二零一六年：人民幣24,000,000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元的擔保。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日，本集團就合營公司獲授的銀行貸款提供人民幣954,372,000元（二零一六年：人民幣468,502,000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。

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（附註10），租賃期議定為介乎一至十三年不等。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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	304,005	266,422
第二至五年內（包括首尾兩年）	492,311	499,407
五年後	41,120	43,720
	<u>837,436</u>	<u>809,549</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十四年不等。

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	40,531	13,469
第二至五年內（包括首尾兩年）	209,618	4,523
五年後	576,327	—
	<u>826,476</u>	<u>17,992</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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	1,666,962	4,470,935
注資於一間聯營公司	—	234,300
注資於一間合營公司	234,300	—
	<u>1,901,262</u>	<u>4,705,235</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然提呈本集團截至2017年12月31日止年度（「年內」）的全年業績。

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣73億1,762萬元，較去年同期增加4.5%，其中商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅銷售收入同比增長3.7%至人民幣59億9,118萬元；商務園租金收入同比增長0.8%至人民幣3億8,551萬元；商務園運營管理收入同比增長14.2%至人民幣6,024萬元；建築、裝修及園林綠化收入同比增長1.6%至人民幣4億6,774萬元；物業管理收入同比增長23.9%至人民幣4億1,295萬元。毛利同比增長14.4%至人民幣17億6,646萬元，毛利率為24.1%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣9億8,430萬元，較去年同期增加74.5%。

二零一七年回顧

二零一七年，中國房地產市場迎來了歷史新高，但也受到國家嚴格的調控手段限制。行業集中度進一步提升，品牌房企對重點城市土地資源的競爭日趨激烈。諸多房企在傳統的住宅開發外，又加速佈局產業地產、文旅地產等新興業態，使得擁有先發優勢的專業型房企，獲得更多市場和政府的青睞，並吸引大型房企的合作興趣，在中長期具備良好發展潛力。

國內各城市的產業升級和都市圈內及區域間的產業轉移趨勢更加明顯，電子信息、健康醫療、智能製造等產業成為經濟增長熱點。特別是二線城市對發展產業的要求更加明確，各地均繼續加大對於科技研發、金融業、人才發展的投入，這將大力推升各行業對商務園辦公空間的需求。此外，國家正式提出「高新區」、「特色小鎮」概念與指引，各地積極響應、大力推廣，將房地產市場進一步向持有、運營，最終實現區域價值提升的方向推進。

二零一七年是本公司變革發展、砥礪前行的一年。這一年，公司堅持「中國領先的商務園區運營商」的發展願景，秉承「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的發展理念，實施「以輕帶重，輕重並舉」的發展策略，在新的市場環境及政策環境的指引下，各項業務實現穩步發展，公司管理和運營能力全面升級，資源整合能力顯著提升。

一、輕資產運營業務初具規模，商務園品牌和影響力持續擴大

在輕資產業務佈局上，全年新增運營面積178萬平方米，在全國14個城市，運營管理項目24個，年末運營總建築面積達到414萬平方米，服務商務園租戶近800家，其中80餘家為世界500強企業，聚集高端產業人才並帶動相關從業人員就業，運營規模持續保持行業領先地位。全年獲得多項行業重要獎項，產業運營能力受到社會各界高度關注與廣泛認可，迎來了快速發展的歷史機遇。

二、商務園運營帶動重資產拓展，產城融合模式成為行業發展主流

在重資產業務佈局上，公司堅定實施「鞏固大連、深耕武漢、加快全國佈局」的發展戰略，年內成功簽約大連天地項目，將獲取230萬平方米優質土地儲備，為鞏固大連市場領導地位提供了資源保障；公司加大在長三角、中西部城市的戰略佈局，在輕資產運營業務帶動下，於2017年4月28日，長沙億達智造產業小鎮發展有限公司、湖南億達產業發展有限公司組建成立並正式簽署《長沙梅溪湖億達健康科技城項目投資框架協議書》，於2017年12月20日成功獲取成都智慧交通科技城項目，拓展若干鄭州、武漢、長沙、重慶、合肥、南京、蘇州項目。「以輕帶重，產城融合」發展戰略在各重點城市成功落地。

三、提升管理、整合資源、戰略實施落地

在管理方面，公司逐漸優化並初步形成「總部—城市公司」的扁平化組織管理架構，進一步提高了運營效率，同時系統開展各項管理提升工作，為公司戰略落地與年度經營管理目標實現

奠定了管理基礎；上海總部的成立，標誌著公司未來將以上海為中心，聚集更多更優的人才和資源，快速有效地推動企業戰略落地。在承接內外部資源實現發展方面，公司在更高平台對接更廣泛的社會資源，有效優化了公司治理能力、運營管理能力、財務內控能力和土地資源獲取能力。

四、增加融資渠道、增強資本市場透明度

公司積極提升融資能力，為未來發展奠定了堅實的基礎。年內在港首次成功發行3億美元3年期優先票據，票面年利率6.95%，獲超額認購，體現了國際資本市場對本公司信用水平和未來發展的樂觀展望，打通了重要的資本通道。公司極為重視與境內外資本市場投資者保持透明、持續、誠懇地溝通，全年舉辦大型業績發佈會，組織投資者反向路演、管理層路演，參與多次金融機構年會活動，與投資者進行面對面交流，聽取資本市場對公司發展的真知灼見，向資本市場傳達公司發展的最新動態。

二零一八年展望

二零一八年，將是本公司跨越式發展的一年，也是實施全國戰略佈局的關鍵年。公司將緊緊圍繞中國共產黨的「十九大」提出的提升經濟質量的發展目標，以人力資本和創新驅動為要素，以智慧產業、知識經濟為抓手，在新的發展時代，加快產業佈局，落地重投項目，大幅提升產業聚集和運營能力行業領先地位。

一、高舉智慧產業發展旗幟，做大商務園運營規模，強化商務園運營核心力

重點做好「三擴一建」：擴展商務園運營的覆蓋寬度：聚焦構建高端裝備、智能製造、生命科學、軍民融合、人工智能、物聯網、文創傳媒、現代服務業八大產業，形成產業聚集效應與產業發展核心力展示。擴大商務園運營規模：整合輕資產運營組織體系，在重點戰略佈局城市，聚焦核心區域擴大運營規模，服務更多園區與企業客戶。擴展商務園投資業務：聯合政

府、金融機構成立產業投資基金，面向高成長性企業進行投資，強化商務園資源整合與黏合能力，豐富公司商務園運營生態鏈，實現資本驅動商務園招商和聚集，逐步構建面向未來的核心業務體系與利潤增長點。搭建智慧園區平台：整合併建立集智能樓宇運營管理、商務園客戶資源管理、園區運營服務於一體的智慧園區運營管理平台，以持有和委託運營商務園區為載體，全面升級園區運營管理水平，形成新的業務增長點與發展極，逐步面向全國擴展，快速承接政府已有商務園區的運營和管理。

二、落地拳頭項目，完善產城融合的開發模式，儲備企業持續發展資源

重點推進武漢、南京、蘇州、長沙、合肥等目標獲取項目的落地，持續發揮商務園運營與產城融合的業務優勢，在重點城市實現更多的土地獲取，為公司持續穩步發展儲備充足的發展資源。構建片區土地綜合開發新模式(PPP模式)，完善以產城綜合開發為核心、以區域價值提升為目標、以獲取區域增值收益為回報的閉環模型，同步圍繞已佈局目標城市，深入與政府洽談合作，年內實現區域綜合開發項目落地。

三、強化總部與城市公司組織建設，全面開展「系統管理年」活動，保障企業健康快速發展

以「強化產業核心力、保障重投項目落地」為核心，進一步明晰總部與城市公司、各業務板塊的組織管控模式，通過內部選拔、外部引進相結合的方式，快速補充總部與城市公司優秀的專業人才；同時，2018年確定為公司「系統管理年」，公司將系統開展各業務板塊與各職能業務線在制度、流程、權責等方面的整合與提升，實現全面信息化工作的落地，形成上下一致的、全面覆蓋的、高效運行的管理體系，為公司跨越式發展提供管理支撐。

各位股東，國家發展正處於新的機遇期，公司將緊跟國家和時代的發展，贏得更大的發展空間。2018年是深入貫徹落實十九大精神的開局之年，也是改革開放40周年，深化改革必有大動作，營商環境必有大改善。公司將堅定不移地秉承「中國領先的商務園區運營商」的發展願景和「輕重資產並行」、「全國拓展佈局」的發展戰略，逐步實現各業務板塊齊頭並進發展，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，二零一八年三月二十六日

管理層討論與分析

業務回顧

一、商務園持有物業運營

年內，本集團全資持有的商務園包括大連軟件園、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52%權益的大連天地。以上園區已竣工持有物業可出租面積約141.3萬平方米。年內，本集團錄得租金收入約3億8,551萬元，較二零一六年同期增長0.8%。

持有物業概況（單位：千平方米）：

商務園	本集團 權益	已竣工 總建築 面積	可租面積				期末 出租率
			寫字樓	公寓	商鋪	車位	
大連軟件園	100%	637	391	180	33	42	94%
大連科技城	100%	147	99	—	7	41	73%
億達信息軟件園	100%	91	66	—	4	20	100%
大連騰飛軟件園 ¹	50%	204	178	—	—	25	85%
大連天地 ¹	52%	334	207	37	41	38	83%
總計		<u>1,413</u>					

附註：

1. 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。

二零一七年，大連軟件園、億達信息軟件園持續提升服務質量，推出增值服務內容，立體化服務客戶，得到了業內外的一致認可。

1. 高質量園區服務和高品質園區環境招商、安商、促商

大連軟件園全年相繼有聯想商業、金網信通、廣州力摯網絡（推出租租車服務平台）、北京大米科技（主營互聯網遠程教育）等多個互聯網+龍頭企業進駐，產業內涵更加豐富，行業間合作與融合趨勢更加顯著；曾在園區內COCOSPACE孵化成長的秘陣科技所研發的

圖形密碼入選「國家品牌創新工程」；瀚聞資訊成為國家信息中心「一帶一路」外貿數據研究所。園區產業不僅向著高端化、國際化、多元化不斷挺近，而且在各個新興產業領域也不斷贏得佳績，成為新時期大連高新技術研發，高新產業騰飛的主陣地。

2. 增值服務豐富多彩，服務能力全面提升

依托大連軟件園與信息技術培訓中心強大整合與運作能力搭建的人力資源服務平台全面開始運行，面向80餘家入園企業提供了人才對接、人才培訓、行業人才數據分享等各方面專業對接服務，成為企業篩選、實施HR業務的首選供應商渠道。推出備受關注的「就業一公里」實訓項目，挖掘企業痛點，對接校園資源，針對即將畢業的大學生，提供就業前的培訓輔導，全程助力大學生完成就業最後的一公里。園區行政事務平台為客戶提供政策諮詢、行政代辦、項目申報等平台服務，而企業定制平台則就企業的個性需求提供支持，包括策劃企業周年慶典、合作儀式，年會定制等服務。

3. 園區環境建設、物業管理方面取得顯著提升

大連軟件園及億達信息軟件園智能停車系統正式投入運營，作為智能園區建設的一項重要舉措，為園區人工作生活提供了極大便利；LED照明改造工程在園區普遍推廣，在提高照明美觀度的同時，極大節省了能源；全長880米寬2.3米的園區散步綠道建設完成，為園區工作、生活人員鍛煉休閒提供了絕佳場所。與此同時，年內業系統各項服務功能進一步完善，包括辦公室精裝修、項目管理諮詢、設施管理維護等等，可滿足廣大在園客戶更多個性化需求，為他們的發展提供更有力的幫助與支持。

年內，大連生態科技創新城運營管理收穫顯著。以工業化建築為核心的「建立方」產業園揭牌，泰通建設等11家中外企業首批簽約入駐；印度NASSCOM(大連)IT產業走廊項目落地，一大批印度企業將在NASSCOM的引介下到科技城落戶；志在打造東北亞金融合作新高地的「金立方」產業園已註冊完畢；與北京華康同邦科技有限公司合作的大健康產

業園正在建設中，科技城產業在多個領域全面發展，形成了多層級、多維度齊頭並進的局面，使科技城具備了更強的市場拓展力及產業競爭力。

年內，武漢軟件新城持續發力。為政府委託運營管理的寫字樓一期持續滿租，40餘家企業入駐；寫字樓二、三期已簽約企業50餘家。IBM、法國陽獅、飛利浦為代表的全球500強，以及以天源迪科、軟通動力、佰鈞成、卡比特、中英融貫等為代表的軟件信息技術類行業百強和新興戰略行業入駐園區。智慧健康和文創電商陸續有代表企業簽約進駐。近二十條班車線路通達武漢三鎮。武漢軟件新城獲評工信部「2017年度中國信息技術服務產業智慧健康示範園區」大獎。

二、物業銷售

年內，本集團實現合約銷售金額為人民幣72.6億元，同比下降約12.5%，主要由於年內本集團應對市場環境變化採用不同銷售策略所致。合約銷售均價為每平方米人民幣11,936元，同比上漲18.4%，主要由於年內產品銷售結構調整，高端產品增加，且大連市場均價上漲。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣59億9,118萬元，同比增長3.7%。收入均價為每平方米人民幣10,498元，同比下降8.8%，主要因結轉產品的地區和結構不同所致。年內結轉項目主要為普通住宅產品。收入項目主要位於大連（佔收入的67%）、武漢（佔收入的28%）等位於中國的城市。

年內，公司主要佈局城市市場發展情況如下：

1. 大連

大連作為東北4個副省級城市（大連、瀋陽、長春、哈爾濱）之一，年內GDP達7,363億元，居四城之首。經濟轉型發展成效顯著。實現了經濟連續11個季度穩步增長，高於全國平均增速。大連再次蟬聯全國文明城市，自由貿易試驗區正式掛牌運行。年內，大連未

受限購政策波及，承接了一部分一線城市調控後流失的客戶，總體呈現平穩增長。品牌房地產開發商在大連持續佈局，接連出現品牌房企高溢價拿地的現象。住宅去化周期處於五年來的低點。改善型需求代替剛性需求，成為市場的主要拉升因素。

本集團在大連深耕細作多年，持續保持行業領先地位。年內，億達春田項目排名大連別墅市場成交第一位。房源交付率、業主滿意度持續領先。年內獲取大連天地項目，除在本年銷售成績理想外，也將為公司未來三年的銷售業績增長貢獻顯著力量。公司在大連高新園區、甘井子區形成銷售項目、園區和配套服務的區域聚合效應，多盤聯動更加合理，品牌認知度和客戶黏性持續提升。

2. 武漢

武漢年內GDP約1.34萬億元，同比增長約8%，排名全國第8位。武漢新房成交面積達2,040萬平方米，總量處於全國第一梯隊。政府部門為平抑地價房價，加大土地供給，年內武漢土地出讓成交金額1,531億元，同比增長37%，位居全國第四；建築面積4,542萬平方米，仍居全國第一。房企拿地熱情旺盛。銷售去化率達91%，達到一房難求的程度。得益於寬鬆的政商環境、人才優勢和非限購，寫字樓成交持續增加，年內達到212萬平方米，同比增長9%，成交均價持續提升。公司武漢軟件新城所在的東湖高新區，年內銷售191萬平方米，該地區與江夏區合稱為「大光谷」區域，年內銷售合計達408萬平方米，是武漢最為火爆的銷售區域，以剛需和首改為主。

年內，集團武漢軟件新城項目主要銷售寫字樓物業，並在主城區積極拓展新項目，在二零一八年擇機獲取。

合約銷售明細

項目	集團 應佔權益	銷售建築面積	銷售金額	平均售價
		(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元/ 平方米)
大連軟件園	100%	7,357	104,210	14,165
大連科技城	100%	165,168	2,512,120	15,209
信息軟件園	100%	160,576	1,641,460	10,222
武漢軟件新城	50%	55,050	333,450	6,057
大連天地	52%	98,899	1,211,260	12,247
獨立住宅	25%-100%	121,493	1,460,940	12,025
合計		<u>608,543</u>	<u>7,263,440</u>	<u>11,936</u>
住宅		524,800	6,606,010	12,588
產業		<u>83,743</u>	<u>657,430</u>	7,851
合計		<u>608,543</u>	<u>7,263,440</u>	<u>11,936</u>
大連		519,781	6,637,400	12,770
武漢		55,050	333,450	6,057
瀋陽		21,261	167,670	7,886
成都		<u>12,451</u>	<u>124,920</u>	10,033
合計		<u>608,543</u>	<u>7,263,440</u>	<u>11,936</u>
商務園區		487,050	5,802,500	11,914
獨立住宅		<u>121,493</u>	<u>1,460,940</u>	12,025
合計		<u>608,543</u>	<u>7,263,440</u>	<u>11,936</u>

三、商務園運營管理服務

年內，本集團新增商務園運營面積178萬平方米，運營總面積達到414萬平方米，同比增長76%。遍佈14個城市，項目總數24個。收入為人民幣6,024萬元，同比增長14.2%。主要由於公司重點拓展輕資產業務管理面積增加，全國拓展效果顯著。

本集團以自持商務園為根基，持續打造具有品牌溢出效應的輕資產委託運營管理業務，通過輸出本公司領先的運營經驗和優勢資源，實現輕資產佈局全國，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運營管理服務。

年內，億達麗澤中心落戶北京豐台；移動矽谷創新中心交付使用；與北京實創集團合資運營中關村一號，即將投入使用；完成鄭州高新區520畝產業用地土地整理及規劃設計工作；與鄭州通航產業園、合肥瑤海都市科技工業園、合肥廬陽DT產業園、成都智能智造都市產業園、西安交大國家大學科技園、西安灃東新城協同協創新港、哈爾濱哈加國際高新技術孵化器綜合體產業園提供招商運營服務；為西安統籌科技發展產業園、曲江生態總部基地、中國電子廣西北海信息港提供產業及空間規劃諮詢服務。

二零一八年，公司將繼續堅定實施「以輕帶重、輕重並舉、以重促輕」的發展策略，通過輕資產業務熟悉市場、樹立品牌、做強團隊，獲取重資產業務資源；在重資產項目落地實施後，促進輕資產業務獲取與運營，最終實現兩項業務都取得較為理想的發展效率與效果。

下表載列本集團委託運營管理項目：

序號	區域	項目名稱	簽約面積 (千平方米)	運營模式
1	武漢	武漢軟件新城產業1.1期	168	招商及運營
2	上海	億達北虹橋創業城	48	招商及運營
3	蘇州	蘇州高鐵新城	203	招商及運營、孵化器
4	蘇州	億達尚金灣總部經濟園	401	招商及運營
5	深圳	海科興戰略新興產業園	70.6	招商及運營
6	長沙	梅溪湖創新中心	52	招商及運營
7	成都	成都工投國賓總部基地	81.7	招商及運營
8	成都	成都智能智造都市產業園	76	招商及運營
9	成都	成都西部北斗產業園	700	招商及運營
10	西安	灃東新城協同創新港	120	銷售代理、招商及運營
11	合肥	瑤海都市科技園	425	招商及運營
12	合肥	合肥市廬陽DT產業園	242.6	招商及運營
13	綿陽	中國(綿陽)科技城軟件產業園一期	62.6	招商及運營
14	天津	香邑廣場	10	招商及運營
15	哈爾濱	哈爾濱哈加國際綜合體	89	招商及運營
16	北京	億達麗澤中心	41	包租
17	上海	億達外高橋商務園	13.9	包租
18	長沙	長沙科技新城	540	銷售代理、招商及運營
19	長沙	金茂廣場北塔	99	招商
20	重慶	兩江健康科技城一期	195.3	銷售代理、招商及運營
21	重慶	兩江健康科技城二期	210	銷售代理、招商及運營
22	北京	移動矽谷創新中心	40.6	銷售代理、招商及運營
23	西安	西安交通大學科技園	214	招商及運營
24	鄭州	通航創業園	41.5	招商及運營
	總計		<u>4,144.8</u>	

四、建築、裝修及園林綠化

年內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入人民幣4億6,774萬元，同比上升1.6%。

年內，三項業務實現一體化管理，依托在建項目，持續進行總包和精品戰略的深化提升；深耕大連市場的同時，逐步進行全國拓展佈局，取得了良好的工程業績，對外形象大幅提升，得到行業內的充分認可和肯定。

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，承接外部項目以取得持續穩定的經常性現金流。

(一) 建築

年內，主要承接的項目有：大連中山區中海海港城園林綠化項目；大連沙河口區暖房子項目及其他地區項目。

榮獲的獎項有：

- 1、2017年1月集團榮獲遼寧省建築業協會頒發的「2016年度遼寧省建築業優秀企業」；
- 2、2017年12月集團榮獲大連市綠色建築行業協會頒發的「2017年度大連市綠色建築行業先進企業」；
- 3、2017年11月集團所承建的青雲天下項目榮獲由中國建築業協會安全分會頒發全國建設工程項目施工安全生產標準化工地(AAA)稱號。

(二) 裝修

年內，本業務團隊以「松下億達裝飾，匠心服務15年，以質量取信市場，以誠信贏得信賴」為主題，全面宣傳集團業務，提升服務品質，擴大服務範圍，獲得廣泛的業務承攬。

承接烏鎮雅園項目，是中國養老小鎮產品開發的樣本，為項目提供供貨及安裝，為公司推進養老項目奠定堅實的基礎。承接上海榮聯樂活居項目，是集團承接的首個整體浴室配套項目，集團團隊為該項目提供施工及安裝、調試服務，在生活研究、空間設計、商品創造的價值鏈上邁出了嶄新的一步。積極研發散裝套餐產品，針對不同的客戶群體，推出高、中、低檔家裝套餐，專注產品性價比與工程質量，深受客戶好評，套餐業務初具規模。組織一對一集客活動，實景樣板間為客戶提供一對一的裝修諮詢服務，工程質量及進度都達到了客戶好評；針對房屋售價較高、居住年限超過5年的小區，為客戶提供管家服務。

(三) 園林綠化

園林綠化業務是本集團項目質量的重要保證，優秀的園林綠化景觀一直以來都是本集團住宅、產業銷售的重要賣點。經過多年的積累，已經可以承接外部項目，並向全國發展。

本業務部門堅持「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質量的園林綠化標準，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。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。

五、物業管理

年內，本業務共錄得收入人民幣4億1,295萬元，同比增長23.9%。主要歸因於管理項目增加及配套服務收入增加所致。

(一) 住宅物業管理

年內，運營55個住宅項目，共782.6萬平方米。緊緊圍繞「強服務、提業績、拓經營」的發展思路，著力進一步提升企業「基礎物業服務能力、盈利能力及小區經營能力」，積極推進各項工作開展。

集團團隊深挖服務小區潛力，強抓服務標準和服務質量。嚴守安全底限，大力推廣車牌識別系統、防尾隨門系統，加大消防、門禁系統維保力度。推出業主服務APP，形成業主大數據分析，對物業管理效果形成反向監督機制，亦對未來物業管理創新提供數據支持。小業主平均收費率超過92%，為東北地區翹楚。本集團全資附屬公司億達物業管理有限公司榮獲「2017中國物業服務百強企業」獎，位列全國百強物業企業第61位；而本集團亦榮獲「2017中國產業園區物業管理優秀企業」獎。

(二) 辦公物業管理

年內，新增管理面積130.8萬平方米，運營總建築面積達426.8萬平方米，完成在大連、蘇州、杭州、重慶、武漢、綿陽等地佈局，服務企業客戶近800家。

在公司運營商務園的近20年中，物業管理團隊一直服務於世界五百強租戶，瞭解並滿足客戶愈發精細化、個性化、現代化的物業管理需求，形成一整套標準化商務園物業管理體系，成為公司商務園區運營、「招商、安商」核心實力的堅實保障。年內，團隊不斷夯實基礎服務工作，嚴控風險，提升品質，實現客戶與物管的共生共贏。基礎管理品質進一步提升，重新修訂《物業管理規章制度彙編》，完成質量、環境、職業健康安全管理体系認證，取得新版三標體系（ISO9000認證、ISO14000認證、OHSAS18000認證）認證證書。

年內新增大連市公共行政服務中心物業管理項目，總面積13.6萬平方米，是目前國內政府公共服務機構最大的單體建築。成功中標並接管新加坡杭州科技園項目，其位於杭州經濟技術開發區核心地帶，總面積30萬平方米，是新加坡騰飛集團和杭州經濟技術開發區資產經營集團有限公司聯手打造的杭州第一個現代化、國際化的綜合科技園區。此外，還在重慶、武漢、綿陽成功中標並接管多個物業項目，向全國佈局的目標穩步邁進。

六、土地儲備

截至二零一七年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為844萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為592萬平方米。土地儲備主要集中在大連地區，佔比86.2%。

本集團以產城綜合開發為核心業務，以產城融合為主要特色，未來在產城綜合開發與運營項目中整合資源，多渠道開展合作協同，進一步優化與提升產城融合發展的業務模式。重點利用集團商務模式優勢，加快與公司戰略合作的省份與重點城市獲取有影響力的產城綜合開發項目，並在適合區域開展一級土地片區開發PPP模式，通過大規模、區域一二級聯動開發，獲取「資本收益+土地溢價收益+項目開發及運營收益」。

本集團亦將抓住房地產市場整體趨勢帶來的兼並收購機會，擇機獲得重資產項目，業態包括但不限於商務園綜合開發、獨立辦公物業、獨立住宅物業及城市綜合體項目。

下表載列本集團於二零一七年十二月三十一日的土地儲備明細表：

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	7,280,995	86.2%	5,298,435	89.44%
武漢	995,919	11.8%	497,959	8.41%
成都	142,767	1.7%	102,376	1.73%
瀋陽	25,037	0.3%	25,037	0.42%
總計	<u>8,444,718</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,923,807</u>	<u>100.0%</u>
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	6,638,671	78.6%	4,635,794	78.3%
多功能綜合住宅	<u>1,806,047</u>	<u>21.4%</u>	<u>1,288,013</u>	<u>21.7%</u>
總計	<u>8,444,718</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,923,807</u>	<u>100.0%</u>

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%	94,604	—	—
小計	100%	689,542	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	133,639	182,317	491,888
住宅區	100%	318,020	13,334	14,000
小計	100%	451,659	195,651	505,888
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	350,083	—	508,501
住宅區	50%	4,235	—	133,100
小計	50%	354,318	—	641,601
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	84,608	64,406	118,798
住宅區	100%	392,705	—	—
小計	100%	477,313	64,406	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	52%	323,000	299,655	1,267,065
住宅區	52%	94,439	132,927	628,850
小計	52%	417,439	432,582	1,895,915
成都天府智慧交通科技城				
辦公室區	60%	—	—	99,111
小計	60%	—	—	99,111
商務園小計	50%-100%	2,592,801	692,639	3,353,231
多功能綜合住宅項目				
大連	25%-100%	438,715	633,092	665,547
成都	80%-100%	39,920	—	3,736
瀋陽	100%	25,037	—	—
多功能綜合住宅小計	25%-100%	503,672	633,092	669,283
總計	25%-100%	3,096,473	1,325,731	4,022,514

七、發行優先票據

二零一七年四月，本公司成功發行3億美元3年期優先票據，票面年利率6.95%，獲超額認購。發行所得款項淨額為2.90億美元，用於新物業項目及營運資金。

本集團重視開拓融資渠道，借助境內外資本市場資源發展主營業務可以更高效、更持續、更堅實地保證對戰略機遇的及時捕捉，對本集團現階段發展具有重要意義。

八、資產收購

二零一七年十一月十四日，本公司全資附屬公司萬盈國際有限公司（「買方」）與創域集團有限公司、明域集團有限公司（合稱「賣方」）分別簽署收購協議，買方將收購賣方於富岸集團有限公司持有的所有股權。交易完成後，本集團將持有富岸集團有限公司100%股權，後者將成為本公司之全資附屬公司，其財務業績將會於本集團綜合財務業績中綜合入賬。截至二零一七年十二月三十一日，本集團持有富岸集團有限公司52%股權，尚未在本年本集團綜合財務業績中綜合入賬。

富岸集團有限公司持有的房地產項目，即大連天地，位於大連市高新園區，緊臨旅順南路，距離大連市中心30分鐘車程。項目所在區域為大連軟件產業帶，是大連市重要的軟件和服務外包產業核心聚集區，吸引IT企業約1,220家，從業人員超過10萬人，對該區域的辦公樓出租和住宅銷售形成持續和強有力的支撐。項目分為黃泥川和河口灣兩個區域，總佔地面積約133萬平方米，計容面積約284萬平方米。交通配套日趨完善，已開通地鐵1號線二期，南部跨海大橋延長線2017年通車。項目所在區域已引入嘉匯學校、伊頓幼兒園、高新園區實驗學校等優質教育配套資源；項目周邊配套商業包括高新區萬達廣場、錦輝商城及項目配套的社區商業。大連天地項目包括多個業務營運、辦公室、住宅、商業及零售物業部分，而項目項下之未發展地塊已經符合相關條件以展開建設。

經過多年來的發展，其已漸漸形成一個環境優美、交通方便且工作與生活可和諧共存的大型商務園區。大連天地所剩餘的在建及待建土地，即土地儲備，約230萬平方米。其中，住宅性質約80萬平方米，商業性質約50萬平方米，寫字樓性質約100萬平方米。住宅及部分商業性質土地可供銷售，寫字樓性質土地可持有運營。

大連天地項目是本集團重要的戰略資產。本集團將憑藉多年積累的商務園運營管理核心優勢，結合設計、策劃、項目建築及投資管理的資源，立體式優化本項目各項運營指標，主要擬加快項目發展及銷售周轉的速度、提升營業管的效率，受惠於持續改善的大連天地周邊輔助設施，促進住宅銷售與業務營運之間的健康協同。通過橫向整合資源，本集團將能迅速增加未來三年的可售、可租資源。

本次收購事項的成功達成，將有助於本集團增加在收併購方面的核心能力。二零一七年，招拍掛土地市場溢價高漲，全國房地產市場收併購異常活躍，行業整合趨勢顯著，預計二零一八年收併購市場仍將保持較高的活躍度。在這種宏觀環境下，房地產企業組建並購團隊，擇機獲得性價比高、符合公司戰略甄選目標的土地資源，符合企業發展的長期利益。

二零一七年十二月二十日，本集團與新津工投合資成立的成都億達產業小鎮管理有限公司成功摘得成都市新津縣2宗工業用地，總建築面積約10萬平方米。這也標誌著成都億達天府智慧科技城項目正式落地成都天府新區。根據天府南區產業發展規劃，億達天府智慧交通科技城將致力於打造成為增強產業載體功能的先行區、創新產業要素供給的示範區、培育產業生態體系的樣板區。首期摘得的10萬平方米將以輕鋼廠房、框架廠辦及生產生活配套產品為主，將依托天府南區產業園現有產業基礎，以軌道交通、新能源汽車和高新技術作為項目三大產業拓展方向，項目將在2019年上半年投入正式運營。

本集團與成都新津工投的攜手合作，不僅能夠充分發揮本集團作為國內頂級產業運營專家在項目定位、園區規劃、企業客戶、運營服務等方面多年來積累的核心能力，而且也能夠全面借助成都新津工投在對城市發展戰略的深度理解、區域產業要素的嫁接整合、上下游產業鏈條的精確把握等特有優勢。通過這種強強聯合、優勢互補的合作開發模式，能夠確保成都億達天府智慧交通科技城按照長期持有、聚焦產業、永續運營的基本原則持續健康發展。

展望未來，本集團將立足核心競爭力，通過與控股股東各項資源的全面嫁接，提升運營能力、獲取開發資源、優化融資渠道；在項目層面與資源型企業合資合作、優勢互補，積極通過收併購方式開拓市場。於二零一八年，除積極促進住宅及商業物業銷售外，本集團將繼續辦公室樓宇的管理營運，並考慮適度擴充管理面積以增加租金收入，整體實現業務發展轉型期的平穩過渡及業務增長期的資源儲備。

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)商務園運營管理服務收入；(4)建築、裝修及園林綠化收入和(5)物業管理收入。

年內，本集團的收入為人民幣73億1,762萬元，同比增加4.5%。

下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零一七年		二零一六年	
	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
物業銷售收入	5,991,179	81.9%	5,775,654	82.5%
租金收入	385,508	5.3%	382,497	5.5%
商務園運營管理服務收入	60,236	0.8%	52,748	0.7%
建築、裝修及園林綠化收入	467,742	6.4%	460,400	6.6%
物業管理收入	412,954	5.6%	333,249	4.7%
總計	<u>7,317,619</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,004,548</u>	<u>100.00%</u>

(1) 物業銷售收入

本集團年內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣59億9,118萬元，同比增長3.7%，主要是由於年內結轉的已售物業的面積增加所致。

(2) 租金收入

本集團年內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣3億8,551萬元，與上年同期基本持平。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團年內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣6,024萬元，同比增長14.2%，主要是由於年內委託運營項目增加所致。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團年內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣4億6,774萬元，與上年同期基本持平。

(5) 物業管理收入

本集團年內提供物業管理產生的收入為人民幣4億1,295萬元，同比增加23.9%，主要是由於物業管理項目增加及配套服務收入增加所致。

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣55億5,116萬元，較去年同期增加1.7%，主要是由於年內結轉的已售物業面積增加導致。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣17億6,646萬元，同比增加14.4%；毛利率由二零一六年同期22.0%上升至年內的24.1%，主要是由於年內結轉產品結構不同，且各結轉產品對應均價較二零一六年有所上漲所致。

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，本集團年內的其他收入及收益為人民幣2億2,800萬元，較二零一六年同期減少約人民幣4億3,219萬元，主要是由於二零一六年同期取得合營公司控制權之公允價值產生的收益，年內未有相同業務發生所致。

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由二零一六年同期的人民幣2億1,551萬元增加9.5%至人民幣2億3,608萬元，主要是由於市場拓展及推廣宣傳費用增加所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一六年同期的人民幣4億3,436萬元增加10.2%至年內人民幣4億7,859萬元，主要是由於業務規模擴張導致租金開支和辦公費用增加所致。

其他開支

本集團年內的其他開支為人民幣1億3,751萬元，較二零一六年同期減少人民幣2億2,873萬元，主要是認沽及認購期權的公允價值損失減少所致。

投資物業公允價值增加

本集團投資物業公允價值收益由二零一六年同期的人民幣2億122萬元增加69.6%至年內的人民幣3億4,122萬元，主要是由於年內億達信息軟件園及大連軟件園土地的公允價值增加所致。

融資成本

本集團融資成本金額由二零一六年同期的2億7,835萬元上升20.2%至年內的人民幣3億3,446萬元，主要是由於年內有息融資規模增加。

分佔合營公司利潤

本集團年內分佔合營公司利潤為人民幣8,674萬元，較二零一六年同期增加約人民幣7,127萬元，主要是由於年內對大連軟件園騰飛發展有限公司的投資收益增加所致。

分佔聯營公司利潤

本集團分佔聯營公司利潤主要來源於富岸集團有限公司（「富岸集團」），本集團年內分佔聯營公司利潤為人民幣3億6,296萬元，較二零一六年同期增加約人民幣4億5,910萬元，主要是由於年內對富岸集團的投資收益增加所致。

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二零一六年同期的人民幣4億5,660萬元增加10.5%至年內的人民幣5億448萬元，主要由於投資物業公允價值增加導致遞延所得稅增加所致。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一六年同期人民幣10億3,075萬元增加55.1%至年內的人民幣15億9,874萬元。

本集團利潤由二零一六年同期人民幣5億7,415萬元增加90.6%至年內的人民幣10億9,426萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零一六年同期人民幣5億6,400萬元增加74.5%至年內的人民幣9億8,430萬元。

股東權益應佔核心利潤（減除稅後投資物業公允價值收益影響）由二零一六年同期人民幣4億1,310萬元增加至年內的人民幣7億2,839萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一七年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣33億6,368萬元(包括受限制現金約為人民幣18億7,954萬元)(二零一六年十二月三十一日：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)。

債務

本集團於二零一七年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣169億8,573萬元(二零一六年十二月三十一日：約為人民幣150億1,078萬元)其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	6,912,527	7,124,488
有抵押其他借款	5,041,800	4,797,200
無抵押其他借款	5,031,405	3,089,087
	<u>16,985,732</u>	<u>15,010,775</u>

(2) 按到期日劃分

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	6,912,232	4,072,068
第二年	2,579,040	3,660,410
第三至五年	6,611,156	5,926,343
超過五年	883,304	1,351,954
	<u>16,985,732</u>	<u>15,010,775</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及計入其他應付款項之承兌票據減現金及現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零一七年十二月三十一日約為127.0%，與二零一六年十二月三十一日的119.3%相比上升7.7%。

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。於二零一七年十二月三十一日，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83萬元和約人民幣1億6,437萬元，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。於二零一七年十二月三十一日，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4億5,493萬元(於二零一六年十二月三十一日：約為人民幣5億1,605萬元)。

除本集團就按揭融資向客戶提供擔保外，於二零一七年十二月三十一日，本集團向富岸集團的股東提供金額不超過人民幣4,160萬元(於二零一六年十二月三十一日：為人民幣2,400萬元)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5億6,922萬元的擔保。

於二零一七年十二月三十一日，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9億5,437萬元(於二零一六年十二月三十一日：為人民幣4億6,850萬元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有1,845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

董事會建議向二零一八年六月二十五日名列本公司股東名冊的股東派付截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣8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二零一八年七月十八日派付。

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二零一八年六月十二日至二零一八年六月十四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

本公司將由二零一八年六月八日（星期五）起至二零一八年六月十四日（星期四）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。為確定可出席將於二零一八年六月十四日（星期四）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二零一八年六月七日（星期四）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。

本公司將由二零一八年六月二十一日（星期四）起至二零一八年六月二十五日（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二零一八年六月二十日（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

於二零一七年十一月十四日，本公司及全資附屬公司萬盈國際有限公司(「買方」)與創域集團有限公司(「賣方A」)及Shui On Development (Holding) Limited(「賣方A擔保人」)簽署首份收購協議；本公司及買方與明域集團有限公司(「賣方B」)及瑞安建業有限公司(「賣方B擔保人」)簽署第二份收購協議。根據兩份收購協議，(1)買方以3,160百萬人民幣收購代價，有條件向賣方A收購其在富岸集團有限公司(「目標公司」，富岸集團有限公司及其附屬公司稱為「目標集團」)的61.5%權益及賣方A在離岸貸款中的利益和權益(「首份收購事項」)；及(2)買方以1,300百萬人民幣收購代價，有條件向賣方B收購其在目標公司的28.2%權益及賣方B在離岸貸款中的利益和權益(「第二份收購事項」)。買方須促使目標集團以目標集團的營運資金償還兩份收購事項在岸目標集團債務。於交易日，買方、賣方A及賣方B各自分別持有目標公司股權的10.3%、61.5%及28.2%，收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司。

兩份收購協議項下收購交易構成本公司之非常重大收購事項，公司根據上市規則於二零一七年十二月八日寄發通函；二零一七年十二月二十三日股東特別大會審議通過交易；二零一七年十二月二十八日，第二份收購事項完成。同日，買方、本公司、賣方A及賣方A擔保人簽署首份收購補

充協議，首份收購事項之最後截止日期延長至二零一八年三月三十一日並修訂首份收購事項完成之先決條件。於本公告日期，首份收購事項尚未完成。

參見日期為二零一七年十一月十四日的公告、二零一七年十二月八日的通函、二零一七年十二月二十六日的公告以及二零一七年十二月二十八日的公告。

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。

安永會計師事務所對於初步公告的工作範圍

本集團於初步業績公告所列關於截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註的數字，已得到本公司核數師安永會計師事務所同意，該等數字乃本集團的年度綜合財務報表的草擬本所列的數字。本公司核數師就此進行的工作，並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則而進行的核證服務，故此本公司核數師概不就初步業績公告發表任何保證。

年度業績

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由本公司審核委員會審閱。

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。

本公司二零一七年年報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，二零一八年三月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為張志超先生、姜修文先生、陳東輝先生、馬蘭女士及于世平先生；非執行董事為趙曉東先生、陳超先生及高煒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。