

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績公告

財務摘要

- 1、二零一八年已確認收入為人民幣73億5,696萬元，較二零一七年同期增加0.5%；
- 2、毛利為人民幣20億5,121萬元，較二零一七年同期增加16.1%，毛利率為27.9%；
- 3、股東權益應佔利潤為人民幣8億3,392萬元，較二零一七年同期減少15.3%；股東權益應佔核心利潤(股東權益應佔利潤減除稅後投資物業公允價值收益影響)為人民幣8億2,898萬元，較二零一七年同期增加13.8%；核心淨利潤率11.3%；
- 4、每股基本盈利為人民幣32分；每股基本核心盈利為人民幣32分；及
- 5、董事會並不建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息。

財務資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合業績及二零一七年同期比較數據。

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	4	7,356,958	7,317,619
銷售成本	5	<u>(5,305,746)</u>	<u>(5,551,155)</u>
毛利		2,051,212	1,766,464
其他收入	4	51,927	70,491
因收購子公司產生的收益	16	790,959	—
投資物業公允值收益	10	6,586	341,216
金融及合約資產的減值虧損－淨額		(23,861)	—
其他(虧損)/收益－淨額		(45,058)	(19,998)
銷售及市場推廣開支	5	(192,886)	(236,083)
行政開支	5	(502,698)	(478,585)
融資成本－淨額	6	(659,853)	(334,461)
應佔利潤及虧損：			
合營公司		8,810	86,743
聯營公司		<u>—</u>	<u>362,959</u>
除所得稅前利潤		1,485,138	1,598,742
所得稅開支	7	<u>(681,552)</u>	<u>(504,480)</u>
年度利潤		<u>803,586</u>	<u>1,094,262</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		833,919	984,302
非控股權益		<u>(30,333)</u>	<u>109,960</u>
		<u>803,586</u>	<u>1,094,262</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(每股人民幣元)	9	<u>0.32</u>	<u>0.38</u>

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度利潤	803,586	1,094,262
於往後期間重新分類至損益的其他全面虧損： 滙兌差額	<u>21,027</u>	<u>(29,178)</u>
年度全面收益總額	824,613	1,065,084
以下各方應佔：		
本公司擁有人	854,946	955,124
非控股權益	<u>(30,333)</u>	<u>109,960</u>
	<u>824,613</u>	<u>1,065,084</u>

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		93,868	88,044
投資物業	10	18,604,066	12,244,622
合營公司投資		1,780,760	2,585,466
聯營公司投資		21,300	20,699
收購土地的預付款項		2,555,067	2,297,438
持作開發以供銷售的土地		–	501,643
預付款項及其他應收款項		22,934	705,094
無形資產		32,959	14,992
可供出售投資		–	24,540
遞延稅項資產		150,820	124,892
非流動資產總額		<u>23,261,774</u>	<u>18,607,430</u>
流動資產			
存貨		14,658	10,199
持作開發以供銷售的土地		1,111,781	607,203
開發中物業		5,121,082	1,670,574
持作銷售用途的竣工物業		5,453,716	6,121,194
收購土地的預付款項		1,121,228	249,655
合約資產		140,242	–
應收客戶的合約工程款總額		–	162,463
應收賬款	11	1,186,619	990,036
預付款項、按金及其他應收款項		3,463,103	5,131,013
預付企業所得稅		143,720	30,851
預付土地增值稅		262,178	153,188
受限制現金	12	728,486	1,879,540
現金及現金等價物	12	1,077,775	1,484,138
流動資產總額		<u>19,824,588</u>	<u>18,490,054</u>
資產總額		<u><u>43,086,362</u></u>	<u><u>37,097,484</u></u>

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	14	4,375,520	10,073,500
遞延稅項負債		<u>2,516,583</u>	<u>1,878,348</u>
非流動負債總額		<u>6,892,103</u>	<u>11,951,848</u>
流動負債			
合約負債		3,046,881	—
應付客戶的合約工程款總額		—	525,575
預收款項		—	881,468
應付賬款	13	2,716,306	2,319,770
其他應付款項及應計費用		4,138,083	1,935,900
衍生金融工具		746,708	591,065
計息銀行貸款及其他借款	14	12,651,205	6,912,232
應付企業所得稅		469,079	454,604
土地增值稅撥備		<u>587,438</u>	<u>382,116</u>
流動負債總額		<u>24,355,700</u>	<u>14,002,730</u>
負債總額		<u>31,247,803</u>	<u>25,954,578</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		<u>11,215,526</u>	<u>10,578,761</u>
		11,374,944	10,738,179
非控股權益		<u>463,615</u>	<u>404,727</u>
權益總額		<u>11,838,559</u>	<u>11,142,906</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(4,531,112)</u>	<u>4,487,324</u>
資產總額減流動負債		<u>18,730,662</u>	<u>23,094,754</u>

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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。

本公司的主要上市地點為香港聯合交易所有限公司。

本公司為一間投資控股公司。截至二零一八年十二月三十一日止年度，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」)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、重慶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。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)列示。

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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」)以及香港法例第622章香港公司條例的披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。亦需要管理層在應用集團會計政策的過程中行使其判斷。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允值計量的投資物業及若干金融工具除外。

(c) 按持續經營基準

本集團於二零一八年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣4,531,112,000元，於一年內到期的即期借款為人民幣12,651,205,000元，貨幣資金餘額為人民幣1,077,775,000元。截至該日止年度，本集團關聯方的財務狀況發生變化，導致影響本集團銀行貸款協議所載的條款。若貸款人據此提出還款要求，則本集團需就本金金額為人民幣8,371,035,000元的銀行貸款立即進行償還。其中人民幣3,365,561,000元為原定於一年以內還款的銀行貸款，人民幣5,005,474,000元則為原定到期日為二零一九年十二月三十一日之後並被重分類為流動負債的非流動銀行貸款或公司債券。

上述情況所體現的重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大影響。

鑒於該等情況，本公司董事在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- (i) 貸款人並未要求本集團立即償還相關貸款，且於本公告頒布日止，本集團已按照合同約定的還款時間表償付貸款本金及利息。但是本集團依然與有關銀行及金融機構積極溝通，解釋本集團與關聯方的財務獨立性，本集團並未向關聯方提供擔保或以關聯方為受益人抵押其任何資產，且本集團並無與關聯方進行持續或計劃交易以致對本集團的財務狀況、現金流量及正常營運造成負面影響。董事有信心可使有關貸款人不會於其原定合約還款日期前行使其要求本集團立即償還銀行貸款及公司債券的權利。
- (ii) 本集團已及時償還於二零一九年三月到期的公司債券人民幣13.75億元，而其餘原定還款日期為二零一九年三月的本金額人民幣6.25億元則延長至二零二一年三月。
- (iii) 本集團亦正與多間現有銀行及金融機構就重續若干借款及延期還款積極磋商。於二零一八年十二月三十一日後，本集團亦與多間銀行及金融機構磋商，以取得新的融資來源。就此而言，本集團已從現有及新貸款人取得人民幣35.86億元的新借款，而該等新借款當中有人民幣23.73億元屬於不包含任何有關本集團關聯方財務狀況要求的協議（惟其餘新借款人民幣12.13億元的貸款協議包含類似條款，倘貸款人提出還款要求，本集團須立即償還有關借款）。董事相信，鑒於本集團的信貸記錄良好，且本集團旗下物業可用作該等貸款的抵押品，本集團將可重續現有銀行貸款並於有需要時取得新的銀行貸款。
- (iv) 本集團已採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回被拖欠的銷售所得款項及其他應收款項。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及節約資本開支。

本公司董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零一八年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零一八年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (i) 成功與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使相關貸款人不會採取行動行使其合約權利要求立即償還有關借款及公司債券；

- (ii) 與貸款人成功磋商，達成重續或延長償還未結清借款的安排；
- (iii) 在需要時成功另行獲取新的融資來源；及
- (iv) 成功實行計劃加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，加快收回被拖欠的銷售所得款項及其他應收款項，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

(d) 本集團採納之新訂香港財務報告準則、修訂本及詮釋

本集團已於自二零一八年一月一日開始的年度報告期間應用下列準則、修訂本及詮釋。

- 香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）
- 香港財務報告準則第15號客戶合約收入（「香港財務報告準則第15號」）
- 香港財務報告準則第2號修訂本－「股份支付交易的分類及計量」
- 二零一四年至二零一六年週期之年度改進
- 香港會計準則第40號修訂本－「轉撥至投資物業」
- 詮釋第22號「外幣交易及預付代價」

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響載於下文附註2.2。其他新訂準則、修訂及對現有準則的詮釋對本集團的財務報表並無任何影響且毋需要作出追溯調整。

(e) 尚未採納的香港財務報告準則新訂準則、修訂及詮釋

本集團尚未提早採用任何已刊發但於截至二零一八年二月三十一日止年度尚未生效的新訂會計及財務報告準則，現有準則的修訂及詮釋。在這些將於未來生效的香港財務報告準則中，下列新準則被認為將可能對本集團財務報表產生重大影響。

- 香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」）。

香港財務報告準則第16號自二零一九年一月一日開始的年度期間生效。本集團現正在對採納後對香港財務報告準則第16號的影響進行評估，且正考慮會否選擇利用現有可行權宜方式，以及將會採用的過渡方式及寬免。於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款總額為人民幣810,360,000元。於採納香港財務報告準則第16號後，當中所列部分金額可能需要確認為新使用權資產及租賃負債。然而，本集團需作進一步分析，以確定將予確認的新使用權資產及租賃負債，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃的任何金額、所選其他可行權宜方式及寬免，以及採納日期前訂立的新租賃。

概無其他尚未生效且預期會對本集團構成重大影響的新準則以及現有準則的修訂本及詮釋。

2.2 會計政策變動

本集團自2018年1月1日採納了香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，導致了會計政策的改變和對財務報表的影響。

(a) 對財務報表的影響

依據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，本集團未重述比較期間數據。因此，任何對金融資產或負債的重分類以及減值準備在比較期間未被重述，相應的，調整均在本期的期初確認。依據香港財務報告準則第15號的過渡性條款，本集團在採納時採用修改追溯法，未重述比較期間數據。

(b) 採納香港財務報告準則第9號的影響香港財務報告準則第9號，取代了香港會計準則第39號金融工具中涉及金融資產和金融負債的確認、分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產減值與套期會計處理的相關規定。於2018年1月1日，本集團之留存收益由於金融工具的分類和計量受到的影響如下：

	人民幣千元
2017年12月31日年末留存收益餘額－香港會計準則第39號	8,164,375
貿易應收款及合約資產撥備的增加	(5,822)
其他應收款撥備的增加	(9,462)
遞延稅項資產的增加	3,821
	<hr/>
採納香港財務報告準則第9號對2018年1月1日留存收益調整	(11,463)
	<hr/>
2018年1月1日期初留存收益餘額－香港財務報告準則第9號	<u>8,152,912</u>

(i) 金融工具的分類和計量

管理層對本集團於香港財務報告準則第9號初始採用日(即2018年1月1日)所持有金融資產的商業模式和現金流量合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型。於2018年1月1日，對非上市公司的賬面價值為人民幣24,540,000元的權益性投資從可供出售金融資產重分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產。

由於新的要求僅影響到指定以公允價值變動且其變動計入損益的金融負債而集團除衍生金融工具外並未持有該類負債，因此集團對金融負債的會計處理不受影響，終止確認法規由香港會計準則第39號轉入且沒有變更。

(ii) 金融資產減值

本集團有三類金融資產適用於香港財務報告準則第9號中最新的預期信貸損失模型：

- 貿易應收款
- 與工程合同相關的合約資產
- 其他應收款(不包括預付賬款)

本集團對這三類資產按照香港財務報告準則第9號修改其評估減值的方法。對貿易應收款及合約資產，本集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信貸損失簡化模型，其計算過程要求所有貿易應收款及合約資產均使用存續期間預計的損失撥備率。對其他應收款，本集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信貸損失一般模型，由於自初始確認後信貸風險未顯著增加，故按照未來12個月內的預期信貸損失計量撥備。

(c) 採納香港財務報告準則第15號的影響

考慮首次應用香港財務報告準則第15號所導致的會計政策變動後，本公司董事認為首次應用香港財務報告準則第15號對本集團的綜合財務報表並無重大影響，概除合同資產和負債的列示。

合同資產和負債的列示

重分類於2018年1月1日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與建築活動有關的合同資產在以往期間列示為應收客戶的合約工程款重分類為合同資產(2018年1月1日抵減撥備後金額：人民幣162,463,000元)；
- 與房地產開發預售所得款項有關的合同負債在以往期間列示為預收賬款重分類為合同負債(2018年1月1日：人民幣881,468,000元)。

房產開發銷售收入確認的會計政策

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。若合同開始日，本集團預計客戶取得商品控制權與客戶支付價款間隔不超過一年的，不考慮合同中存在的重大融資成分。

本集團為取得合同發生的增量成本預期能夠收回的，作為合同取得成本確認為一項資產。當該資產攤銷期限不超過一年的，本集團在發生時計入損益。

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，與單一外部客戶的收入交易佔本集團收入總額的32%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，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。

截至二零一八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>5,957,781</u>	<u>478,598</u>	<u>62,842</u>	<u>318,599</u>	<u>539,138</u>	<u>-</u>	<u>7,356,958</u>
分部業績	1,205,905	342,745	(34,810)	(10,746)	16,049	2,264	1,521,407
對賬：							
利息收入							33,339
股息收入及未分配收益							790,959
公司及其他未分配開支							(200,714)
融資成本							(659,853)
除稅前利潤							1,485,138
所得稅開支							(681,552)
年度利潤							<u>803,586</u>
分部資產	50,013,463	26,004,152	211,200	6,908,659	440,659	14,188,326	97,766,459
對賬：							
撤銷分部間應收款項							(57,180,310)
公司及其他未分配資產							<u>2,500,213</u>
資產總額							<u>43,086,362</u>
分部負債	41,054,705	12,325,139	227,135	6,602,612	386,154	17,484,399	78,080,144
對賬：							
撤銷分部間應付款項							(57,180,310)
公司及其他未分配負債							<u>10,347,969</u>
負債總額							<u>31,247,803</u>
其他分部資料：							
折舊及攤銷	9,804	5,501	3,262	6,669	3,084	260	28,580
資本開支*	29,980	181,262	23,850	3,378	10,582	-	249,052
投資物業的公允值收益	-	6,586	-	-	-	-	6,586
應佔合營公司利潤及虧損	(7,795)	31,924	198	(9,841)	391	(6,067)	8,810
應佔聯營公司利潤及虧損	-	-	-	-	-	-	-
於合營公司的投資	941,979	791,858	7,289	16,600	2,925	20,109	1,780,760
於聯營公司的投資	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,817</u>	<u>-</u>	<u>600</u>	<u>3,883</u>	<u>21,300</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
應佔聯營公司利潤及虧損	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。

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約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. 收入及其他收入

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）。

本集團收入及其他收入的分析如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入			
銷售物業		5,957,781	5,991,179
租金收入		478,598	385,508
商務園運營管理服務收入		62,842	60,236
施工、裝潢及園林綠化收入		318,599	467,742
物業管理收入		539,138	412,954
		<u>7,356,958</u>	<u>7,317,619</u>
其他收入			
利息收入		33,339	52,002
股息收入		3,928	1,254
政府補助	(a)	14,660	17,235
		<u>51,927</u>	<u>70,491</u>

附註：

- (a) 本集團已收取中國內地政府部門的政府補貼，主要用於本集團的園區運營。政府補貼已於綜合損益表內確認，以截至二零一八年十二月三十一日及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. 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本	4,107,662	4,593,603
提供服務成本	777,071	756,926
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值	214,463	55,622
賺取租金之投資物業所產生的直接營運開支(包括維修及保養)	206,550	145,004
僱員福利開支	310,756	289,220
經營租賃費	32,402	53,041
折舊	17,330	16,081
無形資產攤銷	11,250	6,476
核數師酬金	5,180	5,530
其他費用及開支	318,666	344,320
	<u>6,001,330</u>	<u>6,265,823</u>
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支	<u>6,001,330</u>	<u>6,265,823</u>

6. 融資成本淨額

融資成本淨額分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款及其他貸款利息 資本化利息	<u>1,470,484</u> <u>(675,848)</u>	<u>1,244,717</u> <u>(771,856)</u>
融資成本	794,636	472,861
利息收入	<u>(134,783)</u>	<u>(138,400)</u>
融資成本淨額	<u>659,853</u>	<u>334,461</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（二零一七年：無）。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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期－中國		
年度企業所得稅開支	105,971	274,614
年度土地增值稅開支	409,417	214,306
過往年度中國土地增值稅的超額撥備*	<u>—</u>	<u>(80,790)</u>
	<u>515,388</u>	<u>408,130</u>
遞延：		
本年度	166,164	76,153
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>—</u>	<u>20,197</u>
	<u>166,164</u>	<u>96,350</u>
年度稅務開支總額	<u>681,552</u>	<u>504,480</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二零一七年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。

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。

就於二零一八年及二零一七年十二月三十一日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法及市場法進行，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二零一八年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,530,000,000元(二零一七年：人民幣1,495,000,000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。

11. 應收賬款

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款總額	1,225,429	1,009,306
減：應收賬款減值撥備	(38,810)	(19,270)
	<u>1,186,619</u>	<u>990,036</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。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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	908,533	792,132
一至兩年	259,626	167,066
超過兩年	57,270	50,088
	<u>1,225,429</u>	<u>1,009,306</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於二零一八年十二月三十一日，就應收賬款總額作出撥備人民幣38,810,000元(二零一八年一月一日：人民幣24,929,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團合營公司款項人民幣145,456,000元(二零一七年：人民幣325,760,000元)，其須按與本集團向主要客戶提供者類似的信貸條款償還。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團聯營公司款項人民幣20,981,000元(二零一七年：無)。

12. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,806,261	3,363,678
減：受限制現金	(728,486)	(1,879,540)
現金及現金等價物	<u>1,077,775</u>	<u>1,484,138</u>

銀行存款按每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣1,803,429,000元(二零一七年：人民幣3,198,477,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

附註：

- 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零一八年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣134,632,000元(二零一七年：人民幣1,082,292,000元)。
- 於二零一八年十二月三十一日，本集團按金為人民幣51,854,000元(二零一七年：人民幣20,248,000元)，主要系根據地方政府實施的相關法規及合約，本集團的若干附屬公司將若干金額存入指定銀行賬戶，用作施工期間可能發生的工傷意外的按金及專項人才培養基金。
- 於二零一八年十二月三十一日，本集團將人民幣542,000,000元(二零一七年：人民幣777,000,000元)的若干定期存款已抵押予銀行，作為本集團獲授的銀行及其他貸款的擔保(附註14)。

13. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內到期或按要求	1,615,470	1,805,833
一至兩年內到期	1,100,836	513,937
	<u>2,716,306</u>	<u>2,319,770</u>

應付賬款為免息且無抵押。

於二零一八年十二月三十一日，本集團應付賬款包括應付本集團合營公司款項人民幣29,117,000元(二零一七年：人民幣336,924,000元)，該等款項為無抵押、免息。

14. 計息銀行貸款及其他借款

	實際利率(%)	二零一八年 到期日	人民幣千元	實際利率(%)	二零一七年 到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	4.35-10.60	二零一九年	6,316,447	2.24-7.50	二零一八年	3,147,877
其他貸款－有抵押	5.7-18.00	二零一九年	4,089,128	1.20-12.00	二零一八年	2,732,300
其他貸款－無抵押	1.20-7.00	二零一九年	2,245,630	3.00-6.76	二零一八年	1,032,055
			<u>12,651,205</u>			<u>6,912,232</u>
非流動						
銀行貸款－有抵押	3.58-6.18	二零二零年－二 零二一年	1,554,508	3.58-7.50	二零一九年－ 二零二零年	3,764,650
其他貸款－有抵押	8.50-15.00	二零二零年	761,057	1.20-10.60	二零一九年－ 二零二五年	2,309,500
其他貸款－無抵押	6.95	二零二零年	2,059,955	6.76-8.23	二零二零年－ 二零二一年	3,999,350
			<u>4,375,520</u>			<u>10,073,500</u>
			<u>17,026,725</u>			<u>16,985,732</u>

二零一八年
人民幣千元

二零一七年
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	6,316,447	3,147,877
第二年	1,188,320	1,359,040
第三年至第五年(包括首尾兩年)	366,188	1,539,806
五年後	—	865,804
	<u>7,870,955</u>	<u>6,912,527</u>

須於下列期間償還的其他貸款：

一年內或按要求	6,334,758	3,764,355
第二年	2,821,012	1,220,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	5,071,350
五年後	—	17,500
	<u>9,155,770</u>	<u>10,073,205</u>
	<u>17,026,725</u>	<u>16,985,732</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣1,742,480,000元(二零一七年：人民幣1,472,000,000元)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，該貸款計入即期附息銀行及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行借款包括原於二零一九年十二月三十一日後到期的本金額人民幣5,005,474,000元(二零一七年：無)但因附註2.1(iii)所述事項而於二零一八年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 本集團之其他貸款包括本金總額為人民幣2,801,748,000元(二零一七年十二月三十一日：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。第一批本金額人民幣198,252,000元已於二零一八年被贖回。第二批本金額人民幣1,374,976,000元已於二零一九年三月七日贖回，而第二批餘下本金額人民幣625,024,000元的到期日已延長至二零二一年三月六日。
- (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2,058,960,000元)(二零一七年十二月三十一日：300,000,000美元(約人民幣1,960,260,000元)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1,989,086,000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為擔保。

- (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) 於二零一八年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣1,760,467,000元(二零一七年：人民幣1,243,299,000元)的開發中物業的抵押；
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣13,869,213,000元(二零一七年：人民幣11,949,268,000元)的投資物業的抵押；
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣833,898,000元(二零一七年：人民幣461,673,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於二零一八年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣3,899,419,000元(二零一七年：人民幣3,708,060,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
- (v) 於二零一八年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣45,308,000元(二零一七年：人民幣50,721,000元)的樓宇的抵押；

- (vi) 本集團的若干附屬公司於二零一八年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣9,027,509,000元(二零一七年：人民幣10,612,607,000元)的公司擔保；
 - (vii) 本公司附屬公司於報告期末的若干權益抵押；
 - (viii) 於二零一八年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣542,000,000元(二零一七年：人民幣777,000,000元)的若干定期存款的抵押；及
 - (ix) 於二零一八年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣254,400,000元(二零一七年：人民幣零元)的其他應收款的抵押。
- (d) 除於二零一八年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣2,059,955,000元(二零一七年：人民幣2,603,370,000元)以及於二零一八年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣245,836,000元(二零一七年：無)的若干其他貸款外，本集團所有其他銀行貸款及其他借款於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：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(二零一七年：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。

15. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，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324,054,000元(二零一七年：人民幣454,930,000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元的擔保。該擔保已於截至二零一八年十二月三十一日止年度內解除。

- (c) 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元的擔保。該擔保已於截至二零一八年十二月三十一日止年度內解除。

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，亦無確認任何預期信貸虧損。

16. 業務合併

(a) 收購事項概要

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有富岸集團10.26%股權，而富岸集團透過若干項目公司持有房地產項目(即大連天地項目)78%股權，於大連天地項目餘下22%的股權由本集團直接持有。因此，本集團持有大連天地項目約30%實際股權。富岸集團及大連天地項目的該等若干項目公司被確認為本集團的聯營公司。

於二零一七年十一月十四日，本集團分別與富岸集團的其他兩名股東訂立收購協議，以收購富岸集團全部餘下股權。於二零一七年十二月三十一日，本集團完成從明域集團有限公司收購富岸集團額外28.20%股權，因此，本集團於富岸集團的股權由10.26%增加至38.46%，並持有大連天地項目約52%實際股權。自此，富岸集團成為本集團的合營公司。

於二零一八年五月十四日，本集團完成了對富岸集團剩餘61.54%股權的收購，從而，富岸集團成為了本集團的全資子公司，且本集團持有大連天地房地產項目100%股權。該等61.54%股權收購交易的對價為人民幣31.6億元(包括61.54%股權代價及收購若干股東貸款之代價)。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就富岸集團權益的收購產生收益約人民幣7億9,096萬元，包含重新計量之前已記入對合營公司權益於取得控制權日及併購日之公允值而產生的收益人民幣約1億6,052萬元，以及議價購買產生的收益人民幣約6億3,044萬元，均於簡明綜合損益表中的因收購子公司產生的收益科目中反映。

下表概述於二零一八年五月十四日收購日期的代價、可識別資產及負債公允值及非控股權益。

	就收購富岸集團 確認之公允值 人民幣千元
現金代價	
— 於二零一七年支付的款項	338,332
— 於二零一八年支付的款項	1,140,412
— 於二零一八年十二月三十一日尚未支付的金額	<u>1,681,256</u>
	<u>3,160,000</u>
— 於業務合併前持有的合營公司的權益的公允值	<u>981,139</u>
	<u>4,141,139</u>
所收購的可識別資產及負債於收購日期的公允值：	
物業、廠房及設備	1,505
無形資產	78
投資物業	6,843,550
開發中物業	4,599,000
持作銷售用途的竣工物業	258,213
應收賬款	168,817
預付款項、按金及其他應收款項	712,804
預付企業所得稅	21,915
預付土地增值稅	21,526
現金及現金等價物	461,316
應付賬款	(1,162,103)
其他應付款項及應計費用	(3,967,541)
合約負債	(1,457,598)
遞延稅項負債	(449,964)
計息銀行貸款及其他借貸	<u>(1,279,941)</u>
所收購之可識別資產淨值	<u>4,771,577</u>
議價購買收益	<u><u>630,438</u></u>

取得對富岸集團的控制權後重新計量富岸集團原有權益於收購日之公允值而產生之收益為人民幣160,521,000元，已計入簡明綜合損益表的「因收購子公司產生的收益」。

確認識價購買收益乃由於富岸集團股權之代價低於所收購的可識別資產及負債的公允值。代價乃經訂約方公平磋商後釐定。

(b) 購買代價－現金流出

人民幣千元

收購附屬公司的現金流出(扣除所得現金)

已付現金代價	(1,140,412)
減：所得現金餘額	461,316

淨現金流出－投資活動	<u>(679,096)</u>
------------	------------------

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師的獨立核數師報告摘錄：

審計意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

與持續經營相關的重大不確定性

謹請垂注綜合財務報表附註2.1(c)，該附註顯示 貴集團於二零一八年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣4,531,112,000元，於一年內到期的即期借款為人民幣12,651,205,000元，貨幣資金餘額為人民幣1,077,775,000元。截至該日止年度， 貴集團關聯方的財務狀況發生變化，導致影響 貴集團銀行貸款協議所載的條款。若貸款人據此提出還款要求，則 貴集團需就本金金額為人民幣8,371,035,000元的銀行貸款立即進行償還。其中人民幣3,365,561,000元為原定於一年以內還款的銀行貸款，人民幣5,005,474,000元則為原定到期日為二零一九年十二月三十一日之後並被重分類為流動負債的非流動銀行貸款或公司債券。此情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所載的其他事宜表明存在重大不確定因素而可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑問。我們並無就此事宜修訂我們的意見。

董事會對於獨立核數師意見的回應

獨立核數師於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報的獨立核數師報告中，就「與持續經營有關的重大不確定性」詳述之問題，發表了意見。本集團董事會謹此闡述對上述問題之考慮及回應：

1、本集團的經營情況是貸款方是否行使其還款權利的最重要考慮因素

董事會認為，本集團與關聯方一直保持相對獨立，相互間從未發生擔保抵押，借貸等資金往來業務。貸款方是否根據標準格式條款要求本集團還款，主要基於對本集團經營情況之判斷。截至本公告日，本集團正常償還、新增和續期各項貸款，整體經營情況持續健康。

2、本集團具有應對並償還到期貸款的能力

於二零一八年十二月三十一日，本集團一年內到期的短期借款實際為人民幣76.5億元，截至本公告日，其中人民幣47.5億元已經完成還款或續期，人民幣5億元貸款有等額定期存單保證金，其餘人民幣24億元為需在二零一九年十二月三十一日之前償還的金額，均有充足的抵押物。由於關聯方財務狀況發生變化的影響，應於二零一九年十二月三十一日之後償還的約人民幣50億元長期借款被歸類為短期借款，導致本集團披露的一年內到期短期借款金額為人民幣126.5億元。

董事會認為，本集團的營運包括預售及回款等一切正常，與貸款方良好的關係，其區域龍頭企業的地位，和加快回款的力度是本集團融資能力的保障，董事會和管理層一直積極保持和貸款方的溝通，反應公司正常良好的營運業績，亦積極推進內部經營回款，以確保公司長期穩定發展。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度（「年內」）的全年業績。

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣73.57億元，其中商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅銷售收入為人民幣59.58億元；商務園租金收入為人民幣4.79億元；商務園委託運營管理收入為人民幣6,284萬元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣3.19億元；物業管理收入為5.39億元。毛利同比增長16.1%至人民幣20.51億元，毛利率為27.9%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣8.34億元。

二零一八年回顧

二零一八年是本集團深耕商務園區細分市場二十年的里程碑年。面對行業政策、金融政策趨緊和更加激烈的行業競爭，本集團依托重點佈局城市，厚積而薄發，成效斐然，企業發展勢頭強勁，行業領先地位持續鞏固。作為中國領先的商務園區運營商，億達中國堅持與中國產業發展同行。秉持著「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的運營理念，深耕大連、武漢，重點佈局京津冀、長三角、珠三角、中西部及其他經濟活躍區，合計運營自持及輕資產模式的21城32個商務園區，致力於在更多的城市複製和創新成功的商業模式，通過引領產業集聚，為區域打造科技含量高、示範帶動強的高新產業集群，為區域發展注入活力。

一、深化全國佈局，扎實落實「產城融合」核心戰略，豐富產業發展產品線

公司繼續踐行「鞏固大連、深耕武漢、加快全國佈局」的發展戰略，在前期已經通過運營服務輸出進入的城市同步開展輕、重資產拓展，加快在戰略合作的省份與重點城市獲取產城綜合開發項目，探索創新產城項目開發運營模式，拓展盈利渠道。年內，旗艦項目「大連天地」股權收購成功交割，並納入本集團合併財務報表，「大連天地—河口灣」兩期住宅產品開盤即售罄。與行業龍頭龍湖集團共同開發本項目，雙方優勢互補，形成區域房企合作聯動。年內，新增產城融合項目資源約200萬平方米，獲取集產業、居住及配套於一體的長沙億達智造產業小鎮項目、定位於新一代信息技術及智能製造產業的鄭州科技新城項目、定位於大健康產業的長沙梅溪湖智慧健康城項目、定位於信息技術及數字文創產業的重慶北碚創智廣場項目一期並鎖定二期土地，並與合肥政府平台公司共同開發合肥億達智慧科技城項目。

二、擴大輕資產規模，打造標杆項目，深化落實「輕重並舉」發展策略

在輕資產業務佈局上，公司強化項目管理，優化項目資源，進一步提升存量項目運營質量，在長三角、中西部目標城市新增10個輕資產項目。期末委託運營項目26個，運營面積達到約675萬平方米。本集團以大連軟件園、武漢軟件新城為模板，在全國範圍內，結合地域產業發展特性，已建立聚焦人工智能產業的北京中關村壹號、聚焦電子商務產業的長沙梅溪湖創新中心、聚焦電子信息產業的成都西部北斗產業園等標杆項目，通過現有項目運營與新增項目獲取，產業資源進一步增加，整體累計入園客戶超過1,000家。

三、拓展融資渠道，加強內控管理，成功實現再融資計劃

本集團年內足額完成再融資計劃，融資性現金流健康。房地產銷售回款及經常性收入業績良好，在土地市場取得大連外異地項目優質資源充實公司核心資產組合，償債能力得到顯著提升。

二零一九年展望

二零一九年，在新的政策環境下，本集團牢記「以市場為導向、以客戶為中心、以效益為根本」的企業經營理念，緊緊圍繞國家新型產業發展目標，堅定實施主航道業務，提升產業佈局質量，強化產業發展核心力，夯實戰略轉型基礎，完成公司經營的「聚變跨越」，繼續保持行業領先地位。

一、聚焦產城項目，運用多種模式，提升企業發展動能

在重資產業務發展上，全面提升產城融合項目核心運營能力，提高產業聚集效果，重點聚焦在新一線城市、強二線城市佈局，目標大連、武漢、合肥、長沙等城市，同時加大在重慶、南京、蘇州、成都、鄭州等城市的產城項目佈局，為企業持續穩步發展儲備充足的資源。在項目發展上，亦將靈活運用多種合資合作模式，尋求優質商業夥伴深化合作，發揮各自優勢，以合理的價格獲取項目，共贏發展。

二、提質商務園區運營，強化產業核心能力

在輕資產業務佈局上，提升運營能力，增加服務適性，堅定創新智慧園區運營服務模式，將全面上線園區物聯平台、招商租售一體化平台、產業服務平台、大數據可視分析，加快服務資源整合，實現與龍頭科技企業的全面合作，搭建線上、線下的數字、科技、金融、服務於一體的共享服務平台，全面實現所有產業項目運營、管理與服務線上化，形成「空間即服務」的產業服務體系，真正構建智慧園區雲服務共享平台，逐步實現向「服務型公司」的戰略優化。

三、踐行去庫存、去槓桿和輕重並舉的中長期發展目標，穩健落實再融資計劃

在資金趨緊、市場不確定性增加的環境下，為了避免造成經營管理、投融資的雙向被動，本集團提出對存量資產加速去庫存，對一部分資產長期背負的有息負債逐步優化、整合實現去槓桿，在經營和項目拓展方面逐漸實現重資產業務輕量化、輕資產業務收入佔比提升和投融資模式全面創新的戰略目標。強調銷售現金流管理，兌現境內外融資渠道優勢，穩健落實二零一九年再融資計劃。積極引入戰略資源，實現公司資本結構根本性優化，打造更具可持續性、盈利性和抗風險性的企業發展模式。

各位股東，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

主席兼行政總裁

姜修文

香港，二零一九年三月二十九日

管理層討論與分析

業務回顧

一、商務園區持有物業運營

年內，本集團全資持有大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並對武漢軟件新城和大連騰飛軟件園分別持有50%權益。以上園區已竣工持有物業總建築面積約161.5萬平方米，可出租面積約161.2萬平方米。年內，本集團錄得租金收入約人民幣4.79億元，較二零一七年同期增長24.1%。

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	84%
億達信息軟件園	100%	155	131	—	4	20	69%
大連天地	100%	334	207	37	41	38	83%
武漢軟件新城	50%	138	138	—	—	—	45%
大連騰飛軟件園 ¹	50%	204	178	—	—	25	95%
總計		<u>1,615</u>	<u>1,612</u>				

附註：

1. 因大連騰飛軟件園財務資料不併表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。

市場環境向好，產業結構優化，助推產業發展

- 隨著國家對新興產業扶持力度的加大，為從事人工智能、智能製造、智慧醫療、互聯網金融等自主產品研發企業的發展提供新機遇；原有的軟件與信息服務企業為迎合市場變化，也在不斷拓展新業務領域。
- 大連市出台《大連市支持軟件和信息服務業發展的若干政策》《大連市關於擴大對外開放積極利用外資的若干政策意見》等利好政策，明確在進一步加大軟件與信息服務業產業規模的基礎上，將重點扶持人工智能、生命健康等未來型產業，並鼓勵外商投資重點產業，以及開發研發合作等。園內客戶行業逐步轉變為新一代信息技術和軟件與信息服務並駕齊驅，未來型產業為補充增長的新模型。
- 依靠獨有的地理區位和政府扶植政策，大連實現了產業升級的再次騰飛，國際市場對大連的信賴度逐年提升：印度企業將人工智能技術參與到東北老工業基地的智能製造產業，積極引進印度軟件行業協會Nasscom來連建立專屬園區。古野軟件目前大部分業務來源於中國市場，並由原有的軟硬件生產拓寬至新一代生物醫藥、試劑研發生產。經過數年的培育和經營，億達商務園區整體定位也由最初的「東北亞服務外包中心」逐步升級為「全球創新中心」。

物業精細化，環境品質提升，資產全生命周期管理

年內，本集團完成對大連天地項目100%股權的收購。大連天地之黃泥川板塊以軟件園的產業辦公為核心，是供知識產業人群專享的綠色工作生活空間。園區內設施完備的產業生態圈，由公共服務、商務會展、軟件開發、技術研發、信息服務、教育培訓和大型企業專屬園區等環環相扣。

- 在優化現場管理架構方面，夯實基礎物業服務模式，按照大區域整合編製，定期組織物業人員服務進行標準培訓，提升物業標準與管理品質。

- 在新項目前期介入與接管方面，充分發揮資產管理經驗，通過深入現場摸排設備設施、資產調研、評估報告、資產改造計劃、物業運營管理途徑，提出大連天地商務園區全案接管方案；從河口灣園區及科技城E區的機電設計安裝、裝修、停車運營、導視系統、外環境設計的前期介入，從客戶需求和資產收益最大化角度出發，提出切合實際的交屋標準建議。
- 在知識沉澱與傳承方面，總結資產全生命周期管理經驗，形成工程施工全周期管理及重點資產大修維保等標準，完成產業樓設計標準等成果。

增強客戶黏性，強化市場發聲，重塑產業定位

- 本集團圍繞大連軟件園開園二十周年，策劃並組織線上線下系列活動，包括多個主題展覽、產業發展論壇、「億達產城融合之路二十年媒體行」等，梳理軟件園產業發展脈絡，分析園內成長型強客戶特質，結合市場變化和政策導向，提出「一帶一城」多個子園區的客戶及產業定位，提升大連軟件園的品牌知名度，吸引更多投資者目光。
- 大連軟件園協助大連市政府赴日舉行「同行二十載、攜手創未來」的中日IT產業懇談會，邀請包括松下、索尼、NEC、野村綜研、IBM等約50家客戶參會，就促進日本企業在大連的新興產業發展戰略及推動產業二次騰飛等相關舉措進行交流探討，旨在加強國際合作，擴大億達商務園區影響力。
- 園區代表性租戶之一的思科大連分公司創立十周年，已升級為思科全球三大業務支持中心之一，授予大連軟件園「最佳合作夥伴—協同創新獎」，雙方結成共生共贏的夥伴關係。
- 大連軟件園策劃眾創空間和孵化器運營方案及服務體系，以微信、SOE、SOM等模式獲取客戶信息與反饋。在原有高端經理人、E家人、日籍經理人圈層基礎上新增技術者聯盟、創客沙龍、女性經理人等專屬圈層，細分需求對接資源。

二、物業銷售

年內，本集團實現合約銷售金額為人民幣85.37億元，同比增加17.5%，主要由於期內本集團收購的大連天地項目銷量增加所致。合約銷售均價為每平方米人民幣11,693元，與上年同期基本持平。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的91.7%；武漢佔5.0%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的94.7%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣59.58億元，與上年同期基本持平。銷售收入均價為每平方米人民幣10,744元，同比增長2.3%，主要因結轉產品的地區和結構不同所致。本期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90%）、武漢（佔收入的6%）等城市。

本集團鞏固大連區域龍頭優勢地位，圍繞「輕重並舉」的戰略目標，在長沙、鄭州、合肥等地落地重資產，用於打造長沙億達梅溪湖健康科技產業園、長沙億達智造小鎮、億達·鄭州軟件園、億達合肥智慧科技城等項目。各城市經營情況及研判如下。

大連

二零一八年，大連市GDP增速超過全國平均水平。市政府在需求端繼續深化房地產因區施策，對中心城區實施較為溫和的限購政策。政府對土地「限溢價，競配建」，成交土地以非限購區域為主。房地產市場供給平穩，庫存水平漸趨合理。大連城市人居整體水平不斷提升，在供給結構調整的新趨勢下，承接「二孩」政策逐漸凸顯出的長尾效應，市場需求結構逐漸從剛需類產品轉向剛改類產品，成為市場的主要拉升因素，預計二零一九年大連房地產市場將保持量穩價升的局面。

二零一八年五月，本集團完成收購大連天地項目，億達·河口灣多期項目開盤銷售火爆，持續獲得市場追捧，為全年業績貢獻顯著力量。本集團在大連服務二十載，在高新園區、甘井子區形成了銷售物業、園區運營和配套設施區域聚合效應，品牌知名度和客戶認可度將獲得持續提升。

武漢

二零一八年，武漢市場金融及政策嚴管緊縮，市場整體量跌價平，供求趨向平衡。市場逐漸回歸理性，整體呈現出區位及購買需求的兩極分化。本集團在武漢主要銷售產業物業，並適時推出住宅項目的銷售。

二零一九年，武漢將作為主辦城市承辦世界級賽事－第七屆世界軍人運動會，屆時將有約100個國家近萬人參賽。北京奧運會、上海世博會的成功案例在先，本次軍運會的舉辦勢必帶動武漢商業和交通升級，使武漢實現彎道超車式發展，城市地位將得到進一步提升。武漢當地政府不斷孕育釋放戰略新興產業與經濟發展新動能，積極佈局配套產業園區，尋求實現政策、人才、科技、集群的聯動優勢，給商務園區的發展和銷售帶來可觀機遇。預計二零一九年，武漢市場仍將繼續呈現區位和業態的差異化表現。

長沙

二零一八年，長沙市六區一縣商品住宅總成交金額達人民幣1,813.7億元，同比上漲約12.0%，成交面積達1,758.8萬平方米，同比增長3.3%；縱觀全年，長沙房地產銷量依然處於高位，市場供不應求。隨著上半年銷售價格高漲，限購政策出台，下半年供應放量帶動成交，價格回歸理性。

本集團著力打造的億達健康科技產業園項目正式落戶梅溪湖國際新城二期，是國家級新區湖南湘江新區的中心城區，項目主要為可銷售寫字樓物業。同時，本集團於望城經濟開發區取得85萬平方米的商住用地，將攜手望城經濟開發區，憑藉位於國家級經濟技術開發區、毗鄰湖南省重點中學的區位優勢，以及長沙建設國家智能製造中心的產業的聚集效應，積極推出配套住宅項目。

鄭州

二零一八年，鄭州市GDP首次突破萬億大關至人民幣10,143.3億元，全國排名第17位，同比增長約8.1%，人口突破一千萬，房地產開發投資額達人民幣3,258.4億元，確立了其作為國家中心城市的地位。從全國的發展格局來看，鄭州作為中部地區交通、物流樞紐，其成本優勢、人口優勢、在校大學生人數優勢不斷凸顯，帶動多項產業向鄭州集聚，引領中原城市群的發展。本集團亦將助力鄭州高新區打造「千億級世界一流高新科技園」戰略目標，重點引進軟件信息服務、新一代信息技術、智能製造等產業，集聚行業龍頭，推進創新孵化，進一步增強鄭州高新區智慧產業集群優勢及創新能力，打造河南省智慧產業名片。

合肥

二零一八年，合肥土地市場持續保持穩定供應，累計土地供應建築面積約872.0萬平方米，較上年增長18.6%。其中合肥肥東地區土地供應建築面積約162.7萬平方米，成交建築面積158.9萬平方米，土地熱點區域向市區外圍擴張趨勢顯著。下半年，本集團摘得之肥東地區約29萬平方米住宅用地將在未來貢獻穩定的業績表現。

合約銷售明細

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/平方米)
大連	627,997	783,192	12,471
武漢	69,260	42,485	6,134
成都	15,927	14,176	8,901
瀋陽	16,964	13,887	8,186
合計	<u>730,148</u>	<u>853,740</u>	<u>11,693</u>
大連軟件園	2,268	2,503	11,038
大連科技城	47,716	52,823	11,070
億達信息軟件園	40,212	31,232	7,767
武漢軟件新城	69,260	42,485	6,134
大連天地	438,508	581,436	13,259
獨立住宅	132,184	143,261	10,838
合計	<u>730,148</u>	<u>853,740</u>	<u>11,693</u>
住宅	658,998	808,430	12,268
產業	71,150	45,310	6,368
合計	<u>730,148</u>	<u>853,740</u>	<u>11,693</u>
商務園區	597,964	710,479	11,882
獨立住宅	132,184	143,261	10,838
合計	<u>730,148</u>	<u>853,740</u>	<u>11,693</u>

三、商務園區運營管理

年內，新增商務園運營面積260.8萬平方米，運營總面積達到675.3萬平方米，同比增長62.9%。項目遍布19個一、二線城市及周邊區域，總數達26個。本項業務收入為人民幣6,284萬元，同比增加4.3%。本集團以自持商務園區為根基，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，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。

二零一八年，本集團高舉「以輕帶重、輕重並舉、以重促輕」的發展策略，商務園區運營管理業務實現全國佈局、持續深耕發展，輕資產業務持續發力。初步實現了擴大運營佈局規模、低成本進入目標城市、增強產業運營能力、提升產業運營品牌認知度的目標，實現產業運營從量到質的提升，著力打造了具有產業聚集效應的標杆項目，在全國拓展的佈局中邁出了堅實的一步。

年內，本集團攜手北京實創科技園開發建設股份有限公司運營北京地標性產業園—中關村壹號，簽約浙江湖州長興國家級經濟開發區項目、四川瀘州航空航天產業園、長沙未來港、河北軍鼎產業園、湘潭九華創新創業園等10個輕資產項目，業務規模持續擴大。成功引入包括世界五百強企業、獨角獸企業、行業百強企業在內的客戶近300家。截至年末，累計在園客戶逾800家，初步構建產業運營服務框架體系，為未來搭建億達智慧產業服務平台奠定了堅實基礎。

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	上海	億達北虹橋創業城	48.0	招商及運營	
2	蘇州	蘇州高鐵新城	203.0	招商及運營、孵化器	
3	蘇州	億達尚金灣總部經濟園	401.0	招商及運營	
4	深圳	海科興戰略新興產業園	70.6	招商及運營	
5	長沙	梅溪湖創新中心	52.0	招商及運營	
6	成都	成都工投國賓總部基地	81.7	招商及運營	
7	成都	成都西部地理信息產業園	700.0	招商及運營	
8	合肥	合肥廬陽大數據產業園	242.6	招商及運營	
9	2017年存量	綿陽	中國(綿陽)科技城軟件產業園一期	62.6	招商及運營
10	天津	香邑廣場	10.0	招商及運營	
11	哈爾濱	哈爾濱哈加國際高新技術孵化器綜合產業園	89.0	招商及運營	
12	北京	億達麗澤中心	41.0	包租	
13	上海	億達外高橋商務園	13.9	包租	
14	長沙	長沙科技新城	540.0	銷售代理、招商及運營	
15	重慶	兩江健康科技城一期	195.3	銷售代理、招商及運營	
16	重慶	兩江健康科技城二期	210.0	銷售代理、招商及運營	
17	湘潭	九華創新創業中心	319.8	招商及運營	
18	泰州	創美科技產業園	400.0	招商及運營	
19	湖州	浙江湖州長興國家級經濟開發區項目	270.4	招商及運營	
20	2018年新增	瀘州	瀘州航空航天產業園區	700.0	招商及運營
21	西安	灃東新城協同創新港	200.0	招商及運營	
22	北京	中關村壹號	497.8	招商及運營	
23	長沙	未來港	300.0	招商及運營	
24	南京	幕府綠色小鎮	440.0	招商及運營	
25	太倉	太倉港港城廣場	164.2	招商及運營	
26	石家莊	河北軍鼎產業園	500.0	招商及運營	
	總計		<u>6,752.9</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3.19億元，較上年同期減少31.9%，主要歸因於年內大連天地項目納入本公司合併報表，其相關業務收入內部抵消所致。本集團持續深化精品戰略，著力保障建築、施工質量及安全，多次獲得各級政府嘉獎，獲評為全國優秀施工企業、遼寧省優秀施工企業。

二零一八年，建築、裝修及園林綠化業務繼續發揮對內部項目的支持服務作用，先後赴長沙、重慶、合肥等地進行施工建設，同時借此組建項目管理團隊，整合當地資源，發掘異地業務市場。同時，努力拓展外部行業市場，積極尋求與大型地產企業、政府、市政單位的合作機會，持續追蹤並服務長期合作夥伴在各地區的後續項目，積極爭取議價模式直接承攬，拓寬收入渠道。憑藉優質工程質量拓展業務佈局，取得持續穩定的經常性現金流。本業務團隊主要承接了包括大連市政府「暖房子」工程、大連海逸長洲、龍湖雲峰原著、丹東錦江帝泊灣等區域性地標及知名項目。

本集團將持續發展建築裝修及園林綠環業務，通過三項業務一體化管理、交互運轉，打造優質團隊，嚴守項目成本，未來計劃通過在建項目裝修的承接施工進一步歷練團隊，由內及外逐步擴充業務規模，打造全國性知名品牌。

五、物業管理

年內，物業管理業務共錄得收入人民幣5.39億元，同比增長30.6%。主要歸因於物業管理項目增加及配套服務收入增加所致。億達服務集團有限公司獲評為「中國物業管理協會百強物業評選」第32名。本集團借助多年的累積經驗和儲備資源，抓住更多非住宅物業的管理機會，增加物業管理組合的多樣性，提升收入規模和利潤水平。

住宅物業管理

年內，本集團新增運營15個住宅項目，新增運營面積263.4萬平方米，累計運營70個住宅項目，共1,046.0萬平方米。本集團緊緊圍繞「強服務、提業績、拓經營」的發展思路，依托與物業開發商緊密的合作關係，擴大業務規模，提供穩步增長的可持續收入。

借助億達物業智能管理雲平台，億家緣業主APP2.0等系統，本集團不斷豐富服務品類，開拓OAO優選新零售業務、社區教育服務、社區養老服務等，增加多元化收入來源。二零一八年下半年，億達養老—璞養芳華青雲映山社區店正式投入運營，藍山社區店完成基礎裝修，預計二零一九年正式營業。全面引進日式養老理念及服務標準，致力於將璞養芳華打造為全國頂尖養老品牌，未來亦將拓展養老旅游、養老保險、養老地產等項目，打造完整養老服務體系，積極發掘中國養老產業鏈的發展潛力。

辦公物業管理

年內，本集團累計運營辦公室物業管理項目29個，運營總建築面積達307.6萬平方米，深化在大連、蘇州、杭州、濟南、武漢、綿陽等地佈局，向全國佈局的目標穩步邁進。

本集團憑藉二十餘年的商務園區開發運營及服務世界五百強客戶的經驗，在資產調配，實現資產升值。憑藉在產業園區、寫字樓、政府機關、高校等業態積累的豐富的服務經驗，本集團建立完善的信息化平台，線上、線下一體化運作，形成一整套國內領先的標準化辦公物業管理體系。充分利用豐富的大數據資源，通過對各類客戶的分析，在各項增值服務方面有著得天獨厚的資源優勢，致力於為客戶提供優質服務，創建更舒適的工作環境。10月，本集團與大連新機場商務區成立合資公司；年末，與中國鐵路瀋陽局正式簽署合作協議，將自二零一九年起，正式在高鐵全面開啟「億達式服務」，提升旅客高鐵出行服務體驗，全力建設安全、可持續的高鐵出行新生態。

六、土地儲備

截至二零一八年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為986萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為828萬平方米。土地儲備集中度進一步降低，大連佔比為69.8%，較上年末下降16.4個百分點，並完成於長沙、鄭州、重慶、合肥等重點城市佈局，踐行本集團「鞏固大連、深耕武漢、佈局全國」的發展戰略。

本集團以產城綜合開發為核心業務，一月成功摘得位於長沙國家級新區湖南湘江新區的中心城區梅溪湖32.0萬平方米商業地塊，用於構建長沙億達梅溪湖健康科技產業園，重點發展智慧醫療、軟件信息技術、科技智能三大產業，助力推動長沙產業轉型升級。繼摘得梅溪湖地塊後，本集團持續發力，於長沙望城經開區核心板塊接連喜獲三宗土地，總計86.4萬平方米，用於打造長沙億達智造小鎮，啟幕中國中部地區首個智能製造產業特色小鎮。二月，本集團成功摘得位於鄭州鄭洛新國家自主創新示範區核心區33.0萬平產業地塊，打造億達·鄭州軟件園，進一步增強鄭州高新區智慧產業集群優勢及創新能力，打造河南省智慧產業名片。五月，摘得重慶北碚區新城核心10.3萬平土地用於項目一期建設，打造以生態獨棟、地標高層寫字樓以及商務配套等為產品形態的重慶億達創智廣場，成為北碚區乃至重慶市重要的高新技術企業聚集地，項目二期用地也將擇機摘牌。十二月，本集團摘得合肥東部新城核心區28.8萬平方米住宅地塊，用於建設億達合肥智慧科技城一期項目，打造合肥市標杆性產城融合項目。

未來，本集團亦將抓住房地產市場整體趨勢帶來的兼併收購機會，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。

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	6,882,245	69.8%	6,224,151	75.2%
武漢	931,574	9.5%	465,787	5.6%
成都	130,840	1.3%	90,449	1.1%
瀋陽	7,979	0.1%	7,979	0.1%
長沙	1,183,505	12.0%	767,831	9.3%
鄭州	329,212	3.3%	329,212	4.0%
重慶	103,250	1.0%	103,250	1.2%
合肥	288,191	2.9%	288,191	3.5%
總計	<u>9,856,796</u>	<u>100%</u>	<u>8,276,849</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	7,704,172	78.2%	6,635,843	80.2%
多功能綜合住宅	<u>2,152,624</u>	<u>21.8%</u>	<u>1,641,006</u>	<u>19.8%</u>
總計	<u>9,856,796</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,276,849</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%	93,310	—	—
小計	100%	688,248	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	131,440	182,317	491,888
住宅區	100%	279,183	7,483	14,000
小計	100%	410,623	189,800	505,888
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	285,738	—	508,501
住宅區	50%	4,235	—	133,100
小計	50%	289,973	—	641,601
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	149,014	—	118,798
住宅區	100%	362,102	—	113,913
小計	100%	511,116	—	232,711
大連騰飛軟件園				
辦公室區	50%	202,530	—	91,918
小計	50%	202,530	—	91,918
大連天地				
辦公室區	100%	323,000	299,655	1,020,175
住宅區	100%	90,256	491,600	—
小計	100%	413,256	791,255	1,020,175

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)
成都天府智慧交通科技城 辦公室區	60%	—	99,111	—
小計	60%	—	99,111	—
長沙梅溪湖健康科技城 辦公室區	51%	—	61,203	257,865
小計	51%	—	61,203	257,865
長沙億達製造產業小鎮 辦公室區	70%	—	—	412,202
住宅區	70%	—	246,041	206,194
小計	70%	—	246,041	618,396
鄭州億達科技新城 辦公室區	100%	—	97,689	231,523
小計	100%	—	97,689	231,523
重慶億達創智廣場 辦公室區	100%	—	103,250	—
小計	100%	—	103,250	—
商務園小計		2,515,746	1,588,349	3,600,077

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)
多功能綜合住宅項目				
大連	25%-100%	420,420	805,599	598,706
成都	80%-100%	27,993	—	3,737
瀋陽	100%	7,979	—	—
合肥	100%			288,191
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
多功能綜合住宅小計		456,392	805,599	890,634
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計		<u>2,972,138</u>	<u>2,393,948</u>	<u>4,490,710</u>

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73億5,696萬元，同比增加0.5%。下表載列年內收入明細：

下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零一八年		二零一七年	
	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	5,957,781	81.0%	5,991,179	81.9%
租金收入	478,598	6.5%	385,508	5.3%
商務園運營管理服務收入	62,842	0.9%	60,236	0.8%
建築、裝修及園林綠化收入	318,599	4.3%	467,742	6.4%
物業管理收入	539,138	7.3%	412,954	5.6%
總計	<u>7,356,958</u>	<u>100%</u>	<u>7,317,619</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59億5,778萬元，與上年同期基本持平。

(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4億7,860萬元，同比增長24.1%，主要是由於與年內出租面積增加所致。

(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6,284萬元，同比增加4.3%，主要是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3億1,860萬元，同比減少31.9%，主要是由於年內合併大連天地項目，對其業務收入內部抵消所致。

(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5億3,914萬元，同比增加30.6%，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53億575萬元，較去年同期減少4.4%，主要是由於年內結轉的產品結構不同所致。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣20億5,121萬元，同比增加16.1%；毛利率由二零一七年同期24.1%上升至年內的27.9%，主要是由於年內結轉產品結構不同所致。

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由二零一七年同期的人民幣2億3,608萬元減少18.3%至人民幣1億9,289萬元，主要是年內廣告費用等減少所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一七年同期的人民幣4億7,859萬元增加5.0%至年內人民幣5億270萬元，主要是由於業務規模擴張所致。

投資物業公允值增加

本集團投資物業公允值收益由二零一七年同期的人民幣3億4,122萬元減少至年內的人民幣659萬元，主要是由於上年億達信息軟件園及大連軟件園土地的公允價值增加，本年未有相同情況發生。

融資成本淨額

本集團融資成本淨額由二零一七年同期的3億3,446萬元上升至年內的人民幣6億5,985萬元，主要是由於年內有息融資規模增加及項目資本化減少所致。

分佔合營公司利潤及虧損

本集團年內分佔合營公司利潤為人民幣881萬元，較二零一七年同比減少約人民幣7,793萬元，主要是由於年內對大連軟件園騰飛發展有限公司投資收益減少所致。

分佔聯營公司利潤及虧損

本集團分佔聯營公司利潤為零，二零一七年同期為收益人民幣3億6,296萬元，主要是由於二零一七年有對富岸集團的投資收益，本年富岸集團已成為本集團附屬公司。

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二零一七年同期的人民幣5億448萬元增加35.1%至年內的人民幣6億8,155萬元，主要由於年內結轉項目的土地增值稅開支增加所致。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一七年同期人民幣15億9,874萬元減少7.1%至年內的人民幣14億8,514萬元。

本集團利潤由二零一七年同期人民幣10億9,426萬元減少26.6%至年內的人民幣8億359萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零一七年同期人民幣9億8,430萬元減少15.3%至年內的人民幣8億3,392萬元。

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)由二零一七年同期人民幣7億2,839萬元增加至年內的人民幣8億2,898萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一八年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣18億626萬元(包括受限制現金約為人民幣7億2,849萬元)(二零一七年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣33億6,368萬元，其中受限制現金約為人民幣18億7,954萬元)。

債務

本集團於二零一八年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣170億2,673萬元(二零一七年十二月三十一日：約為人民幣169億8,573萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	7,870,955	6,912,527
有抵押其他借款	4,850,185	5,041,800
無抵押其他借款	4,305,585	5,031,405
	<u>17,026,725</u>	<u>16,985,732</u>

(2) 按到期日劃分

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	12,651,205	6,912,232
第二年	4,009,332	2,579,040
第三至五年	366,188	6,611,156
超過五年	—	883,304
	<u>17,026,725</u>	<u>16,985,732</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)於二零一八年十二月三十一日約為128.6%，與二零一七年十二月三十一日的127.0%相比上升1.6個百分點。

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。於二零一八年十二月三十一日，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162萬元和約人民幣121萬元，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。於二零一八年十二月三十一日，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3億2,405萬元(於二零一七年十二月三十一日：約為人民幣4億5,493萬元)。

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(由富岸集團及獨立第三方組成)及合公司合作夥伴的付款責任提供金額不超過人民幣4,160萬元的擔保。

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。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有1,932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。

股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度之每股股份人民幣8分的末期現金股息須於二零一八年七月十八日或前後派付予於二零一八年六月二十五日名列本公司股東名冊的公司股東。宣派末期股息在本公司於二零一八年六月十四日舉行的股東周年大會上獲批准。然而，由於需要更多時間安排從中國匯款至香港，本公司估計末期股息將於二零一九年六月二十八日或前後派付。

董事會並不建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一九年六月十八日(星期二)起至二零一九年六月二十日(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。為確定可出席將於二零一九年六月二十日(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二零一九年六月十七日(星期一)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，除偏離企業管治守則第A.2.1條所載，主席及行政總裁職務應予以區分，且不應由同一人士擔任之規定外，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」）。

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；二零一八年五月十四日，首份收購事項完成，目標公司成為本公司之間接全資附屬公司。

參見日期分別為二零一七年十一月十四日、二零一七年十二月二十八日及二零一八年五月十四日的公告以及日期為二零一七年十二月八日的通函。

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。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本初步公告所載有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註的數據已獲本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所（「核數師」）贊同，與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表草擬稿所載數額一致。核數師就此所承擔工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則進行的一項保證委聘，故核數師並無就本初步公告發表保證意見。

年度業績

本集團截至二零一八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。

本公司二零一八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
主席兼行政總裁
姜修文

香港，二零一九年三月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為姜修文先生、陳東輝先生、于世平先生、鄭曉華女士及徐北南先生；非執行董事為趙曉東先生、陳超先生及王剛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。