

YiDA 亿达

億達中國控股有限公司

YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 Stock Code : 3639.HK

INTERIM REPORT
中期報告 **2019**



目錄

02	公司概覽
03	公司資料
04	主席報告
08	大事記
10	管理層討論與分析
29	權益披露
32	企業管治及其他資料
35	簡明綜合損益表
36	簡明綜合全面收益表
37	簡明綜合財務狀況表
39	簡明綜合權益變動表
40	簡明綜合現金流量表
42	簡明綜合財務報表附註

長沙億達中建 • 智慧科技中心

公司概覽

億達中國控股有限公司（「本公司」或「公司」），連同其附屬公司（統稱「本集團」或「集團」）成立於一九八八年，總部位於大連，為中國最大的商務園開發商及領先的商務園運營商，主要業務涉及商務園運營、銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園委託運營管理、提供建築、裝修及園林綠化服務和物業管理服務。本公司於二零一四年六月二十七日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」）。

本集團於成立之初，立足大連本地優勢，迎合國際發展趨勢，享受模式紅利。從一九九八年開始，緊抓服務外包和IT外包行業的全球產業轉移機遇，借助於實施「官助民辦」、國際化以及「產學研」一體化戰略，創新產城融合的開發模式，高標準地建設和運營了大連軟件園，就此成為中國服務外包商務園開發和運營的先行者，堅定了未來的發展方向。

本集團於業務發展期，修煉內功、厚積薄發，形成核心競爭力。利用運營大連軟件園的成功經驗，依托國家經濟發展和產業升級戰略，充分整合內外部資源，進一步開發和運營了大連騰飛軟件園、天津濱海服務外包產業園、蘇州高新軟件園、武漢光谷軟件園、大連天地、大連生態科技創新城、武漢軟件新城、億達信息軟件園等多個軟件園區和科技園區，實現了「走向全國、模式探索、多元合作」的初步戰略目標。20多年來，服務近70家世界五百強企業，積累了深厚的客戶資源和運營經驗，開拓了高進入門檻、高客戶黏性、全產業閉環、抗經濟周期的業務發展藍海。

本集團於上市後，明確提出成為「中國領先的商務園運營商」的發展願景，實施「以輕帶重，輕重並舉」的全國發展策略，採用「產城融合」的開發模式，鞏固大連，深耕武漢，全面拓展一二線重點城市和經濟活躍區域。獲控股股東中民嘉業的戰略投資，在更高平台把握新時期發展機遇。

在房地產行業「下半場」，本集團將順勢而為，憑藉強大內外部資源，兌現商務園開發與運營的核心競爭力，實現規模發展和業績提升。

武漢軟件新城

董事會

執行董事

姜修文先生(主席兼行政總裁)

陳東輝先生

馬蘭女士(於二零一九年三月二十九日辭任)

于世平先生

鄭曉華女士

徐北南先生(於二零一九年三月二十九日獲委任)

非執行董事

趙曉東先生

陳超先生

王剛先生

獨立非執行董事

葉偉明先生

郭少牧先生

王引平先生

韓根生先生

聯席公司秘書

王慧婷女士

鄭燕萍女士

授權代表

馬蘭女士(於二零一九年三月二十九日辭任)

姜修文先生(於二零一九年三月二十九日獲委任)

王慧婷女士

董事委員會

審核委員會

葉偉明先生(主席)

郭少牧先生

王引平先生

韓根生先生

薪酬委員會

王引平先生(主席)

姜修文先生

郭少牧先生

韓根生先生

提名委員會

姜修文先生(主席)

葉偉明先生

王引平先生

韓根生先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

中華人民共和國(「中國」)總部

中國

上海市

黃浦區

福佑路8號

中國人保大廈5樓

香港主要營業地點

香港

金鐘

金鐘道88號

太古廣場二座12樓

1215室

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

法律顧問

香港法律

盛德律師事務所

中國法律

通商律師事務所

開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

主要往來銀行

大連銀行

哈爾濱銀行

中國工商銀行

交通銀行

上海浦東發展銀行

股份代號

3639

公司網站

www.yidachina.com

主席報告



尊敬的各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月(「期內」)的中期業績。

姜修文

億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁

本集團期內錄得收入為人民幣23.33億元，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17.04億元；商務園租金收入為人民幣2.67億元；商務園委託運營管理收入為人民幣3,047萬元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣1.09億元；物業管理收入為人民幣2.22億元。毛利潤率為44.0%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣2.99億元。

二零一九年上半年回顧

近年來，國家政策導向持續助推商務園區供需浪潮。十三五規劃、十九大都將新型產業發展提升到戰略高度，產業發展、產城融合成為高頻關鍵詞，中央及地方政府聯動，各級產業扶持政策頻發，帶動區域發展，探尋新型城市經濟增長點，產業新城、商務園區的發展需求得到進一步釋放，企業投資園區熱情高漲。我們認為，堅定商務園區開發與運營，形成全國優勢佈局，是迎合政策導向、符合市場預期、承接市場需求、值得長期深耕發展的業務模式。

在新經濟周期，國家振興實體經濟的號召下，產業地產已逐步形成「三足鼎立」的格局，也進一步印證了我們的戰略判斷。第一類為以本集團為代表的傳統產業地產企業，憑藉趨於成熟的運營、盈利模式、完善的客戶生態圈，提供專業化、多元化、個性化的全產業鏈服務；第二類為頭部房企依靠其雄厚的資金實力和資源調配能力，實現向產業地產的轉型；第三類是傳統製造業龍頭企業，在其現有的優勢產業配套資源和集群優勢基礎上，開拓製造業產業生態系統，尋求新的業務增長點。這些都給予了市場參與者更多、更廣泛的合作發展機遇。

本集團聚焦產城發展二十餘載，秉承「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的運營理念，整合優質產業資源，深耕大連、武漢，打造標桿項目，重點拓展京津冀、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19城30個商務園區，園區運營規模和質量不斷提升，產業帶寬不斷延展，全球企業客戶資源網絡不斷擴大，品牌影響力持續增強，在高質量、大規模商務園區開發和運營方面進一步確立了行業的領先地位。

一、堅定產城項目重資產拓展，提升區域配套，打造城市綜合體

二零一九年上半年，本集團著重優化產城項目資源，進一步提升項目運營質量，積極於重點區域開展業務拓展。二零一九年六月，成功競得鄭州科技新城二期土地，並與當地政府就商務園區達成辦公室回購協議。預計園區總建築面積（「總建築面積」）將達到約70萬平方米，並將吸引超過300家科技創新型企業進駐園區，聚集3-4萬名高端人才創業就業。通過提供商務配套、生活配套、服務配套等必要設施，形成全天候生活、服務、科研、商業一體化城市綜合體。

鄭州科技新城

主席報告(續)

二、專注質量運營模式，發揮商務園區核心競爭力

本集團堅定遵循「中國領先的商務園區運營商」的發展願景和全國化拓展佈局的發展戰略，經歷了從傳統到新興、從單一到多元、從租售到全面服務、從重資產開發到高質量輕重資產運營的進化過程，在園區開發、園區運營、園區建造和物業管理打造集團核心競爭力，逐步完成從規劃建設和運營服務兩個方面進一步提升產品力，從商業模型與合作模式兩個方面進一步開放創新，獲業界廣泛認可，榮膺「2019中國產業地產運營商TOP30」前五名、「2019產業空間運營領軍企業十強」等。二零一九上半年，本集團商務園區委託運營項目逐步積累產業項目資源，新增5家世界500強及行業百強入駐商務園區，並同步開展重資產項目拓展。

三、全面整合產業資源，搭建智慧園區全場景平台，實現「向服務型公司」戰略優化

本集團在輕資產業務拓展佈局上，堅定創新智慧園區運營服務模式，成立全資子公司—易達雲圖，自主研發並上線園區物聯平台、招商租售一體化平台、產業服務平台、大數據可視分析平台，加快服務資源整合，完善園區本地配套、企業服務配套、產業服務配套，構建智慧園區雲服務共享平台。其中，易達慧雲、智雲、享雲平台已上線試運行，初步覆蓋16個城市的24個輕重資產項目，上線資源總量超過200萬平方米，客戶總量逾5千家。通過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，將助力本集團創新服務轉型，逐步優化，實現「向服務型公司」的戰略轉型，打造「空間即服務」的產業服務體系。

二零一九下半年展望

受內外部壓力疊加影響，國內經濟升級轉型迫在眉睫。粵港澳大灣區規劃出台、科创板設立等，都將為中國經濟注入新的活力，科技創新發展、區域經濟和擴大開放政策將為產業地產帶來發展空間。伴隨工業4.0時代，製造業生產鏈的需求導向，國家級新區、開發區以及自貿區等政策支持，商務園區將呈現區域聚集的態勢，供需兩端同時發力，市場上輕資產的園區運營、招商等需求將大幅提升，這將為擁有全產業鏈覆蓋、領先的運營招商團隊、並與世界500強有多年合作經驗的本集團帶來了巨大的拓展機遇。

二零一九年下半年，本集團將繼續堅持「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，將背靠實體經濟，提升產業佈局質量，著眼於商務園開發和運營的核心競爭力，實現各業務板塊齊頭並進，全面提升產品和服務品質，提升盈利能力，打造多元化、集團化、產城化、橫縱向發展的全新產業新城。

一、盤活存量資產，提升核心資產運營效率

本集團將全面評估存量資產情況，優化企業資源配置，積極處置集中程度偏高地區、邊際效益偏低的非生產性資產，加速現金回籠，並在全國範圍內根據政策、產業、人才等因素，選取產城發展潛力較大的城市或區域，擇機開展輕重資產項目拓展。採取核心資產長期持有與增益資產價值釋放相結合的立體化資產優化管理方案，積極引入戰略資源合資合作、協作開發，深耕城市合作，實現公司資源優化、人力優化、財務優化，打造更具可持續性、盈利性和抗風險性的企業發展模式。

二、重資產開發、輕資產運營、產業平台服務輸出多項驅動業務發展

商務園區的開發與運營，呈現出地域化、專業化、全產業鏈化的趨勢。規模發展固然重要，以提高質量為核心的內涵式發展道路才是中長期發展的必經之路。本集團將採取多輪驅動的業務發展模式，通過於重點區域獲取優勢產城項目，助力區域價值提升，推進項目集群化發展；同時通過招商、運營、諮詢、品牌輸出等多種委託管理運營模式，實現全國佈局，擴容客戶資源；搭建信息化數據平台，對園區經營數據進行智能化分析挖掘，提供全產業鏈管理服務，實現資產進一步輕量化，逐步完成向服務型公司的轉變。

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。

姜修文

億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁

二零一九年八月十六日



大事記



本集團攜手京東雲共同打造智慧園區，並簽署戰略合作框架協議。



本集團攜手金山集團，共同聚焦打造智慧城市和智慧園區。



本集團與山東省濰坊市濰城區人民政府簽署戰略合作協議，雙方將共同開發建設濰坊億達科創新城。



本集團在由觀點地產機構主辦的「2019觀點年度論壇」中獲評為「2019中國產業地產運營TOP30」第五名。



本集團在「第十屆地產中國論壇暨2018中國房地產年度紅榜頒獎典禮」上，獲評為「2018中國房地產年度紅榜責任企業」。



本集團在由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同主辦的測評活動中，成功入選「2019中國房地產開發企業100強」。

一月

二月

三月



本集團與中建八局簽署合作協議，受托為「南京市鼓樓區鐵北片區城中村改造更新及產業發展項目幕府片區」項目提供產業諮詢、規劃設計諮詢、建築設計諮詢、工程管理諮詢等服務。



成都億達天府智慧科技城因在建設、招商等方面表現突出，榮獲新津2018年度「項目建設十佳民營企業」殊榮。



本集團在由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院聯合舉辦的「2019中國房地產上市公司測評成果發布會」上榮獲「2019中國房地產上市公司綜合實力100強」及「2019中國房地產上市公司創新能力5強」，自2014年上市以來連續第五年獲此殊榮。



上海大連商會成立大會在滬召開，億達智慧產業發展有限公司當選副會長單位。

四月

五月

六月



易達雲圖與廈門科拓通訊就園區智慧車行管理領域簽署戰略合作框架協議，共同推進園區智慧物聯平台建設，打造智慧停車、自由通行的舒適辦公、生活新體驗。

本集團在《經濟觀察報》主辦的「第十六屆(2019)中國藍籌地產年會」中獲評「產城融合卓越運營商」大獎。



本集團榮獲中國物業管理協會評選的「2019物業服務企業品牌價值50強」、「智慧園區服務·2019特色物業服務品牌企業」、「2019中國物業管理媒體測評微信公眾號影響力 TOP100」3項殊榮。

管理層討論與分析

業務回顧

一、商務園區持有物業運營

期內，本集團全資持有的商務園區包括大連軟件園、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217.8萬平方米，可出租面積約183.6萬平方米。期內，本集團錄得租金收入約人民幣2億6,670萬元，較二零一八年同期增長26.0%，主要是由於期內出租面積增加所致。

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	93%
大連科技城	100%	147	99	—	7	41	80%
億達信息軟件園	100%	155	131	—	4	20	59%
大連天地	100%	334	207	37	41	38	83%
武漢軟件新城	50%	556	130	42	23	97	41%
大連騰飛軟件園 ¹	50%	349	206	—	3	64	66%
總計		2,178		1,836			

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。

隨著產業升級、產城融合的大趨勢，第三產業佔GDP的比重逐步提高，優質寫字樓的需求日益突顯。同步帶動上下游產業空間需求，產業氛圍培育、服務鏈條延伸，商務園區體驗升級成為商務園區競爭不可忽視的軟實力。本集團通過創新技術和專業解決方案，將企業IT系統和資產、業務流程與數據資產相結合，助力企業客戶實現數據驅動的產品與服務，滿足客戶的智能化需求。期內，包括世界500強在內的多家知名企業入駐園區、擴大租用空間。



大連軟件園



大連科技城

管理層討論與分析(續)

野村綜合研究所作為當前日本業績最好、公司員工最多、規模最大的研究機構之一，二零一零年即落戶大連軟件園，歷經8年合作，於二零一九年五月，野村綜研(北京)系統集成有限公司大連分公司入駐大連軟件園，將主要從事業務信息系統設計、開發及運營等業務。再次選擇大連軟件園，代表著野村綜研對園區良好的配套設施、豐富的技術人才儲備及地理環境等優勢的認可。

自二零一二年十月起，阿迪達斯集團在大連軟件園成立了阿迪達斯商務服務(大連)有限公司，開展面向其內部的財務共享業務。二零一九年六月，阿迪達斯亦持續擴大其在大連軟件園的租用面積，於園區內成立阿迪達斯全球業務支持中心(GBS)，將面向整個亞太區域提供財務、人力資源、採購等綜合共享服務。

二零一九年上半年，工業和信息化部正式批准授予武漢市「中國軟件特色名城」稱號。本集團作為最早一批投身於武漢商務園區建設及運營的公司，經歷了武漢成為軟件名城的辛路歷程。本集團旗下武漢軟件新城於期內引進了一系列代表世界軟件行業先進水平的企業，同時助力本土軟件企業發展，助力武漢市初步形成互聯網+、光通信嵌入式軟件、地球空間信息、信息安全四大特色軟件產業集群。



武漢軟件新城

管理層討論與分析(續)

二、物業銷售

期內，本集團實現合約銷售金額為人民幣44.63億元，同比上升10.2%，主要由於期內鄭州項目銷售良好所致。合約銷售均價為每平方米人民幣9,143元，同比下降37.9%，主要由於期內鄭州銷售額佔比增加及銷售產品結構不同所致。其中，大連佔合約銷售金額的57.1%；鄭州佔35.1%；武漢佔3.1%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的60.5%。

期內，本業務錄得銷售收入為人民幣17億406萬元，同比增長9.0%，主要是由於期內結轉產品結構不同，且各結轉產品均價較上年同期有所上漲所致。銷售收入均價為每平方米人民幣16,707元，同比增長30.6%，主要因大連市場銷售均價整體上漲所致。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89%)、武漢(佔收入的8%)等城市。

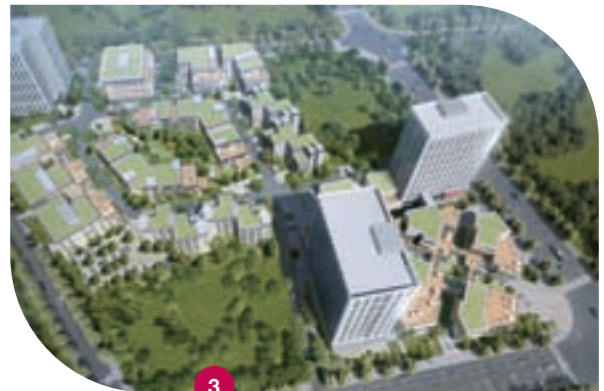
本集團深耕大連，圍繞「輕重並舉」的戰略目標，在長沙、鄭州、合肥等地開發重資產項目，用於打造長沙億達中建·智慧科技中心、長沙億達智造小鎮、億達·鄭州科技新城、億達合肥智慧科技城等項目。



1 億達河口灣



2 鄭州科技新城



3 重慶億達創智廣場

大連

二零一九年上半年，大連市人才引進、補貼、落戶新政紛紛出台，顯著提升城市人口吸附力。大連市區住宅土地的供應量處於近年較低水平，土地拍賣市場成交火熱，銷售延續了上一年穩步上升的勢頭。預計未來市區土地供應日益減少，而伴隨大連產業升級，開發新、金普新區及旅順將撐起大連的土地供給。同時，星海灣跨海大橋全線通車、大連地鐵線路的輻射發展亦將高新區、旅順與市區間通行距離顯著縮短，物業價值得到釋放。

本集團位於高新區的標杆項目億達●河口灣多期項目持續推盤，獲市場追捧，成為上半年大連地區實現簽約銷售最多的項目之一，為本集團提供穩定的業績支撐。本集團在大連深耕逾二十載，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的區域聚合效應，品牌知名度和客戶認可度穩步提升。

武漢

二零一九年上半年，在「房住不炒」的主基調指引下，武漢房地產銷售市場整體熱度趨於平穩，新建商品房共成交約9.8萬套。其中，住宅成交約8.5萬套，較上年同期漲幅約13%；寫字樓成交超過6千套，成交面積約40萬平方米。根據仲量聯行發布的數據顯示，上半年，武漢優質寫字樓總體量達到534萬平方米，空置率較去年末下降2.4個百分點。武漢市以服務貿易創新發展試點和中國服務外包示範城市建設為契機，發展數字服務、數字貿易，取得積極成效。

億達武漢軟件新城作為武漢高新區數字經濟產業發展的標杆項目，佈局數字經濟產業，重點吸引大數據、雲計算、互聯網、5G技術等相關領域的企業入駐。

鄭州

鄭州市二零一九年上半年商品房成交量約726萬平方米，同比上漲36%，土地市場也呈現回暖的勢頭。隨著鄭州市邁入GDP萬億關口，作為河南省單核城市，對環鄭州區域城市人口吸納作用顯著，預計未來人口、資本等要素仍將進一步向鄭州集中，引領中原城市群的發展，進一步確立作為國家中心城市中的地位。本集團投資建設運營的鄭州科技新城將圍繞高新區產業發展策略，通過龍頭集聚推進創新孵化，進一步增強鄭州高新區智慧產業集群優勢及創新能力，藉由與地方政府的協作，助力提升區域價值。

管理層討論與分析(續)

	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/平方米)	合約銷售 金額佔比
大連	174,437	254,808	14,607	57.1%
鄭州	261,344	156,823	6,001	35.1%
武漢	24,643	13,705	5,561	3.1%
長沙	18,494	12,878	6,963	2.9%
成都	3,918	3,357	8,568	0.8%
重慶	4,546	4,134	9,094	0.9%
瀋陽	765	612	8,000	0.1%
合計	488,147	446,317	9,143	100.0%
大連軟件園	2,935	870	2,966	0.2%
大連科技城	30,700	38,299	12,475	8.6%
億達信息軟件園	10,223	9,758	9,545	2.2%
大連天地	81,404	157,806	19,386	35.4%
武漢軟件新城	24,643	13,705	5,561	3.1%
鄭州億達科技新城	261,344	156,823	6,001	35.1%
重慶億達創智廣場	4,546	4,134	9,094	0.9%
長沙億達中建·智慧科技中心	3,800	4,677	12,308	1.0%
長沙億達製造產業小鎮	14,694	8,201	5,581	1.8%
多功能綜合住宅	53,858	52,044	9,663	11.7%
合計	488,147	446,317	9,143	100.0%



長沙億達中建·智慧科技中心

三、商務園運營管理

期末，本集團商務園運營管理項目合計24個，委託運營管理面積合計約529.0萬平方米。期內，新增5個商務園運營管理項目。期內，商務園運營管理產生收入為人民幣3,047萬元，同比增長93.5%，主要由於期內委託營運項目增加所致。



蘇州高鐵新城

本集團充分利用大連軟件園等成熟商務園區運營管理經驗，整合服務商資源，建立增值業務平台，嘗試開展「對企業」、「對客戶」增值服務，突破「流量變現」盈利模式。依托品牌輸出、項目拓展、招商運營及增值服務四大商業模式，積極拓展目標城市優質項目。期內，本集團簽約運營及管理株洲高科中國動力谷、望城月亮島項目、重慶市港城工業園、哈工大(宜賓)科技產業園、滁州原創科技城。



中國(綿陽)科技城軟件產業園一期

期內，本集團成功引入包括世界五百強企業、獨角獸企業、行業百強企業、上市公司在內的新租戶超過160家。截至期末，累計在園客戶逾800家。以大連、長沙為試點，探索增值服務創收模式，在進一步深入BOT業務、停車場管理、項目申報、培訓授課等業務模式的同時，重點研究園內企業需求，整合優質資源，建立長期夥伴關係。



北京中關村一號

管理層討論與分析(續)

下表載列本集團委託運營管理項目：

狀態	區域	項目名稱	簽約面積 (千平方米)	運營模式
2018年存量	上海	億達北虹橋創業城	48.0	招商及運營
	蘇州	蘇州高鐵新城	255.5	招商及運營、孵化器
	深圳	海科興戰略新興產業園	70.6	招商及運營
	長沙	梅溪湖創新中心	52.0	招商及運營
	成都	成都西部地理信息產業園	700.0	招商及運營
	合肥	合肥廬陽大數據產業園	242.6	招商及運營
	綿陽	中國(綿陽)科技城軟件產業園一期	62.6	招商及運營
	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
	北京	億達麗澤中心	41.0	包租
	上海	億達外高橋商務園	13.9	包租
	重慶	兩江健康科技城一期	195.3	銷售代理、招商及運營
	重慶	兩江健康科技城二期	210.0	銷售代理、招商及運營
	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
	西安	灃東新城協同創新港	200.0	招商及運營
	北京	中關村壹號	497.8	招商及運營
	長沙	未來港	300.0	招商及運營
	南京	幕府綠色智谷	440.0	招商及運營
	蘇州	太倉港港城廣場	164.2	招商及運營
	石家莊	河北軍鼎產業園	600.0	招商及運營
2019年新增	滁州	滁州原創科技城	211.6	招商及運營
	株洲	株洲高科中國動力谷	245.8	運營
	長沙	望城月亮島項目	30.0	品牌輸出
	宜賓	哈工大(宜賓)科技產業園	150.0	運營
	重慶	重慶市港城工業園	200.0	運營
總計			5,290.3	



成都西部地理信息產業園



億達麗澤中心

四、建築、裝修及園林綠化

期內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入人民幣1億942萬元，較上年同期減少7.6%，主要歸因於期內外部承攬項目減少所致。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。

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，承接外部項目以獲得穩定的經常性收入。多個項目獲得區域質量驗收排名前三位，有力推動了本集團業務板塊向全國拓展的步伐。

期內，建築、裝修及園林綠化業務繼續從加強施工管理、加強成本管理、加強養護管理、拓展外部項目四個方面提升競爭力。依託本集團在長沙、重慶等項目的開展，積極拓展異地市場，優化內部資源，提高業務技術精準度和市場匹配度。通過三項業務一體化運轉，發展多維度盈利模式，提高工程質量，降低生產成本，培養骨幹團隊，在內部項目服務和外部項目承攬中發揮關鍵作用。



- 1 億達河口灣在建工程施工現場
- 2 建築及園林施工
- 3 辦公物業裝飾

管理層討論與分析(續)

五、物業管理

期內，物業管理業務共錄得收入人民幣2億2,202萬元，與上年同期基本持平。本集團堅持以「強服務、提業績、拓經營」為發展思路，通過搭建信息化、數字化平台，逐步實現向智慧服務轉型。

二零一九年，本集團物業管理業務榮獲中國物業管理協會評選的「2019物業服務企業品牌價值50強」、「智慧園區服務•2019特色物業服務品牌企業」、「2019中國物業管理媒體測評微信公眾號影響力TOP100」三項殊榮。

住宅物業管理

期內，本集團新增運營三個住宅項目，新增運營面積78.1萬平方米，累計運營73個住宅項目，共1,124.1萬平方米，覆蓋新零售、餐飲、租售、教育、養老、家政等多個社區服務項目。近年來，依託億達物業智能管理雲平台，億家緣APP2.0等系統，本集團致力於升級物業管理服務，積極探索各項多元化增值服務，高端養老「璞養芳華」、社區新零售「億達優選」、「億達房屋租售」、社區教育、高端家政等服務相繼落地，旨在為客戶提供優質、貼心的全產業鏈服務。

億達養老—璞養芳華藍山國際頤養中心正式投入運營，為社區長者提供生活照護、康復鍛煉、健康管理、膳食管理等服務，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，完善社區服務體系。



璞養芳華 • 藍山國際頤養中心

管理層討論與分析(續)



億食百味智慧餐廳

辦公物業管理

期內，本集團營運辦公室物業管理項目六個，新增管理面積47.4萬平方米，累計運營總建築面積達355.0萬平方米，深化在大連、蘇州、杭州、重慶、武漢、綿陽等地佈局，向全國佈局的目標穩步邁進。同時，通過持續拓展包括產業園區、寫字樓、政府機關、高校等積累，提升盈利能力。

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同時配合本集團全資子公司易達雲圖提供全場景解決方案、數字可視化應用開發、智慧資管平台、產業服務平台與園區IOT平台，著力打造產業地產數字化運營服務，形成一整套國內領先的標準化辦公物業管理體系，實現資產升值。通過對各類客戶的分析、各項設施的持續監控，及時提供配套所需增值服務，為客戶提供優質服務，創建更舒適的工作環境。

六、土地儲備

截至二零一九年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為975萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為818萬平方米。

本集團以產城綜合開發為核心業務，六月成功競得鄭州高新區科技新城二期土地。預期鄭州科技新城項目總建築面積將擴大至約70萬平方米。

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，補充可售物業資源，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。



鄭州科技新城項目效果圖



長沙億達中建·智慧科技中心

管理層討論與分析(續)

下表載列本集團於二零一九年六月三十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	6,802,376	69.7%	6,147,643	75.1%
武漢	913,793	9.4%	456,896	5.6%
成都	126,785	1.3%	86,393	1.0%
瀋陽	5,460	0.1%	5,460	0.1%
長沙	1,183,505	12.1%	767,831	9.4%
鄭州	329,212	3.4%	329,212	4.0%
重慶	103,250	1.0%	103,250	1.3%
合肥	288,191	3.0%	288,191	3.5%
總計	9,752,572	100%	8,184,876	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	7,609,884	78.0%	6,550,444	80.0%
多功能綜合住宅	2,142,688	22.0%	1,634,432	20.0%
總計	9,752,572	100.0%	8,184,876	100.0%



武漢軟件新城

管理層討論與分析(續)

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%	92,998	—	—
小計	100%	687,936	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	131,440	182,317	491,888
住宅區	100%	290,361	8,149	—
小計	100%	421,801	190,466	491,888
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	268,531	73,941	434,560
住宅區	50%	3,662	—	133,100
小計	50%	272,193	73,941	567,660
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	149,014	—	118,798
住宅區	100%	357,663	113,913	—
小計	100%	506,677	113,913	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
大連天地				
辦公室區	100%	323,000	299,655	1,020,175
住宅區	100%	87,922	424,333	—
小計	100%	410,922	723,988	1,020,175
成都天府智慧交通科技城				
辦公室區	60%	—	99,111	—

管理層討論與分析(續)

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)
小計	60%	—	99,111	—
長沙億達中建・智慧科技中心 辦公室區	51%	—	207,182	111,886
小計	51%	—	207,182	111,886
長沙億達製造產業小鎮 辦公室區	70%	—	—	412,202
住宅區	70%	—	284,016	168,219
小計	70%	—	284,016	580,421
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	—
商務園項目小計		2,502,059	1,893,556	3,214,269
多功能綜合住宅項目				
大連	25%-100%	417,059	805,599	598,706
成都	80%-100%	23,937	—	3,737
瀋陽	100%	5,460	—	—
合肥	100%	—	—	288,191
多功能綜合住宅小計		446,456	805,599	890,633
總計		2,948,515	2,699,155	4,104,902

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；及(5)物業管理收入。

期內，本集團的收入為人民幣23億3,266萬元，同比增長9.0%。

下表載列期內收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
	金額	佔總額	金額	佔總額
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
物業銷售收入	1,704,057	73.1%	1,563,678	73.1%
租金收入	266,698	11.4%	211,703	9.9%
商務園運營管理服務收入	30,467	1.3%	15,748	0.8%
建築、裝修及園林綠化收入	109,419	4.7%	118,457	5.5%
物業管理收入	222,018	9.5%	229,678	10.7%
總計	2,332,659	100%	2,139,264	100.0%

(1) 物業銷售收入

本集團期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17億406萬元，同比增加9.0%，主要是由於期內結轉產品結構不同，且各結轉產品均價較上年同期有所上漲所致。

(2) 租金收入

本集團期內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣2億6,670萬元，同比增長26.0%，主要是由於出租面積增加所致。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團期內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣3,047萬元，同比上升93.5%，主要是由於期內委託營運項目增加所致。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團期內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣1億942萬元，同比減少7.6%，主要是由於期內外部承攬項目減少所致。

管理層討論與分析(續)

(5) 物業管理收入

本集團期內提供物業管理產生的收入為人民幣2億2,202萬元，與上年同期基本持平。

銷售成本

本集團期內的銷售成本為人民幣13億608萬元，較上年同期減少17.8%，主要是由於期內結轉的產品結構不同所致。

毛利及毛利率

本集團期內的毛利為人民幣10億2,658萬元，同比增加86.6%，主要是由於期內結轉產品結構不同，且各結轉產品對應均價較上年同期有所上漲所致。

其他收入

本集團的其他收入包括利息收入、政府補貼收入。本集團期內的其他收入為人民幣1,464萬元，較二零一八年同期減少約人民幣2,995萬元，主要是由於上年同期發生結構性存款利息收入，本期未有相關收入產生。

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由上年同期的人民幣9,998萬元減少12.6%至人民幣8,742萬元，主要是期內廣告費用及人員開支減少所致。

行政開支

本集團期內行政開支為人民幣1億8,736萬元，與二零一八年同期人民幣1億9,109萬元基本持平。

其他收益淨額

本集團的其他收益淨額為人民幣739萬元，較二零一八年同期減少人民幣7億2,862萬元，主要是由於二零一八年同期取得合營公司控制權之議價收購產生收益人民幣6億3,000萬元。

投資物業公允值收益／(虧損)

本集團投資物業公允值收益／(虧損)由二零一八年同期的收益人民幣861萬元減少至期內虧損人民幣1,118萬元，主要是由於期內採用香港財務報告準則第16號對使用權資產進行計量而發生公允值虧損。

融資成本

本集團融資成本金額由二零一八年同期的4億997萬元下降25.2%至期內的人民幣3億677萬元，主要是由於有息負債規模減少及融資成本資本化金額增加所致。

分佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損

本集團期內分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損為淨收益人民幣2,252萬元，較上年同期增加約人民幣5,467萬元，主要是由於期內對大連軟件園騰飛發展有限公司股權投資利潤增加所致。

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二零一八年同期的人民幣1億6,082萬元增加39.6%至期內的人民幣2億2,446萬元，主要由於期內結轉項目的土地增值稅開支增加所致。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一八年同期人民幣5億9,491萬元減少18.6%至期內的人民幣4億8,415萬元。

本集團淨利潤由二零一八年同期人民幣4億3,409萬元減少40.2%至期內的人民幣2億5,968萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零一八年同期人民幣4億6,242萬元減少35.4%至期內的人民幣2億9,852萬元。

股東權益應佔核心淨利潤(減除稅後投資物業公允值收益影響)由二零一八年同期人民幣4億5,595萬元減少至期內的人民幣3億690萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一九年六月三十日擁有現金及銀行結餘約為人民幣13億837萬元(包括受限制現金約為人民幣4億8,509萬元)(二零一八年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣18億626萬元，其中受限制現金約為人民幣7億2,849萬元)。

管理層討論與分析(續)

債務

本集團於二零一九年六月三十日擁有銀行及其他借款約為人民幣145億9,336萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣170億2,673萬元)。其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	7,123,923	7,870,955
有抵押其他借款	4,735,639	4,850,185
無抵押其他借款	2,733,794	4,305,585
	14,593,356	17,026,725

(2) 按到期日劃分

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	11,580,776	12,651,205
第二年	3,012,580	4,009,332
第三至五年	—	366,188
超過五年	—	—
	14,593,356	17,026,725

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行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)於二零一九年六月三十日約為109.2%，與二零一八年十二月三十一日的128.6%相比下降19.4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。於二零一九年六月三十日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣5,557萬元和約人民幣378萬元。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。於二零一九年六月三十日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣3億2,988萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣3億2,405萬元)。

管理層討論與分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團於有1,921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準給予僱員薪酬。

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準相符。

社會責任

二零一九年六月，本集團精准教育幫扶在行動，為盧氏縣徐家灣鄉中心小學、雙龍灣鎮中心小學捐贈了兩套共計286件億達之聲愛心音樂教室設備。懷揣著還給鄉村孩子一個音樂童年的美好願望，本集團不斷探索投身基礎文化教育的形式和方法，積極搭建「幫、學、研、用」愛心音樂教室工程平台，積極推動偏遠山區兒童音樂藝術教育發展。經過9年的不懈努力，已在遼寧、內蒙古、吉林、河北、湖北等地捐建愛心音樂教室，輻射6萬餘名貧困山區兒童，承擔起帶動區域文化事業發展、提升基礎文化藝術教育的社會責任。



- 1 「億達公益課堂」捐贈儀式
- 2 「億家族 共連心」主題團建活動
- 3 第17屆大連國際徒步大會

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

於二零一九年六月三十日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份及相關股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	於二零一九年
			六月三十日 佔本公司已發行 股本概約百分比
姜修文先生	受控法團權益	68,600,000(L) ⁽²⁾	2.65%
王剛先生	受控法團權益	69,200,000(L) ⁽³⁾	2.68%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 姜修文先生實益擁有Grace Excellence Limited、Wonderful High Limited及Everest Everlasting Limited全部已發行股本，而該等公司合共擁有Keen High Keen Source Limited 74.21%的已發行股本。Keen High Keen Source Limited擁有本公司2.65%的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於Keen High Keen Source Limited所持本公司股份中擁有權益。
- (3) 王剛先生實益擁有Mighty Equity Limited全部已發行股本，而Mighty Equity Limited擁有Grace Sky Harmony Limited 34.52%的已發行股本。Grace Sky Harmony Limited擁有本公司2.68%的已發行股本。根據證券及期貨條例，王剛先生被視為於Grace Sky Harmony Limited所持本公司股份中擁有權益。

(II) 於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	於二零一九年
				六月三十日 所持該相關法團 已發行股本百分比
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	5,180(L) ⁽²⁾	74.21%
王剛先生	Grace Sky Harmony Limited	受控法團權益	2,430(L) ⁽³⁾	34.52%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由Grace Excellence Limited持有的3,000股股份、Everest Everlasting Limited持有的180股股份及Wonderful High Limited持有的2,000股股份，而Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited由姜修文先生全資擁有。
- (3) 該等股份由Mighty Equity Limited持有，而Mighty Equity Limited由王剛先生全資擁有。

權益披露(續)

(III) 於本公司債券中的權益

3 億美元本金總額二零二零年到期年息 6.95% 的優先票據(「二零二零年美元票據」)

董事	權益性質	持有本公司債券總額	於二零一九年
			六月三十日 佔二零二零年 美元票據權益 概約百分比
郭少牧先生	實益擁有人	美金 200,000 元	0.07% ⁽¹⁾
葉偉明先生	實益擁有人	美金 200,000 元	0.07% ⁽¹⁾

附註：

(1) 權益比例乃根據二零二零年美元票據本金總額計算。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，各董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自的連繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的任何股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有，根據證券及期貨條例第 352 條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

權益披露(續)

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 ⁽¹⁾	於二零一九年
			六月三十日 佔本公司已發行 股本概約百分比
嘉佑(國際)投資有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,578,751,750(L)	61.10%
嘉皇(控股)投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,578,751,750(L)	61.10%
嘉新投資(上海)有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,578,751,750(L)	61.10%
中民嘉業投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,578,751,750(L)	61.10%
中國民生投資股份有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,578,751,750(L)	61.10%
孫蔭環先生 ⁽³⁾	全權信託創辦人	241,400,000(L)	9.34%
TMF (Cayman) Ltd. ⁽³⁾	受託人	241,400,000(L)	9.34%
Right Ying Holdings Limited ⁽³⁾	受控制公司權益	241,400,000(L)	9.34%
正宏管理有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	241,400,000(L)	9.34%

附註：

(1) 字母L代表股份中的好倉權益。

(2) 中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)擁有中民嘉業投資有限公司(「中民嘉業」)63.72%的股權。嘉新投資(上海)有限公司(「嘉新」)由中民嘉業全資擁有。嘉皇(控股)投資有限公司(「嘉皇」)由嘉新全資擁有。嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)由嘉皇全資擁有。根據證券及期貨條例，中國民生、中民嘉業、嘉新及嘉皇被視為於嘉佑持有的本公司1,578,751,750股股份中擁有權益。

(3) 正宏管理有限公司的全部已發行股本由TMF (Cayman) Ltd(作為The Right Ying Trust的受託人)透過Right Ying Holdings Limited持有。Right Ying Holdings Limited的全部已發行股本由TMF Cayman Ltd持有。The Right Ying Trust為孫蔭環先生於2018年11月14日建立的全權信託。The Right Ying Trust的受益人包括孫蔭環先生及孫蔭環先生的若干家族成員。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員以外之其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會決議不派發截至二零一九年六月三十日止六個月的任何中期股息。

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（「**末期股息**」）原定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週年大會上獲批准。鑑於本公司最新財務狀況，末期股息派付已告延遲，現時預計末期股息於二零一九年十二月三十一日或前後派付。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年九月二十八日、二零一八年十二月二十八日、二零一九年三月二十九日、二零一九年四月十二日及二零一九年六月二十五日之公告。

遵守企業管治守則

董事深知良好企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的守則條文。於期間內，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。

企業管治守則守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁職務應予以區分，不應由同一人士擔任。姜修文先生同時擔任本公司主席兼行政總裁並負責監督本集團的運營。董事會已考慮區分主席及行政總裁職務的優點，但認為由姜修文先生同時擔任兩項職務符合本公司的最佳利益。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的守則。本公司已向每一位董事作出特定查詢，全體董事已確認，彼等於期間內均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於期間內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

本集團於期內並無任何重大收購及出售附屬公司及聯屬公司。

購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃，於期間內，概無購股權根據購股權計劃授出。

審核委員會

本公司已於二零一四年六月一日遵照上市規則第3.21條及企業管治守則第C3段成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂明其書面職權範圍，並於二零一五年十二月十日及二零一八年十二月二十八日進行修訂。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控制度，監察審核流程，以及履行董事會指派的其他職責及責任。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，包括葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生，其中葉偉明先生擔任審核委員會主席。遵照上市規則第3.21條規定，審核委員會主席具備適當的專業資格。

審閱中期業績

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及本報告已由審核委員會審議通過。

根據上市規則第13.19及13.21條作出的披露

茲提述本公司日期為二零一九年四月十日、二零一九年四月十八日、二零一九年四月二十二日及二零一九年六月十日的公告。

於二零一九年六月三十日間接持有本公司約61.11%權益的本公司控股股東中國民生投資股份有限公司(「**中國民生**」)就其於中民嘉業投資有限公司(「**民生嘉業**」)及中民外灘房地產開發有限公司的股權於二零一九年二月被實施一份資產凍結令，為期三年，以及於該資產凍結令解除後即二零一九年三月，就中國民生於民生嘉業的股權被實施另一份資產凍結令，為期三年(「**資產凍結**」)。

由於向中國民生實施資產凍結，其已在技術上導致發生本集團所訂立未償還本金總額約為人民幣42.77億元的若干貸款協議(「**億達貸款**」)項下的若干觸發事件(「**觸發事件**」)。由於該等觸發事件，億達貸款的相關貸款人可要求立即償還億達貸款的未償還貸款、應計利息及所有其他應計或未償還的金額。

企業管治及其他資料(續)

誠如本公司日期為二零一九年四月二十二日的公告所述，本公司獲民生嘉業進一步告知有關中國民生面臨的財務困難(「**中國民生流動資金困難**」)。由於中國民生流動資金困難，其技術上進一步導致發生本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。由於上述情況，各貸款人可要求立即償還億達貸款之金額已增加。

刊發二零一九年四月十日及二零一九年四月二十二日的公告後，若干銀行及金融機構表示在中國民生流動資金困難解決之前暫停與本集團簽訂新的貸款協議；某一金融機構也因此暫緩進一步發放本集團現有貸款。誠如本公司日期為二零一九年六月十日的公告所述，本公司繼續與相關銀行及金融機構就未來與本公司之融資安排保持持續磋商，而本公司正評估有關情況對本集團財務狀況及現金狀況的潛在影響，同時亦正尋找有需要時可替代的融資來源。於二零一九年六月三十日，各貸款人可要求立即償還之億達貸款為人民幣 79.80 億元。

於本報告日期，概無相關貸款人要求即時償還億達貸款。此外，本集團的營運包括預售及回款等一切正常。本公司的經營財務狀況及現金狀況維持穩定，整體經營情況持續健康。

若上市規則第13.19條規定義務的情況繼續存在，本公司則繼續根據上市規則第13.21條於其後續本公司年度及中期報告中作出相關披露，並按照上市規則規定及時透過進一步公告披露有關此事項的進一步發展。

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	8	2,332,659	2,139,264
銷售成本	10	(1,306,079)	(1,589,059)
毛利		1,026,580	550,205
其他收入	9	14,638	44,587
投資物業公允值(虧損)/收益	16	(11,182)	8,617
金融及合約資產的減值虧損撥回/(扣除)淨額		5,751	(11,304)
其他收益－淨額		7,388	736,006
銷售及市場推廣開支	10	(87,418)	(99,983)
行政開支	10	(187,360)	(191,096)
融資成本－淨額	11	(306,772)	(409,969)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		22,522	(32,151)
除所得稅前利潤		484,147	594,912
所得稅開支	12	(224,466)	(160,822)
期內利潤		259,681	434,090
以下各方應佔：			
本公司擁有人		298,521	462,419
非控股權益		(38,840)	(28,329)
		259,681	434,090
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)	14	11.55 分	17.90 分

第 42 至 78 頁所載的附註為此等簡明綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		259,681	434,090
於往後期間可重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務的匯兌差額		—	(59,268)
期內全面收益總額		259,681	374,822
以下各方應佔：			
本公司擁有人		298,521	403,151
非控股權益		(38,840)	(28,329)
		259,681	374,822

第 42 至 78 頁所載的附註為此等簡明綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	125,932	93,868
投資物業	16	19,108,006	18,604,066
合營公司投資		1,807,670	1,780,760
聯營公司投資		14,249	21,300
收購土地的預付款項		2,643,428	2,555,067
預付款項及其他應收款項	18	12,534	22,934
無形資產		40,200	32,959
遞延稅項資產		201,343	150,820
非流動資產總額		23,953,362	23,261,774
流動資產			
存貨		79,166	14,658
持作開發以供銷售的土地	17	1,535,743	1,111,781
開發中物業		5,954,513	5,121,082
持作銷售用途的竣工物業		5,340,312	5,453,716
收購土地的預付款項		549,299	1,121,228
合約資產		152,616	140,242
應收賬款	19	685,724	1,186,619
預付款項、按金及其他應收款項	18	3,226,741	3,463,103
預付企業所得稅		131,529	143,720
預付土地增值稅		242,377	262,178
受限制現金	20	485,089	728,486
現金及現金等價物	20	823,283	1,077,775
流動資產總額		19,206,392	19,824,588
資產總額		43,159,754	43,086,362

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	24	3,012,580	4,375,520
租賃負債		401,819	—
遞延稅項負債		2,490,228	2,516,583
其他非流動負債		1,572	—
非流動負債總額		5,906,199	6,892,103
流動負債			
合約負債	21	4,243,261	3,046,881
應付賬款	22	3,026,521	2,716,306
其他應付款項及應計費用	23	4,149,276	4,138,083
衍生金融工具	25	780,813	746,708
計息銀行貸款及其他借款	24	11,580,776	12,651,205
租賃負債		62,938	—
應付企業所得稅		515,217	469,079
土地增值稅撥備		729,299	587,438
流動負債總額		25,088,101	24,355,700
負債總額		30,994,300	31,247,803
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	26	159,418	159,418
儲備		11,545,937	11,215,526
		11,705,355	11,374,944
非控股權益		460,099	463,615
權益總額		12,165,454	11,838,559
流動負債淨額		(5,881,709)	(4,531,112)
資產總額減流動負債		18,071,653	18,730,662

第42至78頁所載的附註為此等簡明綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元				
(未經審核)									
於二零一九年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	979,427	8,947,365	11,374,944		463,615	11,838,559	
全面收益									
期內利潤	-	-	-	298,521	298,521		(38,840)	259,681	
其他全面收益／(虧損)	-	-	-	-	-		-	-	
期內全面收益總額	-	-	-	298,521	298,521		(38,840)	259,681	
與所有者以所有者身份進行的交易：									
附屬公司之非控股權益注資	-	-	-	-	-		67,214	67,214	
出售附屬公司的股權而沒有失去控制權	-	-	31,890	-	31,890		(31,890)	-	
分配至盈餘儲備	-	-	44	(44)	-		-	-	
於二零一九年六月三十日的結餘	159,418	1,288,734	1,011,361	9,245,842	11,705,355		460,099	12,165,454	

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元				
(未經審核)									
於二零一八年一月一日的結餘	159,418	1,495,452	918,934	8,164,375	10,738,179		404,727	11,142,906	
會計政策變動	-	-	-	(11,463)	(11,463)		-	(11,463)	
於二零一八年一月一日經重列結餘	159,418	1,495,452	918,934	8,152,912	10,726,716		404,727	11,131,443	
全面收益									
期內利潤	-	-	-	462,419	462,419		(28,329)	434,090	
其他全面收益／(虧損)：									
匯兌差額	-	-	(59,268)	-	(59,268)		-	(59,268)	
期內全面收益總額	-	-	(59,268)	462,419	403,151		(28,329)	374,822	
與所有者以所有者身份進行的交易：									
附屬公司之非控股權益注資	-	-	-	-	-		19,000	19,000	
分配至盈餘儲備	-	-	39,329	(39,329)	-		-	-	
二零一七年末期股息	-	(206,718)	-	-	(206,718)		(97,549)	(304,267)	
於二零一八年六月三十日的結餘	159,418	1,288,734	898,995	8,576,002	10,923,149		297,849	11,220,998	

第 42 至 78 頁所載的附註為此等簡明綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量			
除所得稅前利潤	10	484,147	594,912
就以下項目作出調整：			
折舊	10	16,543	8,085
無形資產攤銷	10	5,492	3,493
投資物業公允值虧損／(收益)	16	11,182	(8,617)
衍生金融工具公允值虧損		34,105	63,082
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		(22,522)	32,151
融資成本淨額	11	306,772	409,969
利息收入	9	(9,593)	(37,472)
金融及合約資產的減值虧損(撥回)／扣除淨額		(5,751)	11,304
其他收益		(48,995)	(793,934)
		771,380	282,923
存貨增加		(62,233)	(39,744)
開發中物業(增加)／減少		(482,315)	532,487
持作銷售的竣工物業減少		113,404	214,286
持作開發以供銷售的土地增加		(423,962)	–
土地收購預付款項減少／(增加)		483,568	(675,838)
應收客戶的合約工程款總額及合約資產增加		(12,387)	(12,074)
應收賬款減少		529,232	304,234
預付款項、按金及其他應收款項減少		288,151	3,171,876
應付賬款增加		295,651	1,047,504
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		274,410	(4,369,813)
預收款項、應付合約客戶款項總額及合約負債額增加		1,194,518	372,238
其他非流動負債增加		1,572	–
經營產生的現金		2,970,989	828,079
已收利息		9,593	37,472
已付中國企業所得稅		(49,152)	(168,479)
已付中國土地增值稅		(53,679)	(65,651)
經營活動產生的現金淨額		2,877,751	631,421

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動產生的現金流量			
應收合營公司及聯營公司款項減少／(增加)		22,941	(1,104,027)
購買物業、廠房及設備		(7,699)	(9,965)
購買無形資產		(12,188)	(4,199)
投資合營公司		(10,000)	–
支付收購附屬公司的款項淨額		(510,405)	(36,809)
(添置)／出售投資物業所得款項	16	(76,775)	21,796
出售物業、廠房及設備項目所得款項		370	–
受限制現金減少	20	243,397	436,412
已收股息		5,000	–
投資活動所用的現金淨額		(345,359)	(696,792)
融資活動產生的現金流量			
應付非控股權益款項增加		221,260	–
非控股權益注資		67,214	19,000
已付利息		(611,354)	(672,727)
租賃付款本金部分		(30,635)	–
新增銀行貸款及其他借款		2,592,818	3,020,794
償還銀行貸款及其他借款		(5,026,187)	(3,260,441)
融資活動所用的現金淨額		(2,786,884)	(893,374)
現金及現金等價物的減少淨值			
期初現金及現金等價物		1,077,775	1,484,138
期末現金及現金等價物			
指現金及銀行結餘		823,283	525,393

第 42 至 78 頁所載的附註為此等簡明綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合財務報表附註（未經審核）

截至二零一九年六月三十日止六個月

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。於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司（統稱「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、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、商務園運營管理、物業施工、裝潢、園林綠化及物業管理。

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（「英屬維爾京群島」）註冊成立之嘉佑（國際）投資有限公司（「嘉佑」），而本公司的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，未經審核簡明綜合財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列，並已經本公司董事會於二零一九年八月十六日批准及授權刊發。

2. 編製基準

本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的該等未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」，經重估按公允值計量之若干金融工具及投資物業而予以修訂。

該等未經審核簡明綜合財務報表應連同本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表（乃根據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」）編製）一併閱讀。

持續經營基準

本集團於二零一九年六月三十日的流動負債超出其流動資產人民幣5,881,709,000元。於一年內到期的即期借款為人民幣11,580,776,000元，貨幣資金餘額及為人民幣823,283,000元。於二零一九年六月三十日，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若干條款。若貸款人據此提出還款要求，則本集團需就於二零一九年六月三十日的借款總額人民幣7,980,038,000元立即進行償還，其中人民幣3,450,788,000元為原定於一年以內還款的銀行貸款，人民幣4,529,250,000元則為原定到期日為二零二零年六月三十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。

簡明綜合財務報表附註（未經審核）

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準（續）

鑒於該等情況，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，且於該等財務報表頒佈日止，本集團已按照合同約定的原／經延期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) 本集團已與多間銀行及金融機構就重續若干借款及延期還款積極磋商，並正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，於二零一九年六月三十日後，本集團已分別延期現有借款人民幣5億元及獲得新借款人民幣0.3億元，該等借款均包含有關本集團關聯方財務狀況要求的條款，倘貸款人提出還款要求，本集團須立即償還有關借款。於批准該等財務報表日，本集團亦有自若干貸款人獲得的未使用授信額度人民幣24.6億元，該等授信額度均不含類似限制條款。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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零一九年六月三十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，本集團在二零一九年六月三十日起計十二個月內，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未經審核簡明綜合財務報表乃屬恰當。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

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未經審核簡明綜合財務報表內反映。

3. 會計政策

除採用預期總年度盈利適用的稅率估計中期所得稅以及採納截至二零一九年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則新準則、修訂本及詮釋外，編製該等未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度的本公司年度綜合財務報表所採用的會計政策(如該等年度財務報表所述)一致。

二零一九年上半年本集團所採納的香港財務報告準則的新準則、修訂本及詮釋

- 香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)

採納香港財務報告準則第16號的影響於下文附註4披露。其他新生效之現有準則的修訂本及詮釋並無對本集團的財務報表產生重大影響且無須作出追溯調整。

本集團預計尚未生效的新訂準則、現有準則之修訂及詮釋將概不會對本集團的財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動

本集團自二零一九年一月一日起採用香港財務報告準則第16號，但根據準則中的特定過渡性條款允許未對二零一八年報告期間的比較數字進行重述。因此，香港財務報告準則第16號產生的調整於二零一九年一月一日的期初財務狀況表中確認。

(a) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用本集團截至二零一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。於二零一九年一月一日承租人適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為7.87%。

	二零一九年 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔 減：短期租賃以直線法將予確認為開支	810,360 (39,746)
	770,614
使用首次應用日期增量借款利率折現，指於二零一九年一月一日確認的 額外租賃負債	454,065
其中包括：	
流動租賃負債	54,442
非流動租賃負債	399,623
	454,065

作為承租人，本集團主要租賃辦公室及商務園。使用權資產(根據使用相同資產標題確認)乃按相當於租賃負債的金額計量，並與經由於二零一八年十二月三十一日在財務狀況表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。於首次應用日期概無須對使用權資產進行調整的虧損性租賃合約。下表列示就各個別項目確認的調整。並無包括不受變動影響的項目。

簡明綜合財務狀況表(摘錄)

	二零一八年 十二月三十一日 (按初始呈列) 人民幣千元	香港財務報告 準則第16號 人民幣千元	二零一九年 一月一日(重列) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	93,868	15,718	109,586
投資物業	18,604,066	438,347	19,042,413
非流動負債			
租賃負債	—	399,623	399,623
流動負債			
租賃負債	—	54,442	54,442

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

4. 會計政策變動(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

於二零一九年六月三十日的分部資產及分部負債均因會計政策變動而增加。租賃負債現計入分部負債。於二零一九年六月三十日，會計政策變動將增加分部資產及分部負債如下：

	分部資產	分部負債
物業投資	420,429	430,627
物業管理	30,223	27,621
物業發展	3,113	4,549
建築、裝修及園林綠化	942	1,960
	454,707	464,757

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估；
- 對於二零一九年一月一日剩餘租賃期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃；
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇時，以後見之明確定租賃期。

本集團亦已選擇不重新評估在首次應用日期合約是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其評估採用香港會計準則第17號租賃及香港財務報告詮釋委員會一詮釋4確定安排是否包含租賃。

4. 會計政策變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及其會計方法

本集團租賃多處辦公室及商務園。租約一般固定為期一至十三年。租賃條款按個別基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保品。

截至二零一八年財政年度，分類為經營租賃。付款(扣除任何收取自出租人的獎勵)於租賃期內以直線法自損益扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。每筆租賃付款分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，藉此制定各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付之金額
- 購買選擇權的行使價(倘承租人合理地確定行使該選擇權)，及
- 終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。

租賃付款採用租賃隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人類似經濟環境中在類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金所須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

5. 會計判斷及估計

編製本集團簡明綜合財務報表時需要管理層作出會影響應用會計程序及收入、開支、資產和負債的報告金額以及各自的相關披露事項及或然負債披露的判斷、估計和假設。實際結果可能與該等估計不同。

於編製該等簡明綜合財務報表時，管理層於應用至本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計以及估計不確定性的主要來源與本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度所應用者一致。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融資產及負債包括銀行貸款及其他借款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的乃為本集團之營運籌集資金。本集團擁有多種其他金融資產及負債，如直接因其營運產生之應收賬款及應付賬款。

本集團金融資產及負債所產生之主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各類該等風險之政策，茲概述如下。

(a) 市場風險

本集團的資產主要為持作開發以供銷售的土地、投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。倘物業市場大幅下滑，該等資產未必可即時變現。

投資物業及衍生金融工具公允值計量的敏感度分析分別於未經審核簡明綜合財務報表附註16及附註25中披露。

(b) 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整年內存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使本集團面臨現金流量利率風險。以固定利息借貸使本集團面臨公允值利率風險。由於本集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大公允值利率風險。本集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 利率風險(續)

下表顯示於所有其他變量保持不變情況下，於報告期末，本集團除所得稅前利潤對利率合理可能變動的敏感度。本集團權益的其他部份概不會受到重大影響。

	基點增加／ (減少)	對除所得稅前 利潤的影響 人民幣千元
二零一九年六月三十日(未經審核)		
人民幣	50	(13,161)
人民幣	(50)	13,161
二零一八年十二月三十一日(經審核)		
人民幣	50	(24,400)
人民幣	(50)	24,400

(c) 外幣風險

本集團所有的收入及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣匯出中國內地施加控制。可用外幣短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及服務相關的外匯交易)在遵守若干程式要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國內地以支付資本賬項目(如償還以外幣計值的銀行貸款及其他借款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 外幣風險(續)

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力可能受到影響。

本集團的金融資產及負債(包括若干以美元計值的短期借款及以港元計值的長期借款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

在中國內地可降低本集團所承受的人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。迄今，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外匯風險。然而，本集團日後可能決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

於二零一九年六月三十日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元(「美元」)貶值／升值10%(二零一八年十二月三十一日：10%)，本集團期內除所得稅前利潤將分別減少／增加人民幣246,489,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣200,857,000元)。

(d) 信貸風險

根據本集團的政策，所有客戶都必須在購買物業時預付按金。此外，應收賬款餘額持續受到監測。因此，來自物業銷售之信貸風險有限。本集團內沒有重大集中的信貸風險。

應收賬款主要來自物業銷售、投資物業租賃及其他服務業務。其他應收款項主要包括應收關連方款項及就一級土地開發墊款予當地政府。本集團緊密監察該等應收賬款及其他應收款項，以確保於出現任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

除本集團提供的金融擔保(詳情見附註27)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款以及其他應收款項)的信貸風險由對方違約產生，且最大風險即為該等資產的賬面值。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況或經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人物業擁有人或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 個人物業擁有人或同一借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化及經營業績的變化。

(i) 應收賬款及合約資產

本集團應用簡化方法以計量預期信貸虧損，其使用整個期間應收賬款及合約資產的預期虧損撥備。

於二零一九年六月三十日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	即期	逾期超過 180 日	逾期超過 1 年	逾期超過 2 年	總計
二零一九年六月三十日					
(未經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期虧損率	0.95%	14.61%	69.98%	100.00%	—
總賬面值	692,324	—	—	33,886	726,210
虧損撥備	6,600	—	—	33,886	40,486

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(i) 應收賬款及合約資產(續)

於二零一八年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	即期	逾期超過 180 日	逾期超過 1 年	逾期超過 2 年	總計
二零一八年十二月三十一日 (經審核)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期虧損率	0.93%	12.18%	58.01%	100.00%	—
總賬面值	1,191,543	—	14,616	19,270	1,225,429
虧損撥備	11,060	—	8,480	19,270	38,810

就合約資產而言，於二零一九年六月三十日為人民幣 159,000 元及於二零一八年十二月三十一日為人民幣 146,000 元之預期信貸虧損按預期虧損率 0.1% 分別基於賬面值人民幣 152,775,000 元及人民幣 140,388,000 元釐定。

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)

本集團採用該等應收款項的三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。本集團預期信貸損失模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準	計算利息收益的基準
第一階段	客戶違約風險很低且有能 力產生合同要求的現金流	未來 12 個月的預計損失。對 於預期存續期在 12 個月之內 的資產，預計損失基於整個 存續期計量	總賬面值
第二階段	自首次確認起信貸風險顯 著增加的應收款項	存續期內的預期損失	總賬面值
第三階段	自首次確認起產生信貸虧 損的應收款項	存續期內的預期損失	攤銷成本賬面值 (扣除信貸撥備)

本集團通過及時地就預期信貸損失適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸損失率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(不包括預付款項)(續)

於二零一九年六月三十日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

(未經審核)	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值(扣除 減值撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.80%	34,592	(623)	33,969
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,925,096	(1,925)	1,923,171
其他	第一階段	2.08%	455,828	(9,470)	446,358
			2,415,516	(12,018)	2,403,498

於二零一八年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的信貸虧損如下：

(經審核)	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值(扣除 減值撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	47,767	(813)	46,954
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	2,053,998	(2,054)	2,051,944
其他	第一階段	2.17%	764,630	(16,592)	748,038
			2,866,395	(19,459)	2,846,936

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 流動資金風險

本集團運用經常流動性規劃工具來監控其資金短缺風險。該工具會計及本集團的金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。

本集團的目標是透過運用銀行貸款及其他借款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外，本集團亦可取得銀行融資以應對或有事項。

於報告期末本集團基於已訂約的未貼現付款的金融負債的到期日如下：

	於二零一九年六月三十日(未經審核)				
	按要求				
	或一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	12,432,534	3,314,955	-	-	15,747,489
應付賬款(附註22)	3,026,521	-	-	-	3,026,521
其他應付款項及應計費用(附註23)	3,919,832	-	-	-	3,919,832
租賃負債	67,685	60,583	162,662	419,378	710,308
	19,446,572	3,375,538	162,662	419,378	23,404,150
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註27)	329,879	-	-	-	329,879

	於二零一八年十二月三十一日(經審核)				
	按要求				
	或一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	13,546,250	4,311,316	388,160	-	18,245,726
應付賬款(附註22)	2,716,306	-	-	-	2,716,306
其他應付款項及應計費用(附註23)	3,650,633	-	-	-	3,650,633
	19,913,189	4,311,316	388,160	-	24,612,665
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註27)	324,054	-	-	-	324,054

附註：計息銀行貸款及其他借款的金額包括使用合約利率計算的未來利息付款。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

6. 財務風險管理目標及政策(續)

(f) 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。本集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。年內概無任何違反金融契諾的情況。年內管理資本的目標、政策或程式並無任何變動。

本集團運用淨負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指權益總額。於報告期末的淨負債比率如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	14,593,356	17,026,725
減：現金及現金等價物(附註20)	(823,283)	(1,077,775)
減：受限制現金(附註20)	(485,089)	(728,486)
債務淨額	13,284,984	15,220,464
權益總額	12,165,454	11,838,559
淨負債比率	109.2%	128.6%

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

7. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務劃分業務單位，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，乃一種經調整除所得稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除所得稅前利潤／虧損與本集團除所得稅前利潤計量一致，惟該計量並不包括利息收入、股息收入及若干企業收益及支出以及融資成本。

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。

由於衍生金融工具、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。

期內，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。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

7. 經營分部資料(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 運營管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：							
向外部客戶的銷售	1,704,057	266,698	30,467	109,419	222,018	-	2,332,659
分部業績	668,348	157,153	3,487	1,997	13,364	(38,785)	805,564
對賬：							
利息收入							9,593
股息收入及未分配收益							32,760
公司及其他未分配開支							(56,998)
融資成本							(306,772)
除所得稅前利潤							484,147
所得稅開支							(224,466)
期內利潤							259,681

截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 運營管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：							
向外部客戶的銷售	1,563,678	211,703	15,748	118,457	229,678	-	2,139,264
分部業績	145,172	109,101	3,588	4,283	18,487	(41,099)	239,532
對賬：							
利息收入							37,472
股息收入及未分配收益							790,959
公司及其他未分配開支							(63,082)
融資成本							(409,969)
除所得稅前利潤							594,912
所得稅開支							(160,822)
期內利潤							434,090

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

7. 經營分部資料(續)

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。

8. 收入

收入指於本期間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)。

本集團收入分析如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
於某一時間點確認的客戶合約收入			
銷售物業	(a)	1,704,057	1,563,678
隨時間確認的客戶合約收入			
商務園運營管理服務收入		30,467	15,748
施工、裝潢及園林綠化收入		109,419	118,457
物業管理收入		222,018	229,678
		361,904	363,883
客戶合約收入		2,065,961	1,927,561
來自其他來源的收入			
租金收入		266,698	211,703
		2,332,659	2,139,264

附註：

(a) 本集團根據合約中訂明的付款時間表收取客戶付款。有關款項通常在履行合約前收取，主要來自物業銷售。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

9. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	9,593	37,472
政府補助	4,181	7,115
其他	864	—
	14,638	44,587

10. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	939,779	1,197,481
提供服務成本	289,473	301,306
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)	76,827	90,272
僱員福利開支	123,043	135,372
短期辦公室(二零一八年：所有)租賃開支	8,725	16,201
折舊	16,543	8,085
無形資產攤銷	5,492	3,493
廣告	31,724	49,114
其他費用及開支	89,251	78,814
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支	1,580,857	1,880,138

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

11. 融資成本－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款利息	674,107	735,586
租賃負債利息	15,798	—
減：資本化利息	(351,116)	(262,758)
	338,789	472,828
利息收入	(32,017)	(62,859)
融資成本－淨額	306,772	409,969

12. 所得稅開支

由於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月本集團於香港概無產生任何應課稅利潤(二零一八年：無)，故本集團並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地經營的附屬公司之所得稅根據本期間的應課稅利潤按適用稅率計算。

期內所得稅支出的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	85,266	80,475
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	215,341	57,168
過往年度中國土地增值稅的撥備不足*	—	43,733
	300,607	181,376
遞延：		
本期間	(76,141)	(9,621)
確認就於過往年度撥備不足的中國土地增值稅的遞延稅項資產	—	(10,933)
	(76,141)	(20,554)
期內稅務開支總額	224,466	160,822

* 截至二零一八年六月三十日止六個月，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。截至二零一八年六月三十日止六個月，當地稅務局的評估導致本集團於綜合損益表確認就相關物業開發項目的土地增值稅的撥備不足人民幣43,733,000元。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

13. 中期股息

本公司已決議並不派發截至二零一九年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

14. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額的計算乃按本公司普通權益持有人應佔期內利潤人民幣298,521,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣462,419,000元)，以及期內已發行普通股2,583,970,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故於該等期間每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

15. 物業、廠房及設備

於二零一九年六月三十日，本集團並無(二零一八年十二月三十一日：人民幣45,308,000元)向銀行抵押物業、廠房及設備以獲得銀行貸款(附註24)。

16. 投資物業

	使用權資產 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)				
於二零一九年一月一日(重列)	438,347	12,394,650	6,209,416	19,042,413
添置	-	3,281	73,494	76,775
公允值調整的收益/(虧損)淨額	(17,918)	4,219	2,517	(11,182)
於二零一九年六月三十日	420,429	12,402,150	6,285,427	19,108,006

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)			
於二零一八年一月一日	10,531,950	1,712,672	12,244,622
因收購附屬公司而添置	1,030,450	5,813,100	6,843,550
其他添置	2,176	19,128	21,304
出售	(43,100)	-	(43,100)
公允值調整的收益淨額	724	7,893	8,617
於二零一八年六月三十日	11,522,200	7,552,793	19,074,993

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 投資物業(續)

於二零一九年六月三十日，本集團價值為人民幣14,097,768,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣13,869,213,000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24)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，概要詳情載於財務報表附註29(i)。

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二零一九年六月三十日由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

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

就於二零一九年六月三十日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法及市場法進行，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所有投資物業而言，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二零一九年六月三十日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,537,000,000元(二零一八十二月三十一日：人民幣1,530,000,000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。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

16. 投資物業(續)

對投資物業估值適用的估值技術及關鍵輸入數據的描述如下：

		範圍(加權平均)	
		二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
估值技術	重大不可觀察輸入數據		
已竣工	收益法		
商舖	每平方米估計每年租金價值(人民幣)	714 – 2,016	720 – 2,016
辦公室	每平方米估計每年租金價值(人民幣)	428 – 870	420 – 864
停車場	每個車位估計每年租金價值(人民幣)	3,526 – 8,208	3,528 – 8,208
商舖	資本化比率	5.25%	5.25%
辦公室	資本化比率	4.25% – 4.75%	4.25% – 4.75%
停車場	資本化比率	3.75%	3.75%
在建	餘值及市場法		
辦公室	每平方米估計每年租金價值(人民幣)	428 – 696	420 – 708
停車場	每個車位估計每年租金價值(人民幣)	4,944 – 7,068	3,732 – 7,068
辦公室	資本化比率	4.75%	4.75%
停車場	資本化比率	3.75%	3.75%
辦公室和停車場	開發利潤	3% – 29%	3% – 29%

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

一般情況下，對每平方米或每個車位估計每年租金作出的假設的變動會連帶開發利潤出現類似方向變動，但資本化比率會出現反方向變動。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

17. 持作開發以供銷售的土地

	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	1,111,781	1,108,846
添置	556,921	2,935
轉撥至開發中物業	(132,959)	—
期／年末賬面值	1,535,743	1,111,781
即期部分	(1,535,743)	(1,111,781)
非即期部分	—	—

於二零一九年六月三十日，本集團價值為人民幣1,139,919,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣833,898,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行及其他貸款的抵押(附註24)。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付款項	835,777	639,101
按金及其他應收款項	2,415,516	2,866,395
減：按金及其他應收款項減值撥備	(12,018)	(19,459)
期／年末賬面值	3,239,275	3,486,037
即期部分	(3,226,741)	(3,463,103)
非即期部分	12,534	22,934

附註：

於二零一九年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括有關就中國大連若干地塊一級土地開發而墊付予若干地方政府機關的款項人民幣1,925,096,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,053,998,000元)；包括應收合營公司的款項人民幣3,687,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣19,406,000元)、應收聯營公司的款項人民幣30,905,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣30,853,000元)及應收第三方的款項人民幣1,291,605,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,401,239,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團為數人民幣254,400,000元的其他應收款項已抵押予銀行，作為本集團獲授的貸款抵押(附註24)。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

19. 應收賬款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款總額	726,210	1,225,429
減：應收賬款減值撥備	(40,486)	(38,810)
	685,724	1,186,619

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，應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	403,718	908,533
一至兩年	242,882	259,626
超過兩年	79,610	57,270
	726,210	1,225,429

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。於二零一九年六月三十日，就應收賬款總額作出撥備人民幣40,486,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣38,810,000元)。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

20. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘(附註)	1,308,372	1,806,261
減：受限制現金	(485,089)	(728,486)
現金及現金等價物	823,283	1,077,775

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1,249,013,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,803,429,000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：

- (a) 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。於二零一九年六月三十日，該等擔保按金為人民幣119,003,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣134,632,000元)。
- (b) 於二零一九年六月三十日，本集團按金為人民幣66,086,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣51,854,000元)，乃為本集團若干附屬公司根據地方政府實施的相關法規及合約存入指定銀行賬戶的按金，用作施工期間可能發生的工傷意外的按金、專項人才培養基金及承兌票據。
- (c) 於二零一九年六月三十日，本集團將人民幣300,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣542,000,000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。

21. 合約負債

本集團合約負債主要指於報告期末已收預售物業買家款項及應付合約客戶總額。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

22. 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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內到期或按要求	2,145,140	1,615,470
一至兩年內到期	881,381	1,100,836
	3,026,521	2,716,306

應付賬款為免息且無抵押。

23. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付僱員福利	20,848	156,536
應付股息	255,493	255,493
應計費用	259,832	441,572
其他應付款項(附註(a))	3,613,103	3,284,482
期／年末賬面值	4,149,276	4,138,083
即期部分	(4,149,276)	(4,138,083)
非即期部分	—	—

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團的其他應付款項分別包括應付明域集團有限公司及創域集團有限公司款項人民幣163,120,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣342,556,000元)及人民幣1,330,402,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,681,256,000元)，作為收購富岸集團28.21%及61.54%股權之部份代價。應付明域集團有限公司及創域集團有限公司款項按延遲支付利息年利率5%計息，並於二零一九年六月三十日進一步調整為年利率15%。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

24. 計息銀行貸款及其他借款

	二零一九年六月三十日(未經審核)			二零一八年十二月三十一日(經審核)		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	4.35-9.13	二零一九年－二零二零年	6,114,386	4.35-10.60	二零一九年	6,316,447
其他貸款－有抵押	5.70-15.00	二零一九年－二零二零年	3,371,163	5.70-18.0	二零一九年	4,089,128
其他貸款－無抵押	1.20-8.55	二零一九年－二零二零年	2,095,227	1.20-7.00	二零一九年	2,245,630
			11,580,776			12,651,205
非流動						
銀行貸款－有抵押	5.88-9.13	二零二零年－二零二一年	1,009,537	3.58-6.18	二零二零年－二零二一年	1,554,508
其他貸款－有抵押	8.50-15.00	二零二零年	1,364,476	8.50-15.00	二零二零年	761,057
其他貸款－無抵押	10.63	二零二一年	638,567	6.95	二零二零年	2,059,955
			3,012,580			4,375,520
			14,593,356			17,026,725

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分析：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	6,114,386	6,316,447
第二年	1,009,537	1,188,320
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	366,188
	7,123,923	7,870,955
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	5,466,390	6,334,758
第二年	2,003,043	2,821,012
	7,469,433	9,155,770
	14,593,356	17,026,725

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

24. 計息銀行貸款及其他借款(續)

於二零一九年六月三十日，本集團銀行貸款包括人民幣2,151,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,742,480,000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，該貸款計入即期計息銀行貸款及其他借款，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二零二零年六月三十日後到期的本金額人民幣4,529,250,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,005,474,000元)但因附註2所述事項而於二零一九年六月三十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1,426,772,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,801,748,000元)之公司債券，乃由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以兩期發行。於二零一九年六月三十日，第一期末償還本金額人民幣801,748,000元為即期借款，而第二期末償還本金額人民幣625,024,000元的到期日為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發行本金額為300,000,000美元(約人民幣2,062,410,000元)(二零一八年十二月三十一日：300,000,000美元，約人民幣2,058,960,000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1,992,419,000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) 於二零一九年六月三十日本集團賬面總值約人民幣3,080,195,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,760,467,000元)的開發中物業的抵押；
- (ii) 於二零一九年六月三十日本集團賬面總值約人民幣14,097,768,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣13,869,213,000元)的投資物業的抵押；
- (iii) 於二零一九年六月三十日本集團賬面總值約人民幣1,139,919,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣833,898,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於二零一九年六月三十日本集團賬面總值約人民幣3,137,724,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,899,419,000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元的物業的抵押，於報告期內解除抵押；
- (vi) 本集團的若干附屬公司於二零一九年六月三十日簽立的金額最高為人民幣8,283,914,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣9,027,509,000元)的公司擔保；
- (vii) 本公司附屬公司於報告期末的若干股權抵押；

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

24. 計息銀行貸款及其他借款(續)

(c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：(續)

(viii) 於二零一九年六月三十日本集團賬面總值約人民幣300,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣542,000,000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元的其他應收款項的抵押，於二零一九年一月解除抵押。

(d) 除於二零一九年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣2,065,728,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,059,955,000元)及於二零一九年六月三十日以港元計值且賬面值為人民幣427,116,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣245,836,000元)的若干其他借款外，本集團其餘銀行借款及其他借款於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日均以人民幣計值。

25. 衍生金融工具

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債		
流動		
認購及認沽權淨額	780,813	746,708

於二零一一年十一月，本集團向若干合營公司合作夥伴授出認沽權以出售彼等於本集團若干合營公司的股權，有關認沽權乃根據二零一三年十二月簽訂的補充協議修訂。認沽權可於初始投資日期首54個月屆滿後或預售若干百分比的可售建設面積及若干百分比的可售建設面積獲交付後(以較早者為準)，隨時行使。

於二零一六年六月，本集團接獲若干合營夥伴發出的通知，內容有關根據於二零一三年十二月簽訂的補充協議所規定的價格公式行使認沽權。於二零一七年十月二十三日，本集團接獲有關合營夥伴呈交仲裁申請的仲裁通知，要求本集團按上述補充協議規定的價格公式支付認沽權價格及有關利息和賠償。截至批准該等未經審核簡明綜合財務報表為止，本集團呈交仲裁通知的回應且迄今並無接獲進一步通知。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

25. 衍生金融工具(續)

對認沽權估值時所用估值技巧及主要輸入數據的描述：

估值技巧	重大不可觀察輸入數據	範圍／加權平均值	
		二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
二項式	派息率	0%	0%
	資產淨值波幅	3.15%	26.30%
	無風險利率	2.37%	2.65%
	可比公司的股價波幅	31.86%	41.69%

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

下表顯示本集團除所得稅前利潤對派息率、資產淨值波幅、無風險利率及可資比較公司股票波幅的合併淨影響的合理可能變動的敏感度(統稱「綜合因素」)。

	基點增加／ (減少)	除所得稅前利潤 的合併淨影響 人民幣千元
二零一九年六月三十日(未經審核)		
綜合因素	100	(4,283)
綜合因素	(100)	4,608
二零一八年六月三十日(未經審核)		
綜合因素	100	(11,407)
綜合因素	(100)	12,415

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

26. 股本

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：		
50,000,000,000 股每股面值 0.01 美元的股份	3,124,300	3,124,300
已發行及繳足：		
2,583,970,000 股每股面值 0.01 美元的普通股	159,418	159,418

27. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣 329,879,000 元(二零一八年十二月三十一日：人民幣 324,054,000 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。

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，並無於簡明綜合財務報表確認任何價值。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

28. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行及其他貸款詳情載於該等未經審核簡明綜合財務報表附註24。

29. 作為出租人經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租賃期議定為介乎一至二十年不等。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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	455,133	331,174
第二至五年內(包括首尾兩年)	800,186	532,734
五年後	228,484	102,067
	1,483,803	965,975

30. 承擔

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	3,175,312	2,977,815
注資於一間合營公司	84,390	—
	3,259,702	2,977,815

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

30. 承擔(續)

此外，本集團分佔合營企業自身資本承擔(並無載於上文)如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備： 於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	239,913	125,543

31. 關聯方交易

(a) 除於該等未經審核簡明綜合財務報表其他章節所詳述的交易外，於期內，本集團與關聯方的重大交易如下：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
來自合營公司的服務費	(i)	45,449	73,817
來自聯營公司的服務費	(i)	14,466	12,941
支付予一間合營公司的服務費	(i)	—	750
來自合營公司的租金收入	(ii)	2,094	4,532
支付予一間合營公司的利息開支	(iii)	4,084	705

附註：

- (i) 服務費與本集團提供的建設服務、園林綠化服務及物業管理服務以及合營公司向本集團提供的裝飾有關，其收費率根據與關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。
- (ii) 租金按關聯方互相協定的收費率釐定。
- (iii) 利息收入與本集團向若干聯營公司作出的墊款有關。利息開支與一間合營公司借予本集團的貸款有關。利率由關聯方互相協定。

董事認為，上述交易乃於本集團的日常業務過程中訂立。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

31. 關聯方交易(續)

(b) 除該等未經審核簡明綜合財務報表其他章節所詳述的結餘外，本集團於報告期末與關聯方的結餘如下：

i. 與合營公司

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	(i)	147,317	143,671
預付款項及其他應收款項	(ii)	3,687	19,406
應付賬款	(iii)	—	29,072
其他應付款項及應計費用	(iv)	191,570	184,225
來自合營公司的貸款	(v)	—	34,480

ii. 與聯營公司

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	(i)	1,186	20,981
其他應收款項	(ii)	30,905	30,962

附註：

- (i) 於二零一九年六月三十日，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147,317,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣143,671,000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。
於二零一九年六月三十日，本集團的應收賬款包括應收本集團聯營公司款項人民幣1,186,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣20,981,000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。
- (ii) 於二零一九年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收本集團合營公司款項人民幣3,687,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣19,406,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。
於二零一九年六月三十日，本集團的其他應收款項包括應收本集團聯營公司的款項人民幣30,905,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣30,962,000元)，該款項為無抵押、免息且須按要求償還。
- (iii) 於二零一九年六月三十日，本集團的應付賬款不包括應付本集團合營公司的款項(二零一八年十二月三十一日：包括應付本集團合營公司款項人民幣29,072,000元，該款項為無抵押、免息且須於一年內償還)
- (iv) 於二零一九年六月三十日，本集團之其他應付款項包括應付本集團合營公司款項人民幣191,570,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣184,225,000元)，該等款項為無抵押、免息且須於一年內償還。
- (v) 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本集團合營公司的貸款，本金額分別為人民幣21,000,000元，該款項為無抵押、按年利息4.75%計息及須按要求償還，以及人民幣13,480,000元，該款項為無抵押、按年利息3%計息及須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

32. 金融工具之公允值及公允值層級

本集團各金融工具類別賬面值如下：

於二零一九年六月三十日(未經審核)

金融資產

按攤銷
成本計量的
金融資產
人民幣千元

應收賬款(附註19)	685,724
按金及其他應收款項(附註18)	2,403,498
受限制現金(附註20)	485,089
現金及現金等價物(附註20)	823,283
	4,397,594

金融負債

按公允值
計入損益的
金融負債
人民幣千元

按攤銷
成本計量的
金融負債
人民幣千元

總計
人民幣千元

衍生金融工具(附註25)	780,813	–	780,813
應付賬款(附註22)	–	3,026,521	3,026,521
其他應付款項及應計費用(附註23)	–	3,919,832	3,919,832
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	–	14,593,356	14,593,356
租賃負債	–	464,757	464,757
	780,813	22,004,466	22,785,279

於二零一八年十二月三十一日(經審核)

金融資產

按攤銷
成本計量的
金融資產
人民幣千元

應收賬款(附註19)	1,186,619
按金及其他應收款項(附註18)	2,846,936
受限制現金(附註20)	728,486
現金及現金等價物(附註20)	1,077,775
	5,839,816

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

32. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

於二零一八年十二月三十一日(經審核)(續)

金融負債

	按公允值 計入損益的 金融負債 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
衍生金融工具(附註25)	746,708	–	746,708
應付賬款(附註22)	–	2,716,306	2,716,306
其他應付款項及應計費用(附註23)	–	3,650,633	3,650,633
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	–	17,026,725	17,026,725
	746,708	23,393,664	24,140,372

於二零一九年六月三十日的公允值層級(未經審核)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	–	–	18,561,479	18,561,479
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註25)	–	–	780,813	780,813

於二零一八年十二月三十一日的公允值層級(經審核)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	–	–	18,056,950	18,056,950
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註25)	–	–	746,708	746,708

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

32. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

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

計量投資物業及衍生金融工具公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已分別於簡明綜合財務報表附註16及附註25披露。

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月並無於第一級與第二級間轉換公允值計量，且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出。

本集團財務部門釐定投資物業及衍生金融工具等經常性公允值計量的政策及程序。財務部門主要包括投資物業分部主管、本集團投資團隊主管、財務總監及各物業經理。

外部估值師參與投資物業等重大資產及衍生金融負債等重大負債的估值。外部估值師的參與事宜每年由財務部門決定。挑選標準包括營銷知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。財務部門與本集團外部估值師商討決定於各情況下使用的估值技術及輸入數據。

於各報告日期，財務部門根據本集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就該分析而言，財務部門通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

財務部門連同本集團外部估值師亦將各資產及負債公允值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

就公允值披露而言，本集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公允值等級水平釐定資產及負債的類別。

商務園區運營專家
www.yidachina.com

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

中華人民共和國（「中國」）總部
Headquarters in the People's Republic of China("PRC")
中國上海市黃浦區福佑路8號中國人保大廈5樓
5/F, People's Insurance Mansion No. 8, Fuyou Road
Huangpu District, Shanghai, PRC

香港主要營業地點
Principal Place Of Business In Hong Kong
香港金鐘金鐘道88號太古廣場二座12樓1215室
Suite 1215, Two Pacific Place, 88 Queensway,
Admiralty, Hong Kong