

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 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)

公告

關於截至二零一九年十二月三十一日止年度的 年度業績最新資料

茲提述億達中國控股有限公司(「本公司」)日期為二零二零年三月三十一日(「二零一九年未經審核業績公告」)及二零二零年四月二十九日的公告，內容有關本公司連同其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績(「二零一九年未經審核年度業績」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與二零一九年未經審核業績公告所界定者具有相同涵義。

核數師對二零一九年年度業績的確認

誠如二零一九年未經審核業績公告所披露，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表之審計程序因新型冠狀病毒爆發而尚未完成，且載列於二零一九年未經審核業績公告的二零一九年未經審核年度業績尚未根據上市規則第13.49(2)條的規定獲得本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所(「核數師」)的確認。本公司董事會欣然宣佈，核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則完成本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表之審計程序。

本公司審核委員會亦已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

二零一九年年度業績(「二零一九年經審核年度業績」)與二零一九年未經審核年度業績基本相同，惟持續經營基準(本公告財務報表附註1(a))及融資成本淨額(本公告財務報表附註3)更新除外。

本公司提供下列本集團的截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表之經審核財務資料摘要。

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	2	6,077,400	7,356,958
銷售成本		<u>(3,946,801)</u>	<u>(5,305,746)</u>
毛利		2,130,599	2,051,212
其他收入		52,733	51,927
投資物業公允值收益		147,396	6,586
金融及合約資產的減值虧損淨額		(9,174)	(23,861)
其他收益淨額		347,032	745,901
銷售及市場推廣開支		(208,086)	(192,886)
行政開支		(520,801)	(502,698)
融資成本淨額	3	(683,098)	(659,853)
合營公司及聯營公司應佔利潤及虧損		<u>50,808</u>	<u>8,810</u>
除所得稅前利潤		1,307,409	1,485,138
所得稅開支	4	<u>(669,306)</u>	<u>(681,552)</u>
年度利潤		638,103	803,586
以下各方應佔：			
本公司擁有人		450,164	833,919
非控股權益		<u>187,939</u>	<u>(30,333)</u>
		<u>638,103</u>	<u>803,586</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)	6	<u>0.17</u>	<u>0.32</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度利潤	638,103	803,586
於往後期間重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算境外業務滙兌差額	<u>—</u>	<u>21,027</u>
年度全面收益總額	638,103	824,613
以下各方應佔：		
本公司擁有人	450,164	854,946
非控股權益	<u>187,939</u>	<u>(30,333)</u>
	<u>638,103</u>	<u>824,613</u>

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	125,761	93,868
投資物業	19,745,832	18,604,066
合營公司投資	1,853,509	1,780,760
聯營公司投資	14,174	21,300
收購土地的預付款項	2,801,290	2,555,067
預付款項及其他應收款項	792,413	22,934
無形資產	32,597	32,959
遞延稅項資產	253,446	150,820
非流動資產總額	25,619,022	23,261,774
流動資產		
存貨	7,920	14,658
持作開發以供銷售的土地	768,008	1,111,781
開發中物業	6,494,611	5,121,082
持作銷售用途的竣工物業	4,791,514	5,453,716
收購土地的預付款項	529,529	1,121,228
合約資產	138,439	140,242
應收賬款	912,416	1,186,619
預付款項、按金及其他應收款項	2,197,831	3,463,103
預付企業所得稅	129,655	143,720
預付土地增值稅	244,995	262,178
受限制現金	1,006,857	728,486
現金及現金等價物	1,032,666	1,077,775
流動資產總額	18,254,441	19,824,588
資產總額	43,873,463	43,086,362

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	1,146,666	4,375,520
遞延稅項負債	2,505,589	2,516,583
租賃負債	399,255	—
其他非流動負債	2,659	—
非流動負債總額	4,054,169	6,892,103
流動負債		
合約負債	4,733,967	3,046,881
應付賬款	3,378,641	2,716,306
其他應付款項及應計費用	2,917,219	4,138,083
衍生金融工具	769,496	746,708
計息銀行貸款及其他借款	13,869,059	12,651,205
應付企業所得稅	678,807	469,079
土地增值稅撥備	875,513	587,438
租賃負債	61,071	—
流動負債總額	27,283,773	24,355,700
負債總額	31,337,942	31,247,803
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	159,418	159,418
儲備	11,697,580	11,215,526
	11,856,998	11,374,944
非控股權益	678,523	463,615
權益總額	12,535,521	11,838,559
流動負債淨額	(9,029,332)	(4,531,112)
資產總額減流動負債	16,589,690	18,730,662

1 編製基準

(a) 持續經營基準

本集團於二零一九年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣9,029,332,000元，即期借款餘額為人民幣13,869,059,000元。現金及現金等價物餘額為人民幣1,032,666,000元。自二零一八年，本集團控股股東中國民生投資股份有限公司（「中國民生」）的財務狀況發生變化，導致影響本集團若干貸款協議所載的條款。若貸款人提出還款要求，則本集團須就於二零一九年十二月三十一日金額為人民幣8,187,719,000元的貸款立即進行償還，其中人民幣5,053,108,000元為原定於一年以內還款的貸款或公司債券，人民幣3,134,611,000元則為原定到期日為二零二零年十二月三十一日之後並已被重分類為流動負債的貸款。於二零一九年十二月三十一日後，如本公司於二零二零年二月二十日公告所述，由於本公司執行董事陳東輝先生被中國有關當局拘留（「陳先生被拘留事項」），導致上述貸款人民幣8,187,719,000元中，總金額為人民幣4,855,951,000元的貸款受到進一步影響，因而於本報告報出日若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。此外，於二零一九年十二月三十一日後，本集團未能於二零二零年四月二十日償還到期的優先票據52,854,000美元，其後於二零二零年四月二十四日已全數償還，該事件構成二零一九年十二月三十一日後違約事件（「優先票據違約」）。受此事件影響，本集團於二零一九年十二月三十一日貸款中金額合計為人民幣9,084,748,000元的貸款，於本報告報出日若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還，其中人民幣7,613,217,000元亦已計入上述借款人民幣8,187,719,000元。此等情況表明存在重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，本公司董事在評估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。本集團一直保持與有關銀行及金融機構的積極溝通，解釋中國民生財務狀況變化、陳先生被拘留事項及優先票據違約。董事有信心

說服有關貸款人不會於其原定合約還款日前行使其要求本集團立即償還銀行貸款的權利。

- (ii) 本集團亦正與多間現有銀行及金融機構就續借若干現有借款及展期還款進行積極磋商。於二零一九年十二月三十一日後，本集團亦一直與多間銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源。就此而言，本集團已從現有及新貸款人續借或獲得新借款人民幣1,296,000,000元，而該等借款中人民幣912,000,000元乃不包含有關中國民生財務狀況或陳先生被拘留事項或優先票據違約任何限制的協議(餘下人民幣384,000,000元新借款的貸款協議載有導致該等借款若貸款人提出還款要求須即時償還的條款)。董事相信，鑒於本集團擁有良好的信貸記錄及本集團物業可作為借款的抵押品，本集團將能夠於有需要時續借現有借款及取得新借款。
- (iii) 本集團將繼續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維持節約資本開支。

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，本集團在二零一九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，達成績借或展期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) 成功及及時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，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未反映於此等合併財務報表中。

2 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及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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於某一時間點確認與客戶合約之收入：		
銷售物業	4,463,520	5,957,781
於一段時間點確認與客戶合約之收入：		
商務園運營及管理服務收入	42,149	62,842
施工、裝潢及園林綠化收入	384,323	318,599
物業管理收入	632,786	539,138
	<u>1,059,258</u>	<u>920,579</u>
與客戶合約之收入	<u>5,522,778</u>	<u>6,878,360</u>
其他來源之收入		
租金收入	554,622	478,598
	<u>6,077,400</u>	<u>7,356,958</u>

3 融資成本淨額

融資收入及成本分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,475,544	1,470,484
租賃負債利息	34,330	—
減：資本化利息	(768,530)	(675,848)
	<u>741,344</u>	<u>794,636</u>
利息收入	(58,246)	(134,783)
	<u>683,098</u>	<u>659,853</u>

4 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(二零一八年：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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期－中國		
年度企業所得稅開支	339,223	105,971
年度土地增值稅開支	442,965	409,417
	<u>782,188</u>	<u>515,388</u>
遞延：		
本年度	(112,882)	166,164
	<u>(112,882)</u>	<u>166,164</u>
年度稅務開支總額	<u>669,306</u>	<u>681,552</u>

5 股息

二零一九年	二零一八年
人民幣千元	人民幣千元

二零一九年未擬派末期股息

(二零一八年：無)

-	-
---	---

6 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年內利潤人民幣450,164,000元(二零一八年：人民幣833,919,000元)及該年度已發行普通股2,583,970,000股(二零一八年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並無對所呈列的每股基本盈利金額作出調整。

獨立核數師摘要

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會計師公會（「香港會計師公會」）發佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公允地反映 貴集團於二零一九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之披露規定妥善編製。

與持續經營有關的重大不確定因素

謹請垂注綜合財務報表附註2.1(c)，該附註顯示 貴集團於二零一九年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣9,029,332,000元。即期借款餘額為人民幣13,869,059,000元，現金及現金等價物餘額為人民幣1,032,666,000元。自二零一八年， 貴集團控股股東中國民生投資股份有限公司的財務狀況發生變化，導致影響 貴集團若干貸款協議所載的若干條款。若貸款人提出還款要求，則 貴集團需就於二零一九年十二月三十一日金額為人民幣8,187,719,000元的貸款立即進行償還。二零一九年十二月三十一日後， 貴公司執行董事被中國有關當局拘留以及延遲償還優先票據亦構成貸款協議下若干觸發事件的發生，導致 貴集團的若干貸款違約。上述事件導致於本報告日， 貴集團於二零一九年十二月三十一日金額為人民幣9,084,780,000元的貸款須立即進行償還（若貸款人提出還款要求）。該等條件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。

報告期後事項

除二零一九年未經審核業績公告中後續事件所述外，於二零一七年四月十七日，本公司發行本金總額300,000,000美元二零二零年到期年息6.95%的優先票據(「二零二零年票據」)。於二零二零年二月二十六日，本公司根據要約交換及同意徵求備忘錄載列的條款開始要約交換，以交換二零二零年票據的未償付本金額(「交換要約」)。於二零二零年三月二十七日，交換要約及同意徵求已完成。完成交換要約後，根據要約交換及同意徵求有效提交並獲接納的247,146,000美元二零二零年票據已被註銷並轉換為新票據，二零二零年票據的餘下未償付本金額為52,854,000美元。詳見本公司日期為二零二零年二月二十六日、二零二零年三月二日、二零二零年三月十日、二零二零年三月十七日、二零二零年三月二十四日及二零二零年三月二十七日的公告。

進一步茲提述本公司日期為二零二零年四月二十三日及二零二零年四月二十四日的公告。根據規管二零二零年票據的契約(「契約」)，二零二零年票據的所有未償付本金額須於二零二零年四月二十日支付。本公司於二零二零年四月二十日並無支付二零二零年票據的該等未償付本金額，而本公司其後於二零二零年四月二十四日履行契約項下付款責任。於二零二零年四月二十日至二零二零年四月二十四日期間的未償付本金額構成契約項下之違約。

截至本公告日期，二零二零年票據的違約已導致本集團所訂立未償付本金額合計最多約人民幣91.4億元的若干貸款協議(「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，億達貸款的有關貸款人可要求即時償還億達貸款項下的未償還貸款、應計利息及所有其他應計或未償付款項。本集團一直與有關貸款人積極溝通及磋商，以就有關觸發事件獲得豁免。截至本公告日期，本集團並未獲得任何有關貸款人的任何豁免，亦未有收到任何貸款人就億達貸款加快還款或採取其他強制執行行動的通知。

本公司謹此重申，有關二零二零年票據的契約項下違約以及億達貸款項下的觸發事件(或相關貸款人要求加快還款)均僅由於二零二零年票據項下的違約所致，其不會導致本公司於二零二零年三月二十七日發行的二零二二年到期美元計值優先票據項下的任何違約。

核數師的工作範圍

本公告所載有關本集團截至二零一九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字，已獲核數師確認，與本集團於該年度的經審核綜合財務報表所載金額一致。核數師就此所承擔工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港核數準則，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，故核數師並無就本公告作出任何保證。

刊發年度報告

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告將於二零二零年五月十五日在聯交所及本公司網站刊發。

股東週年大會

本公司將於二零二零年六月十五日(星期一)舉行二零二零年股東週年大會(「股東週年大會」)。有關召開股東週年大會的通告將於適當時候刊發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零二零年六月十日(星期三)起至二零二零年六月十五日(星期一)止(包含首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。於該期間，不會辦理本公司股份之過戶手續。為確定可出席將於二零二零年六月十五日(星期一)舉行之股東週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二零二零年六月九日(星期二)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。

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，二零二零年五月十五日

於本公告日期，本公司執行董事為姜修文先生、陳東輝先生(已暫停職務)、鄭曉華女士及于世平先生；非執行董事為王剛先生、宗式華先生及周耀根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。