

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

2020 INTERIM
REPORT

中 期 報 告





大連億達信息軟件園

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
33	權益披露
36	企業管治及其他資料
39	簡明綜合損益表
40	簡明綜合全面收益表
41	簡明綜合財務狀況表
43	簡明綜合權益變動表
44	簡明綜合現金流量表
46	簡明綜合財務報表附註



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，總部位於上海，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投資有限公司（「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。



董事會

執行董事

姜修文先生(主席兼行政總裁)

陳東輝先生(於二零二零年三月十二日暫停職務及於二零二零年六月十五日被罷免)

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及於二零二零年四月一日辭任)

非執行董事

王剛先生

宗式華先生(於二零一九年十月二十四日獲委任及於二零二零年六月四日辭任)

周耀根先生

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

鄺燕萍女士

授權代表

姜修文先生

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

註冊公眾權益核數師

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
二零二零年六月三十日止
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 17.15 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 10.44 億元；商務園租金收入為人民幣 2.66 億元；商務園委託運營管理收入為人民幣 2,840 萬元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣 1.07 億元；物業管理收入為人民幣 2.70 億元。毛利潤率為 29.7%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣 2.98 億元。

二零二零年上半年回顧

新型冠狀病毒疫情的突然爆發是今年全球性的重大系統性危機，使得經濟、社會、文化等各方面均遭遇了前所未有的考驗。我國政府應對得當，及時的防控措施使疫情得到了快速的控制。但工地停工、房價整體回落、銷售整體放緩、土地成交大幅下滑、庫存週期上升，全國房地產市面臨巨大挑戰點。本集團深度佈局的大連和武漢市場遭遇疫情嚴重影響。

同時，疫情給中國經濟的轉型升級提供了機遇與挑戰並存的歷史時機。為了充分釋放居民消費潛能，區域經濟協調發展和新型城鎮化建設戰略的推進力度將進一步加大。高質量、大規模的商務園區在承載高新產業集群、孵化優勢產業、帶動區域經濟復甦等方面優勢凸顯，並將在優化營商環境、引領中國經濟增長中發揮至關重要的作用。

作為領先的商務園區運營商和產城融合項目開發商，本集團歷經二十餘載積澱，形成了獨特的商業模式和產業優勢，進一步確立了行業領先地位。

一、配合園區企業復工復產，重振區域經濟

本集團根據各地市政府、醫學專家指導意見，迅速周密部署、全面消殺，確保園區、社區生活及物資供應。本集團根據各園區實際情況制定《企業復工復產防疫指南》，指導在園企業安全、高效復工，有針對性地為企業提供細緻的復工申請服務，解決企業復工復產過程中面對的運營難題。

主席報告（續）

二、優化商務園區運營管理體系，實現數字驅動智慧園區

經過實踐積累，本集團已形成商務園區全場景數字化運營解決方案，打造「一體兩翼三生四雲」的智慧園區體系。全面實現資源在線、驅動產業招商及運營數據應用和數據決策，進而實現產業運營標準化、產業招商協同化、物聯建設集約化、產業服務生態化、決策創新數據化的運營目標，打造數字化時代新的核心競爭能力。

三、補充優質土地資源，品牌實力獲市場認可

期內，本集團成功收購大連中山區的青雲天下住宅項目，六月完成交割後本集團全資持有並操盤項目，將有效補充本集團銷售物業資源，助力中長期業績釋放。青雲天下項目位於大連核心地段，佔地面積約9.6萬平方米，總建築面積達50.1萬平方米。本集團亦於二零二零年五月成功摘得長沙望城經濟技術開發區智能製造產業小鎮項目二期地塊，項目總佔地面積約8.2萬平方米，計容建築面積約19.2萬平方米，其中住宅建築面積約為11.0萬平方米。本集團持續深化「產城融合」佈局，兌現商務園區核心競爭力。

二零二零年下半年展望

隨著「十三五」規劃的順利實施，中國經濟轉型升級取得積極進展，經濟發展進入了「形態更高級、分工更優化、結構更合理」的新常態。下半年，本集團將繼續堅定「以市場為導向、以客戶為中心、以利潤為根本」的企業經營準則，充分發揮產城融合開發及商務產業園區運營的核心競爭力，積極面對克服困難，確保年內公司各項業務穩步發展。

一、堅持產城融合發展戰略，深化全國佈局，擴充發展新動能

在「輕重並舉」的發展策略指引下，本集團在項目拓展方面提出「挽弓搭箭」的新佈局藍圖。「弓」是指以京津冀、長三角、大灣區等沿海高度經濟發展的三大都市圈形成弓，「箭」指長江經濟帶，本集團已在成都、重慶、長沙、武漢等長江經濟帶重點城市落子產城項目，箭已搭在弦上。在核心一二線城市的佈局的同時，首要關注五個國家級城市群、九個區域型城市群，尋找中心城市、副中心城市，著力聚焦發展，同時向周邊的衛星城市尋找拓展機會，適度提前佈局重點的非省會及周邊城市。



二、整合產業資源，搭建數字化全場景平台，產業服務提質增效

本集團通過智慧園區數字化平台的整體建設，適配了輕重並舉模式下「多城市、多園區、多業態、多模式、多組織」的業務特點。通過大數據平台的構建為商業模式創新提供決策依據，最終打造集數字、科技、金融、服務於一體的產業運營生態體系，更好的服務於區域產業發展，全面提升服務效率與企業客戶黏性，為「聚焦智慧產業，打造智慧新城」的願景打造新引擎。

三、提升存量資產管理效能，打造動態管理體系，加強現金流管理

本集團將全面梳理存量資產情況，構建「儲-建-供-銷-存」全過程的管理體系。明確計劃管理制度，實時監控資產處置情況。將通過動態貨值管理、土地資源管理，根據資產不同庫齡劃分，加速處置並回籠資金。

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

二零二零年八月十四日



大事記



本集團在中國互聯網新聞中心、中國網地產主辦的「第十一屆地產中國論壇暨 2019 中國房地產年度紅榜頒獎典禮」上，榮膺「2019 中國房地產年度紅榜責任企業」。



2020 年國際消費類電子產品展覽會在美國拉斯維加斯舉行，本集團運營管理項目中關村壹號携園區 10 餘家 AI 企業集中亮相，幫助企業瞭解國際科技前沿，加強國際交流合作，帶領園區企業走向國際。

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「2020 中國房地產開發企業 100 強」、「2020 中國房地產開發企業創新能力 10 強」第三位、長沙億達智造小鎮榮膺「2020 中國房地產開發企業典型項目」。



武漢軟件新城為幫助園區的眾多新一代信息技術企業實現線上復工，園區發起成立「新城雲復工聯盟」，搭建雲服務平台，開啟了新城雲課堂、新城企示錄等線上免費課程，同時線下重點布局智能防控，對公寓進行智能化改造，加速智慧園區升級。



二月

一月

三月



鄭州億達科技新城被列入河南省重點建設項目，作為 2020 年河南省 19 個科技服務類省重點建設項目之一，主要以軟件和信息服務產業為核心，同時向產業鏈的上下游延伸，打造物聯網、大數據、智能製造、人工智能、互聯網等多個產業集群，建設信息技術產業企業總部或區域總部基地、行政研發中心、創新創業孵化基地以及國內外智能製造及成果轉化基地。

由經觀新聞、《經濟觀察報》、經濟觀察網主辦的「第十七屆(2020)藍籌年會」在雲端召開。本集團榮膺「智慧產城卓越運營商」大獎。



本集團以人民幣30.3億元代價完成收購住友不動產持有的大連青雲天下項目合營公司75%股權及大連青雲天下物業服務有限公司50%股權。青雲天下項目為大連市中山區核心地帶一項住宅物業發展項目，生活資源豐富。交易完成後，合營公司及服務公司將成為本集團的全資附屬公司，可為本集團增加約45萬平方米的土地儲備。

易達雲圖與華潤集團全資子公司深圳閩聯智慧科技有限公司正式簽署業務合作框架協議，雙方將在數字地產和智慧園區領域達成深度合作，深度整合潤聯科技在雲計算、物聯網、大數據、IT運維和信息安全等領域的優勢資源，共同賦能數字地產和智慧園區建設，重塑數字地產和智慧園區管理模式，構建智慧城市新生態。



本集團全資子公司易達雲圖產業選址雲服務平台——億達慧選址上線，旨在通過打通內如資管體系，匯聚全國優質產業辦公空間，助力企業客戶靈活選址，高效便捷完成產業落位。



五月

四月

六月



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聯合舉辦的「2020中國房地產上市公司測評成果發布會」中，本集團獲評「2020中國房地產上市公司綜合實力100強」第68位，「2020中國房地產上市公司創新能力5強」。這是億達中國自上市以來，連續第六年獲此殊榮。



中指研究院發布2020中國物業服務百強企業研究成果，本集團全資子公司億達服務集團有限公司榮膺「物業百強企業TOP20」，榮獲「2020中國產業園區物業管理優秀企業」、「2020中國物業服務百強企業經營績效TOP10」、「2020中國特色物業服務領先企業-城市配套後勤服務運營商」等獎項。



長沙億達智造產業小鎮發展有限公司以底價成功競得【2020】望城區008號優質商住用地地塊，總建築面積約19.2萬平方米，將打造產城融合的湖南樣本，擴大長沙億達智造小鎮戰略布局。

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201.1萬平方米，可出租面積約194.4萬平方米。期內，本集團錄得租金收入約人民幣2億6,567萬元，與去年同期基本持平。

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				出租率
			寫字樓	公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	637	391	180	33	42	95%
大連科技城	100%	147	99	—	7	41	79%
億達信息軟件園	100%	155	131	—	4	20	95%
大連天地	100%	451	329	37	41	44	79%
武漢軟件新城	50%	272	109	40	22	101	37%
大連騰飛軟件園 ¹	50%	349	206	—	3	64	85%
總計		2,011		1,944			

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。



大連軟件園



大連億達信息軟件園

管理層討論與分析（續）

在本次重大疫情的考驗下，全國各地其他以零售、餐飲、娛樂等中小微企業為主要承租方的商業物業遭遇租金無法收回或空置率上漲嚴重的情況，不僅體現在商業物業的收入方面，也嚴重影響整個商業業態的均衡佈局。相較之下，本集團下屬園區雖全部坐落在疫情最為嚴重的武漢地區和疫情多次反覆的大連地區，但租金回收並未受到顯著影響，園區運營一切正常。這綜合反映了本集團領先的商務模式，使得旗下園區的入駐企業普遍具有規模大、實力強，對系統性風險的抗性大，且入駐的部門具有很強的不可替代性的特點。

自二零二零年三月二十五日正式獲得復工批准以來，武漢軟件新城入園企業分多個批次全面實現復工復產。後疫情階段，承載幾萬從業者和數百家企業的商務園區，復工復產需要綜合考慮疫情實況、政府決策、企業需求和園區措施等多個因素，需要分階段有序推進。本集團基於在自有園區的疫情防控實踐，攜手易達雲圖數字化解決方案，將數量巨大、結構複雜、類型眾多的數據通過多源融合和數據挖掘，形成有價值的信息資源和知識服務，實現園區資產全面可視、運營決策高效可靠、園區經濟持續發展。快速推出智慧園區疫情防控五大智能化管理體系，致力於為園區企業提供安全更安心的復工環境。



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25.56億元，同比下降42.7%，主要由於新冠肺炎疫情爆發，大連和武漢銷售受到嚴重影響。合約銷售均價為每平方米人民幣10,076元，同比上升10.2%，主要由於住宅物業銷售比例及產業項目售價均為提升。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的59.9%；武漢佔15.9%；長沙佔15.2%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的66.0%。

期內，本業務錄得銷售收入為人民幣10億4,389萬元，同比減少38.7%。銷售收入均價為每平方米人民幣11,603元，同比下降30.6%，主要因期內交付項目減少，且由於產品結構不同均價較上年同期有所下降所致。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95.0%)、長沙(佔收入的3.9%)。

本集團繼續深耕大連，圍繞「輕重並舉」的戰略目標，在長沙、鄭州等地開發產城融合項目，打造了長沙億達智造產業小鎮、長沙億達中建●智慧科技中心、鄭州億達科技新城等標桿項目。

大連

期內，大連市受到疫情多發、多次反覆的嚴重影響，房地產市場遭遇前所未有的困難局面，全市銷售速度全面放緩，短期庫存去化週期延長。中心城區土地供應顯著放緩。雖然短期內因疫情影響造成交易下降，但大連房地產市場的全面補漲格局仍然穩定。疫情過後，普通的消費者對長期深耕本地的品牌房企所開發的擁有優秀物業配套的住宅項目青睞度和信賴度空前增強。隨著大連核酸檢測普及且疫情得到控制，各大企業復工復產進行順利，下半年的成交有望迎頭趕上。

本集團於二零二零年六月完成大連青雲天下項目股權收購，該項目位於大連金融與經濟核心成熟區域，為市區內多年來鮮有的稀缺資源。本集團已全面操盤項目，憑借在產品設計、開發、建設、物業服務、品牌等方面的雄厚實力與良好的品牌形象，打造區域新地標。



大連天地·河口灣



大連青雲天下

長沙

二零二零年上半年，長沙市受疫情影響有限，實體經濟快速回暖。本集團長沙億達智造產業小鎮成為望城經開區助力長沙打造「國家智能製造中心」的重要支撐平台，建成後將成為中部地區首個「宜業、宜居、宜游」的產城融合特色小鎮。項目將以軟件與信息服務業、新一代半導體、精密製造、電子信息為發展方向，經過4至5年建設期，吸引更多國內外知名企業、世界500強企業入駐，形成產業聚集效應，對接「中國製造2025」，搶抓新一輪發展機遇，助力長沙打造智能製造聚集區。

本集團位於長沙梅溪湖國際新城二期的億達中建•智慧科技中心將以醫療健康、信息科技、文化創意、人工智能等四大智慧產業為主導發展方向，以「中部商務高地、智能產業引擎」為建設目標，融合的科學研發關聯產業，搭建智慧健康的全產業鏈、綠色低碳的全生態圈、活力多元的全生命週期服務體系。規劃建設院落式類獨棟企業總部、低密度多層辦公、中高層智慧商務寫字樓、濱水國際風情商業街及MINI商務公寓等產品。

鄭州

二零二零年上半年，為緩解一季度疫情影響，鄭州加大人才補貼和契稅補貼政策，推動鄭州高新產業發展，加大招商引資力度。本集團鄭州億達科技新城被正式列入河南省重點建設項目後，再次被鄭州市列入力保開工的省市重點項目之一。鄭州科技新城主要以軟件和信息服務產業為核心，同時向產業鏈的上下游延伸，打造物聯網、大數據、智能製造、人工智能、互聯網等多個產業集群，建設信息技術產業企業總部或區域總部基地、行政研發中心、創新創業孵化基地以及國內外智能製造及成果轉化基地，助力實現高新區二零二五年基本建成千億級世界一流高科技園區的願景。



長沙億達製造產業小鎮



鄭州億達科技新城

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	116,977	153,102	13,088	59.9%
武漢	57,934	40,524	6,995	15.9%
長沙	53,261	38,996	7,322	15.2%
重慶	13,584	11,398	8,391	4.5%
鄭州	10,496	11,050	10,528	4.3%
成都	1,046	176	1,683	0.1%
瀋陽	384	365	9,505	0.1%
合計	253,682	255,611	10,076	100.0%
大連天地	48,644	73,356	15,080	28.7%
多功能綜合住宅	37,128	47,946	12,914	18.7%
武漢軟件新城	57,934	40,524	6,995	15.9%
長沙億達智造小鎮	45,380	28,706	6,326	11.2%
億達信息軟件園	22,805	22,386	9,816	8.8%
重慶億達創智廣場	13,584	11,398	8,391	4.5%
鄭州億達科技新城	10,496	11,050	10,528	4.3%
長沙億達中建・智慧科技中心	7,881	10,290	13,056	4.0%
大連軟件園	4,861	5,066	10,421	2.0%
大連科技城	4,969	4,889	9,840	1.9%
合計	253,682	255,611	10,076	100.0%



長沙億達製造產業小鎮

三、商務園運營管理

期末，本集團商務園運營管理項目合計27個，委託運營管理面積合計約330.0萬平方米。期內，新增5個商務園運營管理項目。收入為人民幣2,840萬元，相比去年同期略微下降。

上半年，本集團成功引入16家包括世界五百強企業、獨角獸企業、行業百強企業、上市公司在內的主要客戶。截至期末，累計在園客戶逾800家。本集團致力於在更多的城市複製和創新成功的商業模式，實現對客戶全生命週期數字化服務，打造「科技創新引領、高端產業集聚、綠色生態示範、人文交互共生」的產業生態和城市生態，為企業賦能，促成5G時代下智慧產業創新發展，在服務於客戶並為客戶不斷創造價值的過程中獲取增值收益。

受疫情影響，商務園區運營管理服務面臨大考，數字化園區模式受市場青睞。雲計算、大數據、人工智能等技術的成熟應用，為園區的數字化運營奠定了技術基礎。本集團積極部署園區數字化，已取得階段性成果，「易資管」APP全面試行、線上招商小程序已上線推行、在線客戶產品信息錄入等多個線上平台應用在中發揮了重要作用，通過大數據精準招商、能源管理、第三方服務集會上線，打造數字化時代新的核心競爭能力。



商務園區運營管理團隊簽約中國智谷(重慶)科技園



梅溪湖創新中心

管理層討論與分析（續）

下表載列本集團委託运营管理項目：

	狀態	城市	項目名稱	簽約面積 (千平方米)	運營模式
1	2019年 存量項目	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	255.5	招商及運營、孵化器
3		深圳	海科興戰略新興產業園	70.6	招商及運營
4		合肥	合肥廬陽大數據產業園	242.6	招商及運營
5		綿陽	中國(綿陽)科技城軟件產業園一期	62.6	招商及運營
6		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
7		北京	億達麗澤中心	41.0	包租
8		上海	億達外高橋商務園	13.9	包租
9		西安	灃東新城協同創新港	200.0	招商及運營
10		長沙	梅溪湖創新中心	42.0	招商及運營
11		北京	中關村壹號	497.8	招商及運營
12		蘇州	太倉港港城廣場	164.2	招商及運營
13		滁州	滁州原創科技城	211.6	諮詢服務及運營
14		株洲	株洲高科中國動力谷	245.8	銷售代理、招商及運營
15		宜賓	哈工大(宜賓)科技產業園	150.0	諮詢服務、招商及運營
16		重慶	重慶市港城工業園	200.0	招商及運營
17		東營	京東雲(東營)數字經濟產業園	2.3	招商及運營
18		青島	平度新舊動能轉換產業園	132.0	招商及運營
19		營口	營口華海國際大廈	30.0	招商及運營
20		中山	廣東瑞光康泰科技有限公司	33.9	招商及運營
21		許昌	許昌億達工業信息科技城	175.0	銷售代理、招商及運營
22		成都	光華創新中心	10.5	招商及運營
23		青島	騰訊雙創小鎮	131.7	銷售代理、招商及運營
24	2020年 新增項目	南昌	臨空億達科技智谷	129.5	招商及運營
25		南昌	江西雲港物流總部產業園	30.0	招商及運營
26		重慶	中國智谷(重慶)科技園	10.0	招商及運營
27		貴陽	數安匯大數據安全產業園	80.0	招商及運營
總計				3,299.5	



中國(綿陽)科技城軟件產業園一期



深圳海科興戰略新興產業園

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1億702萬元，較上年同期基本持平。本集團持續強化建築、裝修及園林綠化業務能力，著力推進流程標準化，採用動態管理方式控制成本策劃與審核，提高工程質量，保證項目利潤率。同時，持續深化精品戰略，逐步實現全國佈局，面對疫情影響，科學防疫實現復工，在保障建築、施工質量及安全的前提下，積極落實各項施工期限，搶抓時間節點，按時、及早實現項目交付。

本集團一直致力於實現開發、設計、建設、運營、服務縱向一體化，依托集團專業產城融合開發商的定位優勢，拓展項目資源，拓寬盈利渠道，憑借骨幹團隊豐富的項目管理經驗以及成熟的項目管控體系，對內優化資源，對外積極拓展，提高業務技術精準度和市場匹配度，發展多維度盈利模式。

期內，憑借與合作夥伴長期高效合作以及優異的工程質量，主要承接了包括大連保利和府、青島龍湖項目、吉林中海·鉅悅公館等區域性地標及知名項目。本集團將持續追蹤合作夥伴在各地區的後續項目，積極爭取議價模式直接獲取項目，積極尋求與大型地產企業、政府、市政單位的合作機會，拓展業務佈局，以取得持續穩定的經常性現金流。



1 重慶項目施工現場



2 大連項目裝飾樣板間



3 長沙項目園林設計

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2億7,000萬元，同比增長21.6%。主要歸因於期內管理項目增加及配套服務收入增加所致。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。期內，本集團物業管理業務榮膺「物業百強企業TOP20」，並榮獲「2020中國產業園區物業管理優秀企業」、「2020中國物業服務百強企業經營績效TOP10」、「2020中國特色物業服務領先企業—城市配套後勤服務運營商」等多項殊榮。

住宅物業管理

期內，本集團新增運營2個住宅項目，新增運營面積約50.0萬平方米，累計運營住宅項目78個，總計約1,188.0萬平方米，覆蓋新零售、餐飲、租售、教育、養老、家政等多個社區服務項目。

面對突如其來的疫情，本集團物業服務團隊迅速投入了抗疫的第一線，億達物業克服重重困難，堅守崗位，用行動守護業主的平安與健康。疫情爆發伊始，即成立抗擊疫情應急指揮小組，同步開啟各項關鍵物資保障措施，及早從總部層面建立統一防疫標準，實現全國項目標準化操作。提前集採口罩、防護服、測溫儀、消毒液等，並分批次向武漢及全國一線供應，確保員工防護。同時，積極響應政府號召，配合相關部門向業主進行防護宣傳。

本集團物業服務團隊作為長期、高頻次暴露在主要傳染風險的一線人員，在包括疫情重災區武漢地區和疫情多發、反覆較為嚴重的大連地區等各大佈局城市持續奮戰、穩定運行，保障得力的同時，未出現任何責任事故，獲得物業住戶和當地政府、醫療衛生部門的一致好評。



住宅物業定時消毒



疫情管家買菜服務

辦公物業管理

期內，本集團新增辦公室物業管理項目6個，新增管理面積66.5萬平方米，累計運營總建築面積達475.6萬平方米，深化在大連、瀋陽、杭州、長沙、武漢、鄭州、成都、綿陽等地佈局，向全國佈局的目標穩步邁進。同時，通過持續拓展產業園區、寫字樓、政府機關、公共服務設施、高校等高毛利業態項目，持續提升盈利能力。

物業管理團隊高標準、嚴格要求地落實國家有關規定，達成了優秀的防疫成績。疫情基本平息過後，為配合全面復工復產，物業管理團隊對辦公場所設施全面消毒，保障防疫物資供應和防疫措施落實，做好復工人員現場管理，避免長時間聚集；限制外來人員，各門衛處等設立體溫測量及體外消毒區；積極協調復工人員流動、就餐、交通安排等棘手問題，確保項目復工有序、安全。

本集團憑借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，助力產業園區運營；以智慧化服務，賦能城市公共服務事業，致力打造全國優質服務樣本。期內，億達物業中標長沙智能終端華為HUB倉、瀋陽工學院、大連市公安局中山分局等多個重點項目。將以全國領先的服務水平，一流的管理運營帶給客戶更優質的服務，創建更舒適的工作學習環境。



園區員工核酸檢測點



辦公物業定時清潔消毒



億達高鐵服務

管理層討論與分析（續）

六、土地儲備

截至二零二零年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為994.2萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為864.6萬平方米。於大連地區的土地儲備進一步降低，佔比為65.4%，較上年末下降2.4個百分點。

本集團堅持深耕大連，逐步實現全國重點城市產城融合項目佈局。五月，成功摘得長沙望城經濟技術開發區智能製造產業小鎮項目二期地塊，項目總佔地面積約8.2萬平方米，計容建築面積約19.2萬平方米。長沙億達智造小鎮是千億級長沙智能終端產業園的重要組成部分，是望城經開區助力長沙打造「國家智能製造中心」的重要支撐平台，建成後將成為中部地區首個「宜業、宜居、宜游」的智能製造特色小鎮。本集團致力於構建智能製造產業共同體，全面助力長沙打造智能製造聚集區，目前已吸引華為軟件雲、藍河國際研發中心、58科創集團等企業入駐。



鄭州億達科技新城

管理層討論與分析（續）

六月，位於大連中山區的標桿項目「青雲天下」股權收購成功交割，本集團將全資持有並操盤項目，將有效補充本集團於大連地區優質土地資源。「青雲天下」項目位於大連金融經濟核心地段，佔地面積約9.6萬平方米，總建築面積達50.1萬平方米。憑借本集團在產品設計、開發、建設的雄厚實力與良好的品牌形象，「青雲天下」將成為本集團傾力打造的「青雲映山」、「青雲林海」後，在本區域又一旗艦項目。

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。

下表載列本集團於二零二零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	6,497,979	65.4%	6,275,997	72.6%
武漢	879,967	8.9%	439,983	5.1%
成都	118,472	1.2%	80,636	0.9%
長沙	1,432,339	14.4%	937,813	10.8%
鄭州	621,367	6.3%	621,367	7.2%
重慶	103,241	1.0%	103,241	1.2%
合肥	288,191	2.9%	187,324	2.2%
總計	9,941,555	100.0%	8,646,361	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	8,104,231	81.5%	6,909,914	79.9%
多功能綜合住宅	1,837,324	18.5%	1,736,447	20.1%
總計	9,941,555	100.0%	8,646,361	100.0%

管理層討論與分析(續)

按項目劃分	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%	116,731	—	—
小計	100%	711,669	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	222,464	73,820	515,172
住宅區	100%	242,901	7,900	—
小計	100%	465,365	81,720	515,172
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	319,614	129,190	412,209
住宅區	50%	18,954	—	—
小計	50%	338,568	129,190	412,209
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	—	118,798
住宅區	100%	213,123	125,897	—
小計	100%	365,262	125,897	118,798
大連騰飛軟件園				
辦公室區	50%	279,000	61,292	103,652
小計	50%	279,000	61,292	103,652

管理層討論與分析（續）

按項目劃分	本集團 應佔權益	已竣工 餘下可租／ 可售建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
大連天地				
辦公室區	100%	413,737	212,405	1,148,943
住宅區	100%	95,777	274,037	—
小計	100%	509,514	486,442	1,148,943
成都天府智慧交通科技城				
辦公室區	60%	42,389	52,203	—
小計	60%	42,389	52,203	—
長沙億達中建·智慧科技中心				
辦公室區	51%	—	229,832	111,350
小計	51%	—	229,832	111,350
長沙億達製造產業小鎮				
辦公室區	70%	—	176,650	304,924
住宅區	70%	—	372,650	236,933
小計	70%	—	549,300	541,857
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	—	338,361	283,006
小計	100%	—	338,361	283,006

管理層討論與分析（續）

按項目劃分	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)
重慶億達創智廣場 辦公室區	100%	—	103,241	—
小計	100%	—	103,241	—
商務園項目小計		2,711,767	2,157,477	3,234,987
多功能綜合住宅項目				
大連	53%-100%	428,070	501,873	595,309
成都	100%	23,881	—	—
合肥	65%	—	—	288,191
多功能綜合住宅小計		451,951	501,873	883,500
總計		3,163,718	2,659,350	4,118,487



大連軟件園

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17億1,498萬元，同比下降26.5%。下表載列期內收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二零年		二零一九年	
	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	1,043,891	60.9%	1,704,057	73.1%
租金收入	265,666	15.5%	266,698	11.4%
商務園運營管理服務收入	28,400	1.7%	30,467	1.3%
建築、裝修及園林綠化收入	107,022	6.2%	109,419	4.7%
物業管理收入	270,001	15.7%	222,018	9.5%
總計	1,714,980	100.0%	2,332,659	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10億4,389萬元，同比減少38.7%，主要是由於期內交付項目減少所致。

(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2億6,567萬元，與上年同期基本持平。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團期內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣2,840萬元，與去年同期相比略微下降。

(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1億702萬元，與去年同期基本持平。

(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2億7,000萬元，同比增長21.6%，主要是由於期內物業管理項目增加及配套服務收入增加所致。

管理層討論與分析（續）

銷售成本

本集團期內的銷售成本為人民幣12億536萬元，較上年同期減少7.7%，主要是由於期內交付項目有所減少。

毛利及毛利率

本集團期內的毛利為人民幣5億962萬元，同比減少50.4%；毛利率由二零一九年同期44.0%下降至期內的29.7%，主要是由於產品結構不同均價較上年同期有所下降所致。

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8,742萬元減少31.7%至人民幣5,973萬元，主要是期內廣告費用及銷售人員開支減少所致。

行政開支

本集團期內行政開支為人民幣1億3,661萬元，較二零一九年同期減少27.1%，主要是由於期內公司採取積極措施控制辦公成本所致。

收購附屬公司產生的收益

本集團收購附屬公司產生的收益人民幣4億5,489萬元，主要是由於期內收購大連青雲天下房地產開發有限公司及大連青雲天下物業服務有限公司股權產生。

其他虧損－淨額

本集團期內其他虧損淨額主要包括衍生金融工具公允價值虧損人民幣1億4,661萬元。

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)由二零一九年同期的虧損人民幣1,118萬元增加至期內收益人民幣6,682萬元，主要是由於期內新增竣工投資物業。

融資成本

本集團融資成本金額由二零一九年同期的人民幣3億677萬元下降22.1%至期內的人民幣2億3,905萬元，主要是由於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3,989萬元，較上年同期增加約人民幣1,737萬，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收益增加。

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二零一九年同期的人民幣2億2,447萬元減少28.8%至期內的人民幣1億5,978萬元，主要由於期內結轉項目的土地增值稅開支減少所致。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一九年同期人民幣4億8,415萬元減少8.2%至期內的人民幣4億4,466萬元。本集團淨利潤由二零一九年同期人民幣2億5,968萬元增加9.7%至期內的人民幣2億8,488萬元。

股東權益應佔淨利潤為人民幣2億9,764萬元與二零一九年同期基本持平。

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)由二零一九年同期人民幣3億690萬減少至期內的人民幣2億4,752萬。

管理層討論與分析(續)

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二零年六月三十日擁有現金及銀行結餘約為人民幣12億8,869萬元(包括受限制現金約為人民幣7億2,029萬元)(二零一九年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣20億3,952萬元，其中受限制現金約為人民幣10億686萬元)。

債務

本集團於二零二零年六月三十日擁有銀行及其他借款約為人民幣174億3,638萬元(二零一九年十二月三十一日：約為人民幣150億1,573萬元)。其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	7,446,733	7,238,861
有抵押其他借款	7,427,984	4,817,646
無抵押其他借款	2,561,662	2,959,218
	17,436,379	15,015,725

(2) 按到期日劃分

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	14,358,719	13,869,059
第二年	222,660	1,146,666
第三至五年	2,855,000	—
	17,436,379	15,015,725

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)於二零二零年六月三十日約為125.8%，與二零一九年十二月三十一日的103.5%相比上升22.3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。於二零二零年六月三十日，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821萬元和約人民幣769萬元。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。於二零二零年六月三十日，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4億7,459萬元(二零一九年十二月三十一日：約為人民幣2億7,519萬元)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團共有1,889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。

社會責任

自大連市發生疫情以來，本集團物業管理團隊大連分公司第一時間啟動緊急預案，對所有項目的防控策略進行實之又實、細之又細的研究，形成了切實可行、穩妥科學的防控方案，緊抓落實，迅速出擊。在持續做好新冠肺炎疫情防控工作的基礎上，周水子街道億達社區充分調動創造性、能動性和積極性，攜手轄區單位、志願者、小區居民深入開展愛國衛生運動，強化環境衛生病媒綜合整治力度，共建共享潔淨健康的居住環境。

1、 宣傳到位

社區通過張貼健康科普宣傳單、利用轄區單位LED屏、小區內廣播等載體循環播放等方式宣傳環境衛生防疫知識，共計張貼宣傳單數百份，LED屏7塊，廣播3個。此外，在協助轄區單位復工的同時，社區網格員向員工講解防控防疫知識，推廣愛國衛生活動，營造良好氛圍。

管理層討論與分析（續）

2、 行動壓實

社區聯物業對小區樓道、電梯、值班崗亭等公共設施進行全面清潔及每天兩到四次噴灑消毒，以消除病毒的傳播隱患。同時，開展以滅鼠為重點的病媒生物防制工作，全面覆蓋投放，從源頭上切斷傳染病傳播途徑，此次投放鼠藥20斤。社區以身作則，對社區服務大廳進行每日兩次噴灑消毒，對各個活動室及接待室等進行了大掃除，保證辦公環境的乾淨整潔，讓前來辦事的居民安心、放心。社區網格員、志願者、樓長在各自負責小區開展了為期兩天的愛國衛生志願者服務活動，此次活動對小區內外的白色垃圾、衛生死角、野廣告等進行了徹底地清理，共計出動90餘人，清理垃圾六十餘袋。動員轄區居民清理樓道堆積雜物，全面清理衛生死角和立面髒污，讓病毒無處藏身。

除了物業一線員工，物業管理團隊旗下新零售業務線億達優選超市、第一書記的店以及餐飲業務線億食百味智慧餐廳所有員工均接受了核酸檢測，其他業務線員工也已排期檢測。與此同時，公司第一時間下架億達優選新零售超市內所有進口生鮮、海鮮，並要求員工處理商品時需做好完整的個人防護。



1-2 社區防疫排查嚴控

3 社區體溫監測點

4 社區病毒檢測點

管理層討論與分析（續）

本集團武漢軟件新城園區，積極開啟抗疫、復工復產之路。園區「暖企行動」加速，助入園企業早復工，根據武漢最近疫情進展，制定了詳細的《企業復工復產防疫指南》，圍繞入園企業和員工開工、防疫、通勤、餐飲等各方面的實際需求，提供了一系列的服務安排。還特別推出了包括復工申請指導、辦公場所消毒、防疫物資贈送等服務在內的「復工大禮包」，以保障企業能夠順利開工、員工能夠安心復工。武漢軟件新城成為武漢市零疫情、首批復工的園區之一。

園區亦為企業員工提供免費自我提升平台，推出「新城雲課堂」系列線上免費課程。包括專業類課程和政策答疑等內容，邀請各領域的專家針對疫情防控期間企業關心的人力資源、法律、財稅等重點問題進行答疑；專業類課程聯合專業機構開設專業類自我提升課程，每晚直播開課。

同時，本集團指導企業協助申請紓困資金、支持應用場景落地、復工防疫，出台新入駐企業免租政策等暖企措施，加速盤活園區產業，助力東湖高新區地區、武漢打贏疫後的「經濟復蘇戰」。園區還將持續推進落地政府的相關政策，協助園區企業共度難關。5月1日起，武漢軟件新城推出免租政策，給予部分租戶減免六個月租金的優惠，助力企業輕裝上陣。本集團還為園區企業提供紓困專項資金的政策解讀服務。截至目前，共12家企業申請紓困專項資金，其中1家已獲批銀行貸款，獲批金額人民幣300萬元，8家正在辦理中，其餘企業正在與金融機構緊密對接中。

在防控新冠肺炎疫情的艱難時刻，本集團積極承擔社會責任。大災面前，藝術不分國界，曾受邀參加億達之聲新年音樂會歷年巡演特別是曾在武漢演出的包括德國哥廷根交響樂團、捷克交響樂團、烏克蘭國家交響樂團等世界著名樂團中來自德國、澳大利亞、西班牙、葡萄牙、烏克蘭、波蘭、法國、日本、亞美尼亞的音樂家，雖遠隔千山萬水，紛紛送來誠摯祝福，用不同的語言、不同的方式，對中國人民、武漢人民抗疫進行祝福和鼓勵，盼望中國早日取得抗疫的勝利，傳遞了藝術的真情與大愛。我們終將戰勝疫情，音樂也必將在中國這片熱土上再次震撼交響，億達之聲將繼續為全國人民奉獻優美動聽的天籟之音。



1-4 各國音樂家為中國抗疫送來祝福

管理層討論與分析（續）

4月，隨著抗擊疫情取得階段性勝利，校園復課在即。本集團攜手綠色校園專委會，開展復學安心健康公益教室活動。於市內四試點學校教室免費進行施工，塗刷淨負氧離子生態塗料牆面和頂面塗刷，改造升級，提供空氣質量檢測和環保數據檢測。同時開展自我保護防範講座，增強學生自我保護意識，為即將復學的學子打造安全、健康的學習環境。

本集團「向日葵基金」的第二期愛心助學活動，物業管理公司旗下「第一書記的店」項目代表員工來到大連市普蘭店區安波街道，探訪多個村小學，為數十名貧困家庭孩子送來書包、文具、桌椅、籃球等愛心物品。基金成立於2020年4月，是本集團面向農村貧困家庭學生的專項教育扶助基金。



1 教室安全升級

2-3 「向日葵基金」愛心助學活動

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

於二零二零年六月三十日，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⁾	於二零二零年 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 87.21%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。

權益披露（續）

(II) 於本公司相聯法團中的權益

				於二零二零年 六月三十日 所持該相關法團 已發行股本百分比
董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	
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	6,140(L) ⁽³⁾	87.21%

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。

除上文披露外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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⁾	於二零二零年
			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	1,581,485,750 (L)	61.20%
嘉皇(控股)投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
上海品最企業管理有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中民嘉業投資有限公司 ⁽²⁾	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
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	1,581,485,750 (L)	61.20%
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67.45%的股權。上海品最企業管理有限公司(「品最」)由中民嘉業全資擁有。嘉皇(控股)投資有限公司(「嘉皇」)由品最全資擁有。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、品最及嘉皇被視為於嘉佑持有的本公司1,581,485,750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，於二零二零年六月三十日，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二零二零年六月三十日止六個月的任何中期股息。

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

二零一七年四月十七日，本公司發行本金總額300,000,000美元的於二零二零年到期的優先票據。於二零二零年二月二十六日，本公司根據交換要約及同意徵求備忘錄載列的條款開始要約交換。於二零二零年三月二十七日，交換要約及同意徵求已完成。根據交換要約及同意徵求有效提交並獲接納之247,146,000美元之優先票據已被註銷並轉換為本金總額為224,899,000美元的新票據。新票據首六個月年息為10%，剩餘期間年息為14%，將於二零二二年三月二十七日到期。新票據在新交所上市及掛牌。於有關註銷後，於二零二零年四月二十日到期的剩餘未償付優先票據之本金額為52,854,000美元已由本公司於二零二零年四月二十四日全數償還。

除上文所披露者外，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

於二零二零年五月十六日，本集團與住友不動產株式會社(「**住友不動產**」)訂立框架協議，以人民幣30.3億元之代價透過一系列交易或安排收購住友不動產持有的大連青雲天下房地產開發有限公司(「**合營公司**」)75%股權。合營公司為本集團提供融資人民幣4.3億元，中國東方資產管理股份有限公司(「**東方**」)為本集團提供資金人民幣26億元。本集團同時亦與住友不動產訂立收購框架協議，按人民幣2,550,000元之代價收購住友不動產持有的大連青雲天下物業服務有限公司(「**服務公司**」)50%股權。

企業管治及其他資料(續)

嘉佑(國際)投資有限公司擁有1,581,485,750股股份，約佔本公司已發行股本之61.20%。根據上市規則第14.44條，嘉佑(國際)投資有限公司於二零二零年五月十七日出具書面股東批准證書批准上述交易。

上述協議項下之交易的第一部分於二零二零年六月十二日完成，合營公司及服務公司已入賬列作本集團的全資附屬公司，其財務業績已併入本集團綜合財務報表。詳情請參見日期為二零二零年五月十七日、二零二零年六月十二日的公告及二零二零年六月三十日的通函。

除上文所披露外，本集團於期內並無其他重大收購及出售附屬公司或聯屬公司事項。

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，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

本集團截至二零二零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、二零一九年四月二十二日、二零一九年六月十日、二零二零年二月二十三日及二零二零年四月二十三日的公告、本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告、本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告。

於二零二零年六月三十日間接持有本公司約61.20%權益的本公司控股股東中國民生就其於中民嘉業的股權被實施資產凍結令，為期三年(「**資產凍結**」)。其在技術上導致本集團所訂立若干貸款協議項下的若干觸發事件(「**觸發事件**」)。由於該等觸發事件，相關貸款人有權要求立即償還貸款、應計利息及所有其他應計或未償還的金額。本公司獲中民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本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件，各貸款人有權要求立即償還貸款之金額進一步增加。

企業管治及其他資料(續)

二零二零年二月，當時擔任本公司執行董事的陳東輝先生(公司於二零二零年六月十五日召開的股東周年大會已經罷免該董事)因涉嫌職務侵佔罪被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件，相關貸款人有權要求立即償還貸款、應計利息及所有其他應計或未償還的金額。

本公司於二零一七年四月十七日發行本金總額3億美元的優先票據於二零二零年三月二十七日完成交換要約及同意徵求。於二零二零年四月二十日到期的剩餘未償付優先票據之本金額52,854,000美元由本公司於二零二零年四月二十四日全數償還，構成違約事件。相關貸款人有權要求立即償還貸款、應計利息及所有其他應計或未償還的金額。

於二零二零年六月三十日，相關貸款人有權根據上述事項要求立即償還貸款金額為人民幣9,080,042,000元。於本報告日期，概無相關貸款人要求即時償還貸款。此外，本集團的營運包括預售及回款等一切正常。本公司與相關銀行及金融機構就未來與本公司之融資安排持續磋商，同時亦尋找有需要時可替代的融資來源。

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條於其後續本公司中期及年度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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	1,714,980	2,332,659
銷售成本	9	(1,205,356)	(1,306,079)
毛利		509,624	1,026,580
其他收入	8	13,768	14,638
收購附屬公司產生的收益	28	454,889	49,389
投資物業公允值收益／(虧損)	16	66,821	(11,182)
金融及合約資產的減值虧損撥回淨額		1,210	5,751
其他虧損－淨額	10	(206,151)	(42,001)
銷售及市場推廣開支	9	(59,732)	(87,418)
行政開支	9	(136,611)	(187,360)
融資成本－淨額	11	(239,052)	(306,772)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		39,890	22,522
除所得稅前利潤		444,656	484,147
所得稅開支	12	(159,780)	(224,466)
期內利潤		284,876	259,681
以下各方應佔：			
本公司擁有人		297,638	298,521
非控股權益		(12,762)	(38,840)
		284,876	259,681
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	11.52分	11.55分

第46頁至84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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		284,876	259,681
於往後期間可重新分類至損益的其他全面收益		—	—
期內全面收益總額		284,876	259,681
以下各方應佔：			
本公司擁有人	14	297,638	298,521
非控股權益		(12,762)	(38,840)
		284,876	259,681

第46頁至84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

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	138,562	125,761
投資物業	16	19,870,175	19,745,832
合營公司投資		1,165,808	1,853,509
聯營公司投資		14,265	14,174
收購土地的預付款項		2,904,923	2,801,290
預付款項及其他應收款項	18	821,233	792,413
無形資產		34,789	32,597
遞延稅項資產		245,205	253,446
非流動資產總額		25,194,960	25,619,022
流動資產			
存貨		39,258	7,920
持作開發以供銷售的土地	17	768,008	768,008
開發中物業		10,961,070	6,494,611
持作銷售用途的竣工物業		5,143,682	4,791,514
收購土地的預付款項		657,954	529,529
合約資產		103,986	138,439
應收賬款	19	710,779	912,416
預付款項、按金及其他應收款項	18	2,247,481	2,197,831
預付企業所得稅		134,656	129,655
預付土地增值稅		249,463	244,995
按公允值計入損益列賬的金融資產	20	1,260	—
受限制現金	21	720,287	1,006,857
現金及現金等價物	21	568,404	1,032,666
流動資產總額		22,306,288	18,254,441
資產總額		47,501,248	43,873,463

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	25	3,077,660	1,146,666
遞延稅項負債		2,985,119	2,505,589
其他非流動負債		—	2,659
租賃負債		402,973	399,255
非流動負債總額		6,465,752	4,054,169
流動負債			
合約負債	22	5,512,948	4,733,967
應付賬款	23	3,388,489	3,378,641
其他應付款項及應計費用	24	2,445,137	2,917,219
衍生金融工具	26	916,103	769,496
計息銀行貸款及其他借款	25	14,358,719	13,869,059
應付企業所得稅		640,437	678,807
土地增值稅撥備		872,640	875,513
租賃負債		68,626	61,071
流動負債總額		28,203,099	27,283,773
負債總額		34,668,851	31,337,942
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	27	159,418	159,418
儲備		11,995,218	11,697,580
		12,154,636	11,856,998
非控股權益		677,761	678,523
權益總額		12,832,397	12,535,521
流動負債淨額		(5,896,811)	(9,029,332)
資產總額減流動負債		19,298,149	16,589,690

第46頁至84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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔					非控股權益	總權益
	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	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)							
於二零二零年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,079,473	9,329,373	11,856,998	678,523	12,535,521
期內利潤	-	-	-	297,638	297,638	(12,762)	284,876
期內全面收益總額	-	-	-	297,638	297,638	(12,762)	284,876
與所有者以所有者身份進行的交易：							
附屬公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	12,000	12,000
分配至盈餘儲備	-	-	10,494	(10,494)	-	-	-
於二零二零年六月三十日的結餘	159,418	1,288,734	1,089,967	9,616,517	12,154,636	677,761	12,832,397

	本公司擁有人應佔					非控股權益	總權益
	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	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	人民幣千元	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
期內利潤	-	-	-	298,521	298,521	(38,840)	259,681
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：							
附屬公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	67,214	67,214
出售附屬公司股權(未喪失控制權)	-	-	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

第46頁至84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

截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
經營活動產生的現金流量			
除所得稅前利潤		444,656	484,147
就以下項目作出調整：			
折舊	9	23,791	16,543
無形資產攤銷	9	6,026	5,492
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損淨額		(168)	394
投資物業公允值(收益)／虧損	16	(66,821)	11,182
衍生金融工具公允值虧損		146,607	34,105
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		(39,890)	(22,522)
收購附屬公司產生的收益	28	(454,889)	(49,389)
以公允值計量並計入損益的金融資產的公允值收益		(2)	—
融資成本	11	239,052	306,772
利息收入	8	(7,833)	(9,593)
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業的減值		11,027	—
金融及合約資產的減值虧損撥回淨額		(1,210)	(5,751)
		300,346	771,380
存貨增加		(31,338)	(62,233)
開發中物業減少／(增加)		140,845	(482,315)
持作銷售的竣工物業(增加)／減少		(132,820)	113,404
持作開發以供銷售的土地增加		—	(423,962)
土地收購預付款項(增加)／減少		(128,850)	483,568
合約資產減少／(增加)		34,489	(12,387)
應收賬款減少		204,039	529,232
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		(132,645)	288,151
應付賬款(減少)／增加		(69,587)	295,651
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(222,994)	274,410
合約負債增加		593,313	1,194,518
其他非流動負債(減少)／增加		(2,659)	1,572
經營產生的現金		552,139	2,970,989
已收利息		7,833	9,593
已付中國企業所得稅		(84,756)	(49,152)
已付中國土地增值稅		(89,116)	(53,679)
經營活動產生的現金淨額		386,100	2,877,751

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	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(增加)／減少		(1,771)	22,941
購買物業、廠房及設備		(10,560)	(7,699)
購買無形資產		(7,189)	(12,188)
投資合營公司		(5,000)	(10,000)
支付收購附屬公司的款項淨額	28	(2,653,328)	(510,405)
添置投資物業	16	(97,443)	(76,775)
出售投資物業所得款項	16	19,249	—
出售一間附屬公司所得款項		15,530	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		328	370
受限制現金減少	21	295,908	243,397
已收股息		—	5,000
以公允值計量並計入損益的金融資產的利息收入		2	—
投資活動所用的現金淨額		(2,444,274)	(345,359)
融資活動產生的現金流量			
應付非控股權益款項(減少)／增加		(9,259)	221,260
非控股股東注資		12,000	67,214
已付利息		(526,692)	(611,354)
已付股息		(226,838)	—
租賃負債付款		(31,794)	(30,635)
新增銀行貸款及其他借款		4,509,556	2,592,818
償還銀行貸款及其他借款		(2,133,061)	(5,026,187)
融資活動所產生／(所用)的現金淨額		1,593,912	(2,786,884)
現金及現金等價物的減少淨值		(464,262)	(254,492)
期初現金及現金等價物		1,032,666	1,077,775
期末現金及現金等價物		568,404	823,283
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		568,404	823,283

第46頁至84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）

截至二零二零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。於截至二零二零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」或「中國內地」）大連、武漢、瀋陽、北京、上海、重慶、鄭州、合肥、西安、蘇州、杭州、深圳、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園運營管理、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（「中國民生」）。

除另有說明外，未經審核中期簡明綜合財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列，並已經董事會於二零二零年八月十四日批准及授權刊發。

2. 編製基準

本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的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二零一九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。

持續經營準則

本集團於二零二零年六月三十日的流動負債超出其流動資產人民幣5,896,811,000元，即期借款餘額為人民幣14,358,719,000元。現金及現金等價物餘額為人民幣568,404,000元。自二零一八年，本集團控股股東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，則本集團須就於二零二零年六月三十日金額為人民幣8,182,642,000元的若干貸款立即進行償還，其中人民幣6,200,459,000元為原定於一年以內還款的貸款或公司債券，人民幣1,982,183,000元則為原定到期日為二零二一年六月三十日之後並已被重分類為流動負債的非即期貸款。於二零二零年二月二十日，本公司發佈公告稱本公司當時的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」）。自二零二零年六月十五日起，陳先生其後被罷免本公司執行董事。陳先生被拘留事項導致本集團於二零二零年六月三十日金額為人民幣4,617,062,000元的若干貸款，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。該等貸款已全部包含在上述借款人民幣8,182,642,000元中。此外，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（「優先票據違約」）。受此事件影響，本集團於二零二零年六月三十日的若干貸款中金額合計為人民幣9,030,042,000元的貸款，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8,132,642,000元亦已包含在上述借款人民幣8,182,642,000元中。截至二零二零年六月三十日，合計人民幣9,080,042,000元的貸款，如因中國民生的財務狀況變化、陳先生被拘留事項及優先票據違約而觸發，若貸款人提出還款要求，則須立即償還，其中人民幣7,097,859,000元為原定於一年以內還款的貸款或公司債券，人民幣1,982,183,000元則為原定到期日為二零二一年六月三十日之後並已被重分類為流動負債的非即期貸款。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。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

持續經營準則(續)

鑒於該等情況，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及公司債券。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金融機構就續借若干借款及展期還款進行積極磋商。於二零二零年六月三十日後，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458,000,000元，其中人民幣121,000,000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(儘管餘下的人民幣337,000,000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、涵蓋期間為自二零二零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，本集團在二零二零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)

截至二零二零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) 成功且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二零二零年十二月三十一日止財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則外，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二零一九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，對本集團的財務報表並無任何重大影響及毋須追溯調整。

並無尚未生效且預期會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響的準則、對現有準則的修訂及詮釋。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 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截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者一致。

5. 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26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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 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
二零二零年六月三十日(未經審核)		
人民幣	50	(11,587)
人民幣	(50)	11,587
二零一九年十二月三十一日(經審核)		
人民幣	50	(25,899)
人民幣	(50)	25,899

(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。

5. 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(包括若干以美元及港元計值的短期借款)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。

於二零二零年六月三十日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元(「美元」)貶值／升值10%(二零一九年十二月三十一日：10%)，本集團期內除所得稅前利潤將分別減少／增加人民幣215,495,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣253,858,000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29)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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 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工具信貸風險顯著增加
- 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。

於二零二零年六月三十日，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。

二零二零年六月三十日 (未經審核)	即期 人民幣千元	逾期超過180日 人民幣千元	逾期超過1年 人民幣千元	逾期超過2年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.94%	20.89%	89.99%	100.00%	
總賬面值	717,549	—	—	43,456	761,005
虧損撥備	6,770	—	—	43,456	50,226

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 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)

於二零一九年十二月三十一日，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。

二零一九年十二月三十一日	即期 人民幣千元	逾期超過180日 人民幣千元	逾期超過1年 人民幣千元	逾期超過2年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.95%	13.74%	84.99%	100.00%	
總賬面值	919,416	–	11,260	33,886	964,562
虧損撥備	8,690	–	9,570	33,886	52,146

就合約資產而言，於二零二零年六月三十日為人民幣108,000元及於二零一九年十二月三十一日為人民幣144,000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104,094,000元及人民幣138,583,000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。本集團預期信貸虧損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個月的預計虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計虧損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	存續期內的預期虧損	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。在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史虧損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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 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)

於二零二零年六月三十日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

	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%	36,913	(627)	36,286
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,983,389	(1,983)	1,981,406
其他	第一階段	3.24%	428,029	(13,865)	414,164
			2,448,331	(16,475)	2,431,856

於二零一九年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的損撥備如下：

	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%	35,109	(597)	34,512
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,923,979	(1,924)	1,922,055
其他	第一階段	2.89%	457,920	(13,242)	444,678
			2,417,008	(15,763)	2,401,245

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 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：

於二零二零年六月三十日(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25)	15,563,638	249,587	3,204,687	–	19,017,912
應付賬款(附註23)	3,388,489	–	–	–	3,388,489
其他應付款項及應計費用(附註24)	2,024,608	–	–	–	2,024,608
租賃負債	71,736	66,875	165,863	365,961	670,435
	21,048,471	316,462	3,370,550	365,961	25,101,444
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註29)	474,590	–	–	–	474,590

於二零一九年十二月三十一日(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25)	14,958,731	1,246,817	–	–	16,205,548
應付賬款(附註23)	3,378,641	–	–	–	3,378,641
其他應付款項及應計費用(附註24)	2,331,000	–	–	–	2,331,000
租賃負債	67,916	59,087	160,391	391,868	679,262
	20,736,288	1,305,904	160,391	391,868	22,594,451
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註29)	275,193	–	–	–	275,193

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

5. 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。期內管理資本的目標、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及承兌票據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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 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25)	17,436,379	15,015,725
減：現金及現金等價物(附註21)	(568,404)	(1,032,666)
減：受限制現金(附註21)	(720,287)	(1,006,857)
債務淨額	16,147,688	12,976,202
權益總額	12,832,397	12,535,521
淨負債比率	125.8%	103.5%

6. 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、預付其他稅項、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、其他應付稅項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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，概無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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

6. 經營分部資料(續)

截至二零二零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	1,043,891	265,666	28,400	107,022	270,001	-	1,714,980
分部業績	100,907	283,684	(6,970)	149	37,757	(47,934)	367,593
對賬：							
利息收入							7,833
股息收入及未分配收益							454,889
公司及其他未分配開支							(146,607)
融資成本							(239,052)
除所得稅前利潤							444,656
所得稅開支							(159,780)
期內利潤							284,876

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

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

6. 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大部分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。

7. 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(均扣除增值稅及附加稅項)。

本集團收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	1,043,891	1,704,057
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	28,400	30,467
施工、裝潢及園林綠化收入	107,022	109,419
物業管理收入	270,001	222,018
	405,423	361,904
客戶合約收入	1,449,314	2,065,961
來自其他來源的收入		
租金收入	265,666	266,698
	1,714,980	2,332,659

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

8. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	7,833	9,593
政府補助	5,935	4,181
其他	—	864
	13,768	14,638

9. 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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	796,041	939,779
提供服務成本	328,623	289,473
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)	80,692	76,827
僱員福利開支	77,122	123,043
短期辦公室租賃開支	9,116	8,725
折舊	23,791	16,543
無形資產攤銷	6,026	5,492
廣告	21,067	31,724
其他費用及開支	59,221	89,251
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支	1,401,699	1,580,857

10. 其他虧損－淨額

截至二零二零年六月三十日止六個月，其他虧損－淨額主要包括衍生金融工具的公允價值虧損人民幣146,607,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣34,105,000元)。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

11. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款利息	713,600	674,107
租賃負債利息	17,343	15,798
減：資本化利息	(463,187)	(351,116)
利息收入	267,756 (28,704)	338,789 (32,017)
	239,052	306,772

12. 所得稅開支

由於截至二零二零年及二零一九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，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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	41,372	85,266
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	60,902	215,341
	102,274	300,607
遞延：		
本期間	57,506	(76,141)
期內稅務開支總額	159,780	224,466

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零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二零二零年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零一九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

每股基本盈利的計算乃按本公司普通權益持有人應佔期內利潤人民幣297,638,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣298,521,000元)，以及於該等期間已發行普通股2,583,970,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九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

於二零二零年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備人民幣38,110,000元(二零一九年十二月三十一日：無)已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註25)。

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)				
於二零二零年一月一日	497,000	12,977,350	6,271,482	19,745,832
添置	–	(1,221)	97,443	96,222
轉撥至已竣工投資物業	–	751,000	(751,000)	–
轉撥至開發中物業	–	(38,700)	–	(38,700)
公允值調整的收益／(虧損)淨額	(5,000)	34,321	37,500	66,821
於二零二零年六月三十日	492,000	13,722,750	5,655,425	19,870,175
	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	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

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 投資物業(續)

於二零二零年六月三十日，本集團價值為人民幣16,589,116,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣14,547,558,000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25)。

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31。

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二零二零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。

就於二零二零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投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途。於二零二零年六月三十日，本集團的已竣工投資物業及在建投資物業按公允值計量金額為人民幣1,530,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,531,000,000元)。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零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：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)	
			二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
已竣工	收益法			
商舖		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	296 – 2,016	300 – 2,016
辦公室		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	356 – 874	360 – 876
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			
商舖		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	848 – 1,053	848 – 1,046
辦公室		每平方米估計每年租金價值(人民幣)	439 – 705	444 – 828
停車場		每個車位估計每年租金價值(人民幣)	4,688 – 4,999	3,960 – 5,004
商舖		資本化比率	5.25%	5.25%
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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

17. 持作開發以供銷售的土地

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	768,008	1,111,781
添置	—	118,507
轉撥至開發中物業	—	(462,280)
期／年末賬面值	768,008	768,008
即期部分	(768,008)	(768,008)
非即期部分	—	—

於二零二零年六月三十日，本集團價值為人民幣709,790,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣464,607,000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25)。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付款項	636,858	588,999
按金及其他應收款項	2,448,331	2,417,008
減：按金及其他應收款項減值撥備	(16,475)	(15,763)
期／年末賬面值	3,068,714	2,990,244
即期部分	(2,247,481)	(2,197,831)
非即期部分	821,233	792,413

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

18. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

本集團採用一般方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。

於二零二零年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收聯營公司的款項人民幣31,831,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣31,361,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二零年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣3,550,000元(二零一九年：人民幣2,400,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二零年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣2,232,000元，其中人民幣150,000元為無抵押、按年利率5.655%計息及須於二零二零年償還。於二零一九年十二月三十一日本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣2,012,000元，其中人民幣150,000元為無抵押、按年利率5.655%計息。

於二零二零年六月三十日，本集團的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中國大連地方政府的款項，金額為人民幣1,983,389,000元(二零一九年：人民幣1,923,979,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團若干其他應收款項人民幣521,906,000元(二零一九年：無)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25)。

19. 應收賬款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款總額	761,005	964,562
減：應收賬款減值撥備	(50,226)	(52,146)
	710,779	912,416

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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	585,167	717,970
一至兩年	60,924	157,412
超過兩年	114,914	89,180
	761,005	964,562

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。於二零二零年六月三十日，就應收賬款總額作出撥備人民幣50,226,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣52,146,000元)。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
保本浮動收益銀行理財產品	1,260	—

20.1 公允值層級

下表按計量公允值所使用估值技術的輸入數據分析於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日本集團按公允值計量的金融工具。該等輸入數據在公允值層級中分為如下三類：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一級)；
- 直接(即價格數據)或間接(即價格產生數據)使用除第一級中報價以外之可觀察資產或負債數據(第二級)；及
- 任何非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(即不可觀察數據)(第三級)。

於二零二零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	總計 人民幣千元
(未經審核)				
按公允值計量的資產：				
按公允值計入損益的金融資產	—	—	1,260	1,260

於二零一九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	總計 人民幣千元
(經審核)				
按公允值計量的資產：				
按公允值計入損益的金融資產	—	—	—	—

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

20. 按公允值計入損益的金融資產(續)

20.2 用於釐定公允值的估值技術

於截至二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日止期間／年度估值技術概無變動。

所有造成的公允值估計計入第三級，而公允值已基於現值釐定及所使用貼現率已就交易對手方或自身信貸風險作出調整。

20.3 使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量(第三級)

下表呈列截至二零二零年六月三十日止期間第三級項目(包括按公允值計入損益的金融資產)之變動。

	按公允值計入 損益的金融資產 人民幣千元
於二零二零年一月一日	—
添置	—
收購附屬公司(附註28)	1,260
出售	(2)
公允值變動	2
於二零二零年六月三十日	1,260

20.4 估值程序、輸入數據及與公允值的關係

第三級工具估值主要包括按公允值計入損益的金融資產，由於該等工具並未於活躍市場交易，彼等的公允值使用各種適用估值技術釐定，包括貼現現金流及市場法。

下表概述經常性第三級公允值計量中使用的重大不可觀察輸入數據的定量資料。

描述	公允值	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公允值的關係
於二零二零年六月三十日 (未經審核)				
按公允值計入損益的金融資產	1,260	預期回報率	0.66%-2.05%	預期回報率越高，公允值越高

於截至二零二零年六月三十日止期間，公允值層級分類的第一、二及三級之間並無轉撥。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

21. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘(附註)	1,288,691	2,039,523
減：受限制現金	(720,287)	(1,006,857)
現金及現金等價物	568,404	1,032,666

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1,272,790,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,999,742,000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。於二零二零年六月三十日，該等擔保按金為人民幣195,431,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣206,452,000元)。
- 於二零二零年六月三十日，本集團按金為人民幣128,456,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣105,405,000元)，乃為本集團若干附屬公司根據地方政府實施的合約及相關法規存入指定銀行賬戶的按金，用作支付承兌票據、施工期間可能發生的工傷意外賠償及專項人才培養。
- 於二零二零年六月三十日，本集團將人民幣396,400,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣695,000,000元)的若干定期存款已抵押予銀行，作為本集團獲授的銀行貸款及其他貸款的擔保。

22. 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款項總額。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

23. 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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內到期或按要求	2,033,093	2,038,170
一至兩年內到期	1,355,396	1,340,471
	3,388,489	3,378,641

應付賬款為免息且無抵押。

24. 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付僱員福利	23,638	156,416
應付股息	—	226,838
應計費用	414,302	447,125
其他應付款項	2,007,197	2,086,840
期／年末賬面值	2,445,137	2,917,219
即期部分	(2,445,137)	(2,917,219)
非即期部分	—	—

附註：

於二零一九年十二月三十一日的應付股息253,229,060港元為二零一七年末期股息，並已於二零二零年二月支付。

於二零二零年六月三十日，本集團之其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣192,103,000元(二零一九年：人民幣193,399,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二零年六月三十日，本集團的其他應付款項中並無包括應付聯營公司款項。於二零一九年十二月三十一日，本集團其他應付款項中包括應付聯營公司款項人民幣616,000元，該等款項為無抵押，免息且應要求償還。

於二零二零年六月三十日，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28,449,000元(二零一九年：人民幣38,314,000元)及人民幣190,068,000元(二零一九年：人民幣273,648,000元)，作為收購富岸集團28.1%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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

25. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二零年六月三十日(未經審核)			二零一九年十二月三十一日(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	4.35-9.50	二零二零年－二零二一年	7,157,733	4.35-9.50	二零二零年	6,875,981
其他貸款－有抵押	5.70-15.00	二零二零年－二零二一年	4,639,323	5.70-15.00	二零二零年	4,705,286
其他貸款－無抵押	1.20-15.00	二零二零年－二零二一年	2,561,663	1.20-15.00	二零二零年	2,287,792
			14,358,719			13,869,059
非流動						
銀行貸款－有抵押	4.55	二零二一年－二零二三年	289,000	6.00	二零二一年	362,880
其他貸款－有抵押	13-13.50	二零二一年－二零二三年	2,788,660	10.00	二零二一年	112,360
其他貸款－無抵押	-	-	-	10.00	二零二一年	671,426
			3,077,660			1,146,666
			17,436,379			15,015,725

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	7,157,733	6,875,981
第二年	35,000	362,880
第三年至第五年(包括首尾兩年)	254,000	-
	7,446,733	7,238,861
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	7,200,986	6,993,078
第二年	187,660	783,786
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,601,000	-
	9,989,646	7,776,864
	17,436,379	15,015,725

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

25. 計息銀行貸款及其他借款(續)

於二零二零年六月三十日，本集團銀行貸款包括人民幣2,645,790,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,151,000,000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。

即期銀行及其他借款包括原於二零二一年六月三十日後到期的本金額人民幣1,982,183,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,134,611,000元)但因附註2所述事項而於二零二零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(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,426,772,000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及二零一六年三月發行第一批人民幣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而第一批的其餘本金人民幣801,748,000元經延長並記錄於即期計息銀行及其他借款中。此外，第二批本金額人民幣1,374,976,000元已按計劃於二零一九年三月贖回，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。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團之其他貸款包括於二零一七年四月發行之賬面值為人民幣2,112,149,000元之優先票據(「**二零一七年優先票據**」)。二零一七年優先票據之本金額為300,000,000美元、無抵押、為期三年且按年利率6.95%計息。原定到期日為二零二零年四月十九日。

於二零二零年三月二十七日，本公司已對**二零一七年優先票據**達成一項交換要約及同意徵求。根據交換要約及同意徵求，247,146,000美元**二零一七年優先票據**已有效提交作交換並獲接納，於同日結算的交換要約及同意代價包括發行224,899,000美元新優先票據(「**二零二零年優先票據**」)、22,243,140美元現金代價、7,538,639.68美元應計利息以及用以替代**二零二零年優先票據**任何零碎金額的3,860美元。**二零二零年優先票據**將於二零二二年三月到期，而按任何**二零二零年優先票據**持有人的選擇，本公司應於二零二一年三月回售未償付**二零二零年優先票據**。

本集團已於二零二零年四月二十四日償還剩餘未償付**二零一七年優先票據**的本金額為52,854,000美元。該等金額於二零二零年四月十九日到期，由於二零二零年四月十九日為星期日，該金額應於二零二零年四月二十日(即下一個營業日)支付。

於二零二零年六月三十日，**二零二零年優先票據**之賬面值為人民幣1,616,338,000元。

本公司的**二零一七年優先票據**及**二零二零年優先票據**均由本集團若干附屬公司作為擔保。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

25. 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：
- (i) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣8,219,684,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,490,862,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣16,589,116,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣14,547,558,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣709,790,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣464,607,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣3,612,095,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,626,371,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零二零年六月三十日本集團賬面值約人民幣38,110,000元(二零一九年十二月三十一日：零元)的樓宇的抵押；
 - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二零年六月三十日簽立的金額最高為人民幣12,192,637,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,794,814,000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) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣396,400,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣695,000,000元)的若干定期存款的抵押；
 - (ix) 於二零二零年六月三十日本集團賬面值約人民幣521,906,000元(二零一九年十二月三十一日：零元)的其他應收款項的抵押；及
 - (x) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣52,100,000元的若干擔保存款的抵押，已於二零二零年五月解除抵押。
- (d) 除於二零二零年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣1,616,338,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,112,149,000元)及於二零二零年六月三十日以港元計值且賬面值為人民幣567,703,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣496,349,000元)的若干其他借款外，本集團其餘銀行借款及其他借款於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二零年六月三十日，本集團其他貸款包括來自與本公司同一最終控股公司控制的關聯方(上海嘉愈醫療投資管理有限公司)的貸款，本金額為人民幣499,214,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣58,500,000元)，其中人民幣268,500,000元無抵押、按年利率15%計息及須於一年內償還，其餘人民幣230,714,000元有抵押、按年利率8%計息及須於一年內償還。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

26. 衍生金融工具

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	916,103	769,496

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。截至刊發該等財務報表為止，本集團呈交仲裁通知的回應且迄今並無接獲進一步通知。

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	
		二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
二項式	派息率	0%	0%
	資產淨值波幅	26.75%	24.46%
	無風險利率	2.06%	2.26%
	可比公司的股價波幅	39.72%	35.28%

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。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

26. 衍生金融工具(續)

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
二零二零年六月三十日(未經審核)		
綜合因素	100	(4,803)
綜合因素	(100)	5,175
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

27. 股本

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

28. 業務合併

(a) 收購事項概要

於二零一九年十二月三十一日，本集團分別間接持有大連青雲天下房地產開發有限公司(「青雲天下」)及大連青雲天下物業服務有限公司(「服務公司」)(統稱「該等目標公司」)的25%股權及50%股權，均確認為本集團的合營公司。

於二零二零年五月十六日，本集團就收購該等目標公司的剩餘股權訂立一系列協議。本集團與第三方金融機構成立有限合夥企業，其中本集團以青雲天下25%的股權及人民幣4.3億元現金方式出資，第三方金融機構以人民幣26.01億元現金方式出資。同日，有限合夥企業向青雲天下的另一股東收購青雲天下剩餘的75%股權。根據該等協議，本集團可於收購完成後控制青雲天下，而有限合夥企業中第三方金融機構的現金出資人民幣26.01億元實質上是一筆借款，按年化13%計息，並須於三年內償還。因此，自二零二零年六月十二日(即工商登記變更完成日)起，青雲天下成為本集團的全資附屬公司入賬。

於二零二零年六月十二日，本集團完成收購服務公司餘下的50%股權，故服務公司成為本集團的全資附屬公司。

收購青雲天下75%股權及服務公司50%股權的代價為人民幣30.33億元。於截至二零二零年六月三十一日止六個月，本集團就該等目標公司股權的收購產生收益約人民幣4.55億元，包含於取得控制權日重新計量該等目標公司原有權益之公允值而產生的人民幣約3.25億元及議價購買產生的收益人民幣約1.3億元，均於簡明綜合損益表中的收購附屬公司產生的收益科目中披露。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

28. 業務合併(續)

(a) 收購事項概要(續)

下表概述於二零二零年六月十二日收購日期的代價、可識別資產及負債公允值及非控股權益。

	人民幣千元 (未經審核)
現金代價	3,033,481
於業務合併前持有的合營公司的權益的公允值	1,057,254
	4,090,735
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	468
無形資產	1,029
開發中物業	4,238,000
持作銷售用途的竣工物業	201,000
應收賬款	516
其他應收款項	18,518
預付土地增值稅	2,643
受限制現金	9,338
按公允值計入損益的金融資產	1,260
現金及現金等價物	472,668
應付賬款	(79,435)
其他應付款項及應計費用	(17,573)
預收款	(173,767)
應繳稅項	(13)
土地增值稅撥備	(23,516)
遞延稅項負債	(430,265)
所收購可識別資產淨值	4,220,871
議價購買收益	130,136

確認識價購買收益乃由於該等目標公司股權之代價低於所收購的可識別資產及負債的公允值，主要由於相關物業之公允值增加所致。代價乃經訂約方公平磋商後釐定。

取得對該等目標公司的控制權後重新計量該等目標公司原有權益於收購日之公允值而產生之收益為人民幣324,754,000元，已計入簡明綜合損益表中的「收購附屬公司產生的收益」。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

28. 業務合併(續)

(b) 購買代價－現金流出

人民幣千元
(未經審核)

收購附屬公司的現金流出(扣除所得現金)

二零二零年已付現金代價	(3,125,995)
減：所得現金及銀行結餘	472,668
淨現金流出－投資活動	(2,653,327)

29. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二零年六月三十日，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474,590,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣275,193,000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，並無於未經審核簡明綜合財務報表確認任何價值。

30. 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本財務報表附註25。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

31. 經營租賃安排

(i) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租賃期議定為介乎一至十三年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	379,207	442,529
第二至五年內(包括首尾兩年)	607,609	708,276
五年後	168,644	185,839
	1,155,460	1,336,644

32. 承擔

除上文附註31所述經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	5,033,610	3,909,367
於一間合營公司注資	69,205	74,205
	5,102,815	3,983,572

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

32. 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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	106,201	126,644

33. 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 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
來自合營公司的服務費	(i)	61,814	45,449
來自聯營公司的服務費	(i)	—	14,466
來自一間合營公司的租金收入	(ii)	1,892	2,094
支付予一間合營公司的利息開支	(iii)	—	4,084

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) 租金按一名關聯方協定的收費率釐定。
- (iii) 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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

33. 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	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	(i)	128,025	181,579
預付款項及其他應收款項	(ii)	5,782	4,412
應付賬款	(iii)	160	1,527
其他應付款項及應計費用	(iv)	192,103	193,399

ii. 與聯營公司

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	(i)	30	—
其他應收款項	(ii)	31,831	31,361
其他應付款項及應計費用	(iv)	—	616

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日，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128,025,000元(二零一九年：人民幣181,579,000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。
- 於二零二零年六月三十日，本集團的應收賬款包括應收本集團聯營公司款項人民幣30,000元(二零一九年：無)，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) 於二零二零年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣3,550,000元(二零一九年：人民幣2,400,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。
- 於二零二零年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣2,232,000元，其中人民幣150,000元為無抵押、按年利率5.655%計息且須於二零二零年償還。於二零一九年十二月三十一日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣2,012,000元，其中人民幣150,000元為無抵押、按年利率5.655%計息。
- 於二零二零年六月三十日，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31,831,000元(二零一九年：人民幣31,361,000元)，該款項為無抵押、免息且須按要求償還。
- (iii) 於二零二零年六月三十日，本集團的應付賬款包括應付本集團合營公司款項人民幣160,000元(二零一九年：1,527,000)，該等款項無抵押、免息且須於一年內償還。
- (iv) 於二零二零年六月三十日，本集團的其他應付款項包括應付本集團的合營公司款項人民幣192,103,000元(二零一九年：人民幣193,399,000元)，該等款項為無抵押、免息且須於一年內償還。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團的其他應付款項包括應付本集團的聯營公司款項人民幣616,000元，該等款項為無抵押、免息且須於一年內償還。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

34. 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：

於二零二零年六月三十日(未經審核)

金融資產

	按公允值 計入損益 的金融資產 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收賬款(附註19)	–	710,779	710,779
按金及其他應收款項(附註18)	–	2,431,856	2,431,856
按公允值計入損益的金融資產(附註20)	1,260	–	1,260
受限制現金(附註21)	–	720,287	720,287
現金及現金等價物(附註21)	–	568,404	568,404
	1,260	4,431,326	4,432,586

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26)	916,103	–	916,103
應付賬款(附註23)	–	3,388,489	3,388,489
其他應付款項及應計費用(附註24)	–	2,024,608	2,024,608
計息銀行貸款及其他借款(附註25)	–	17,436,379	17,436,379
租賃負債	–	471,599	471,599
	916,103	23,321,075	24,237,178

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

34. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

於二零一九年十二月三十一日(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)	912,416
按金及其他應收款項(附註18)	2,401,245
受限制現金(附註21)	1,006,857
現金及現金等價物(附註21)	1,032,666
	5,353,184

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26)	769,496	—	769,496
應付賬款(附註23)	—	3,378,641	3,378,641
其他應付款項及應計費用(附註24)	—	2,331,000	2,331,000
計息銀行貸款及其他借款(附註25)	—	15,015,725	15,015,725
租賃負債	—	460,326	460,326
	769,496	21,185,692	21,955,188

於二零二零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
(未經審核)				
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	—	—	19,358,950	19,358,950
按公允值計入損益的金融資產(附註20)	—	—	1,260	1,260
	—	—	19,360,210	19,360,210
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註26)	—	—	916,103	916,103

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

34. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

於二零一九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
(經審核)				
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	—	—	19,234,750	19,234,750
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註26)	—	—	769,496	769,496

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與其於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的賬面值相若。

計量投資物業、按公允值計入損益的金融資產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未經審核簡明綜合財務報表附註16、附註20及附註26披露。

於截至二零二零年及二零一九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