

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

YIDA 亿达
YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED
億達中國控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3639)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公告

財務摘要

- 1、二零二零年已確認收入為人民幣52億422萬元，較二零一九年同期減少14.4%。
- 2、二零二零年毛利為人民幣12億4,478萬元，較二零一九年同期下降41.6%，毛利率為23.9%。
- 3、年內利潤為人民幣1億9,684萬元，淨利潤率為3.8%。
- 4、每股基本盈利為人民幣7分。
- 5、董事會並不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息。

財務資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合業績及二零一九年同期比較數據。

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	4	5,204,224	6,077,400
銷售成本	5	<u>(3,959,448)</u>	<u>(3,946,801)</u>
毛利		1,244,776	2,130,599
其他收入		37,917	52,733
收購附屬公司的收益		454,889	49,389
投資物業公允值收益	10	81,073	147,396
金融及合約資產減值虧損撥回／(撥備)淨額		2,635	(9,174)
其他收益淨額		81,055	297,643
銷售及市場推廣開支	5	(169,350)	(208,086)
行政開支	5	(451,296)	(520,801)
融資成本淨額	6	(832,091)	(683,098)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		<u>86,876</u>	<u>50,808</u>
除所得稅前利潤		536,484	1,307,409
所得稅開支	7	<u>(339,645)</u>	<u>(669,306)</u>
年度利潤		<u>196,839</u>	<u>638,103</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		172,576	450,164
非控股權益		<u>24,263</u>	<u>187,939</u>
		<u>196,839</u>	<u>638,103</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(每股人民幣元)	9	<u>0.07</u>	<u>0.17</u>

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度利潤	196,839	638,103
年內其他全面收益	—	—
年度全面收益總額	<u>196,839</u>	<u>638,103</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	172,576	450,164
非控股權益	<u>24,263</u>	<u>187,939</u>
	<u>196,839</u>	<u>638,103</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		114,831	125,761
投資物業	10	18,982,717	19,745,832
合營公司投資		1,644,408	1,853,509
聯營公司投資		4,927	14,174
收購土地的預付款項		3,036,113	2,801,290
預付款項及其他應收款項		836,973	792,413
無形資產		36,727	32,597
遞延稅項資產		264,543	253,446
		<u>24,921,239</u>	<u>25,619,022</u>
流動資產			
存貨		20,262	7,920
持作開發以供銷售的土地		784,753	768,008
開發中物業		10,289,518	6,494,611
持作銷售用途的竣工物業		4,938,899	4,791,514
收購土地的預付款項		751,252	529,529
合約資產		93,872	138,439
應收賬款	11	590,435	912,416
預付款項、按金及其他應收款項		1,118,185	2,197,831
預付企業所得稅		117,537	129,655
預付土地增值稅		259,485	244,995
按公允值計入損益的金融資產		6,260	—
受限制現金	12	1,002,551	1,006,857
現金及現金等價物	12	572,237	1,032,666
		<u>20,545,246</u>	<u>18,254,441</u>
流動資產總額		20,545,246	18,254,441
資產總額		45,466,485	43,873,463

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	14	3,410,200	1,146,666
遞延稅項負債		2,935,334	2,505,589
租賃負債		11,673	399,255
其他非流動負債		24,598	2,659
		<u>6,381,805</u>	<u>4,054,169</u>
流動負債			
合約負債		5,841,962	4,733,967
應付賬款	13	3,724,570	3,378,641
其他應付款項及應計費用		3,755,401	2,917,219
衍生金融工具		–	769,496
計息銀行貸款及其他借款	14	11,869,159	13,869,059
應付企業所得稅		624,311	678,807
土地增值稅撥備		893,613	875,513
租賃負債		63,882	61,071
		<u>26,772,898</u>	<u>27,283,773</u>
流動負債總額		<u>26,772,898</u>	<u>27,283,773</u>
負債總額		<u>33,154,703</u>	<u>31,337,942</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		11,870,156	11,697,580
		<u>12,029,574</u>	<u>11,856,998</u>
非控股權益		282,208	678,523
		<u>12,311,782</u>	<u>12,535,521</u>
權益總額		<u>12,311,782</u>	<u>12,535,521</u>
流動負債淨額		<u>(6,227,652)</u>	<u>(9,029,332)</u>
資產總額減流動負債		<u>18,693,587</u>	<u>16,589,690</u>

綜合財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)於二零零七年十一月二十六日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司的主要上市地點為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)。

本公司為一間投資控股公司。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)大連、武漢、瀋陽、北京、上海、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、商務園區運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化以及物業管理。

本公司董事(「董事」)認為，本公司的控股公司為於英屬維爾京群島註冊成立的嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)，最終控股公司為中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)列示。

2. 主要會計政策概要

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港法例第622章香港公司條例的披露規定編製。

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

(b) 歷史成本法

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

(c) 持續經營基準

本集團於二零二零年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣6,227,652,000元。於同日，即期借款餘額為人民幣11,869,159,000元，現金及現金等價物餘額則僅為人民幣572,237,000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借款協議所載的條款。該狀況導致若貸款人提出還款要求，則本集團需就於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣7,695,711,000元的貸款立即進行償還，其中人民幣5,703,311,000元為原定於一年以內還款的借款，人民幣1,992,400,000元則為原定到期日為二零二一年十二月三十一日之後並已被重分類為流動負債的非即期借款。

於二零二零年二月二十日，本公司公開宣佈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，陳先生被罷免本公司執行董事。該事項導致本集團於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣4,124,247,000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人民幣7,695,711,000元中。

本集團未能於二零二零年四月二十日償還於二零二零年四月二十日到期的優先票據52,854,000美元，其後於二零二零年四月二十四日已全數償還，並構成違約事件（「二零二零年優先票據違約事項」）。該事項導致本集團於二零二零年十二月三十一日的上述貸款人民幣7,695,711,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。

於二零二零年十月三十日，本集團未能按期償還來自一間商業銀行的貸款人民幣138,920,000元，亦構成違約事件（「銀行貸款違約事項」）。該事項導致於二零二零年十二月三十一日上述貸款人民幣7,695,711,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。本集團其後直至二零二一年三月四日分批償還完畢。

於二零二零年十二月三十一日後，本集團未能按香港國際仲裁中心就若干認沽期權行使做出的最終裁決，於二零二零年十月二十日後連續90天內向若干合營夥伴支付最終判決金額及相關利息。此事件在二零二一年一月十八日觸發於二零二二年三月二十七日到期的優先票據內的若干條款（「二零二二年優先票據違約事項」），其後獲相關持有人豁免，並自二零二一年三月八日起生效。

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借款，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、二零二零年優先票據違約事項、銀行貸款違約事項及二零二二年優先票據違約事項。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借款的權利。
- (ii) 本集團亦正與多間現有銀行及金融機構就續借若干借款及展期還款進行積極磋商。於二零二零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，本集團已續借、延長或獲得新借款人民幣1,549,000,000元，而該等借款中人民幣1,299,000,000元乃不包含有關中國民生財務狀況或陳先生被拘留事項、二零二零年優先票據違約事項、銀行貸款違約事項及二零二二年優先票據違約事項任何限制的協議(餘下人民幣250,000,000元新借款的借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，鑒於本集團擁有與銀行及金融機構的長期關係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或延長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。
- (v) 於二零二一年三月四日，本集團訂立協議出售其物業管理業務，代價為人民幣1,273,000,000元。本集團將繼續尋求出售其非核心資產或業務的機會。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零二零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，本集團在二零二零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；

- (ii) 與貸款人成功磋商，達成一續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；
- (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；及
- (v) 在有需要時成功出售非核心資產或業務。

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。

(d) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於自二零二零年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列新訂準則及修訂本：

- i) 重大的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)
- ii) 業務的定義－香港財務報告準則第3號(修訂本)
- iii) 利率基準改革－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)
- iv) 經修訂財務報告概念架構

(e) 尚未採納的香港財務報告準則新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已公佈，該等準則及詮釋於二零二零年十二月三十一日並非強制生效，且本集團並無提早採納。預期該等準則將不會於當前或未來報告期間及可預見未來交易對實體造成重大影響。

3. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務規劃分業務單位，並有以下六個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他獨立第三方擁有的商務園項目提供運營管理服務；

- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；
- (e) 物業管理分部，從事物業管理服務；及
- (f) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控本集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部利潤／虧損評估，乃一種經調整除稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除稅前利潤／虧損與本集團除稅前利潤計量一致，惟該計量並不包括利息收入、股息收入及若干公司收益及開支以及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、預付其他稅金、應收關聯方款項、按公允值計入損益的金融資產、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於衍生金融負債、計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、應付股息、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及其他應交稅金乃按集團基準管理，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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 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：	3,651,103	545,015	199,511	1,137,314	719,695	-	6,252,638
分部間收入	(96,189)	(7,509)	(136,441)	(718,667)	(89,608)	-	(1,048,414)
外部客戶收入	<u>3,554,914</u>	<u>537,506</u>	<u>63,070</u>	<u>418,647</u>	<u>630,087</u>	-	<u>5,204,224</u>
分部業績	528,511	496,253	(73,404)	505	77,137	44,771	1,073,773
對賬：							
利息收入							11,518
股息收入及未分配收益							454,889
公司及其他未分配開支							(171,605)
融資成本							<u>(832,091)</u>
除所得稅前利潤							536,484
所得稅開支							<u>(339,645)</u>
年度利潤							<u>196,839</u>
分部資產	61,921,674	25,443,508	311,633	7,686,769	468,287	13,377,054	109,208,925
對賬：							
撤銷分部間應收款項							(66,085,641)
公司及其他未分配資產							<u>2,343,201</u>
資產總額							<u>45,466,485</u>
分部負債	45,428,975	9,300,511	362,354	7,505,080	391,584	15,923,688	78,912,192
對賬：							
撤銷分部間應付款項							(66,085,641)
公司及其他未分配負債							<u>20,328,152</u>
負債總額							<u>33,154,703</u>
其他分部資料：							
折舊及攤銷	16,935	9,989	17,864	9,137	6,135	3,176	63,236
資本開支*	16,160	100,908	7,501	23,730	18,365	109	166,773
投資物業的公允值收益	-	81,073	-	-	-	-	81,073
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損	786	82,131	4,117	9	3	(170)	86,876
於合營公司的投資	667,077	943,537	13,395	-	834	19,565	1,644,408
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	43	3,884	4,927

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 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：	4,519,947	558,556	201,291	898,006	711,114	–	6,888,914
分部間收入	<u>(56,427)</u>	<u>(3,934)</u>	<u>(159,142)</u>	<u>(513,683)</u>	<u>(78,328)</u>	<u>–</u>	<u>(811,514)</u>
外部客戶收入	<u>4,463,520</u>	<u>554,622</u>	<u>42,149</u>	<u>384,323</u>	<u>632,786</u>	<u>–</u>	<u>6,077,400</u>
分部業績	1,494,207	507,719	(41,038)	14,875	58,684	(109,411)	1,925,036
對賬：							
利息收入							38,870
股息收入及未分配收益							49,389
公司及其他未分配開支							(22,788)
融資成本							<u>(683,098)</u>
除所得稅前利潤							1,307,409
所得稅開支							<u>(669,306)</u>
年度利潤							<u>638,103</u>
分部資產	51,252,861	27,457,182	211,113	3,502,466	557,929	15,513,527	98,495,078
對賬：							
撇銷分部間應收款項							(57,638,757)
公司及其他未分配資產							<u>3,017,142</u>
資產總額							<u>43,873,463</u>
分部負債	39,014,149	9,708,852	162,149	3,151,502	483,153	15,737,400	68,257,205
對賬：							
撇銷分部間應付款項							(57,638,757)
公司及其他未分配負債							<u>20,719,494</u>
負債總額							<u>31,337,942</u>
其他分部資料：							
折舊及攤銷	17,293	6,627	10,537	8,038	5,422	2,379	50,296
資本開支*	139,882	187,860	42,705	5,319	13,343	9,044	398,153
投資物業的公允值收益	–	147,396	–	–	–	–	147,396
應佔合營公司及聯營公司利 潤及虧損	48,799	12,893	2,492	(13,110)	107	(373)	50,808
於合營公司的投資	990,777	825,409	10,802	2,643	4,142	19,736	1,853,509
於聯營公司的投資	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>10,000</u>	<u>–</u>	<u>290</u>	<u>3,884</u>	<u>14,174</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

地區資料

由於本集團所有的外部客戶收入來自中國大陸及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。

4. 收入

收入指於該年度來自銷售物業的所得款項總額；投資物業的已收及應收租金收入；已收及應收物業管理收入；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入(均扣除增值稅及附加稅項)。

本集團收入的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於某一時間點確認的客戶合約收入		
銷售物業	3,554,914	4,463,520
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	63,070	42,149
施工、裝潢及園林綠化收入	418,647	384,323
物業管理收入	630,087	632,786
	<u>1,111,804</u>	<u>1,059,258</u>
客戶合約收入	<u>4,666,718</u>	<u>5,522,778</u>
來自其他來源的收入		
租金收入	<u>537,506</u>	<u>554,622</u>
	<u>5,204,224</u>	<u>6,077,400</u>

5. 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售物業成本	2,788,391	2,829,106
提供服務成本	945,551	875,259
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值	22,623	74,686
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)	202,883	167,750
僱員福利開支	272,754	338,482
辦公室租賃開支	17,946	11,595
折舊	51,241	37,387
無形資產攤銷	11,995	12,909
核數師酬金		
— 審計服務	5,080	5,180
— 非審計服務	2,315	1,000
其他費用及開支	259,315	322,334
	<u>4,580,094</u>	<u>4,675,688</u>
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支	<u>4,580,094</u>	<u>4,675,688</u>

6. 融資成本淨額

融資收入及成本分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,662,700	1,475,544
租賃負債利息	27,240	34,330
減：資本化利息	(800,120)	(768,530)
	<u>889,820</u>	<u>741,344</u>
利息收入	(57,729)	(58,246)
	<u>832,091</u>	<u>683,098</u>
融資成本淨額	<u>832,091</u>	<u>683,098</u>

7. 所得稅開支

由於年內本集團於香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備(二零一九年：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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項－中國		
年度企業所得稅開支	99,487	339,223
年度土地增值稅開支	198,566	442,965
	<u>298,053</u>	<u>782,188</u>
遞延所得稅：		
本年度	41,592	(112,882)
年度稅務開支總額	<u>339,645</u>	<u>669,306</u>

8. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
不擬派末期股息(二零一九年：無)	<u>-</u>	<u>-</u>

此外，年內並無宣派中期股息(二零一九年：無)。

9. 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綜合利潤人民幣172,576,000元(二零一九年：人民幣450,164,000元)，以及年內已發行普通股2,583,970,000股(二零一九年：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十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 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
於二零一九年一月一日之賬面值(經重列)	438,347	12,394,650	6,209,416	19,042,413
轉撥自己竣工可供出售物業	–	263,096	–	263,096
其他添置	–	88,849	241,745	330,594
出售	–	–	(37,667)	(37,667)
在建轉竣工	–	199,411	(199,411)	–
公允值調整的收益淨額	<u>58,653</u>	<u>31,344</u>	<u>57,399</u>	<u>147,396</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日之賬面值	497,000	12,977,350	6,271,482	19,745,832
其他添置	–	(9,521)	105,033	95,512
轉撥至開發中物業	–	(38,700)	–	(38,700)
使用權資產終止確認	(450,000)	–	–	(450,000)
失去附屬公司控股權	–	(451,000)	–	(451,000)
在建轉竣工	–	744,000	(744,000)	–
公允價值調整的收益/(虧損)淨額	<u>(2,000)</u>	<u>24,371</u>	<u>58,702</u>	<u>81,073</u>
於二零二零年十二月三十一日之賬面值	<u>45,000</u>	<u>13,246,500</u>	<u>5,691,217</u>	<u>18,982,717</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團價值為人民幣15,983,217,000元(二零一九年：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。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方。

本集團按公允值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業已於報告期末由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

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

就於二零二零年及二零一九年十二月三十一日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法及市場法進行，並基於本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，本集團投資物業包括於二零二零年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,524,000,000元(二零一九年：人民幣1,531,000,000元)的若干已竣工投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

11. 應收賬款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收賬款總額	631,949	964,562
減：應收賬款減值撥備	(41,514)	(52,146)
	<u>590,435</u>	<u>912,416</u>

應收賬款主要來自物業銷售、租賃投資物業及其他服務業務。合約工程應收賬款的支付條款於有關合約中訂明。應收賬款不計息。

於報告期末，扣除撥備前應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	408,604	717,970
一至兩年	109,620	157,412
超過兩年	113,725	89,180
	<u>631,949</u>	<u>964,562</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於二零二零年十二月三十一日，就應收賬款總額作出撥備人民幣41,514,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣52,146,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團合營公司款項人民幣22,750,000元(二零一九年：人民幣181,579,000元)，該等款項均按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

12. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,574,788	2,039,523
減：受限制現金	<u>(1,002,551)</u>	<u>(1,006,857)</u>
現金及現金等價物	<u>572,237</u>	<u>1,032,666</u>

銀行存款按每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣1,564,030,000元(二零一九年：人民幣1,999,742,000元)。

13. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內到期	2,374,200	2,038,170
一至兩年內到期	<u>1,350,370</u>	<u>1,340,471</u>
	<u>3,724,570</u>	<u>3,378,641</u>

應付賬款為免息且無抵押。

14. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二零年		二零一九年	
	實際利率(%)	人民幣千元	實際利率(%)	人民幣千元
流動				
銀行貸款 — 有抵押	4.30-9.50	5,492,626	4.35-9.50	6,875,981
銀行貸款 — 無抵押	4.25	3,000	—	—
其他貸款 — 有抵押	5.70-15.00	3,784,197	5.70-15.00	4,705,286
其他貸款 — 無抵押	1.20-15.00	2,589,336	1.20-15.00	2,287,792
		<u>11,869,159</u>		<u>13,869,059</u>
非流動				
銀行貸款 — 有抵押	4.55	374,000	6.00	362,880
其他貸款 — 有抵押	11.00-13.00	3,036,200	10.00	112,360
其他貸款 — 無抵押		—	10.00	671,426
		<u>3,410,200</u>		<u>1,146,666</u>
		<u>15,279,359</u>		<u>15,015,725</u>
			二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元

分析：

須於下列期間償還的銀行貸款

一年內或按要求

5,495,626 6,875,981

第二年

40,000 362,880

第三年至第五年(包括首尾兩年)

334,000 —

5,869,626 7,238,861

須於下列期間償還的其他貸款

一年內或按要求

6,373,533 6,993,078

第二年

735,200 783,786

第三至五年(包括首尾兩年)

2,301,000 —

9,409,733 7,776,864

15,279,359 **15,015,725**

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣2,462,827,000元(二零一九年：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，該貸款計入即期付息銀行及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行借款包括原於二零二一年十二月三十一日後到期的本金額人民幣1,992,400,000元(二零一九年：人民幣3,134,611,000元)但因附註2.1(c)所述事項而於二零二零年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團之其他貸款包括本公司發行的第一批人民幣公司債券本金800,000,000元及第二批人民幣公司債券本金625,024,000元(二零一九年十二月三十一日：分別為人民幣801,748,000元及人民幣625,024,000元)。本公司非直接全資附屬公司億達發展有限公司(「億達發展」)分別於二零一五年九月二十四日及二零一六年三月八日發行第一批及第二批公司債券。

於二零二零年九月，第一批餘下本金人民幣800,000,000元已展期至二零二一年九月二十五日，且按年利率15%計息。

於二零二零年十二月三十一日，第二批餘下本金人民幣625,024,000元的到期日為二零二一年三月九日，且按年利率10%計息。期後，截至二零二一年三月，本集團已償還本金人民幣801,000元，而餘下的本金人民幣624,223,000元的公司債券持有人已同意將其展期至不超過六個月。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團之其他貸款包括本公司於二零一七年四月發行並於二零二零年四月二十日到期本金額為224,899,000美元(約人民幣1,467,433,000元)(二零一九年十二月三十一日：300,000,000美元(約人民幣2,092,860,000元))之優先票據(「二零二零年優先票據」)。二零二零年優先票據本金額為人民幣1,519,260,000美元(二零一九年：人民幣2,112,149,000元)，無抵押且按年利率6.95%計息。原定到期日為二零二零年四月十九日。

本公司已於二零二零年三月二十七日對二零二零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美元二零二零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美元新票據，到期日二零二二年三月二十七日(「二零二二年優先票據」)、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二零二二年優先票據任何零碎金額的3,860美元。二零二二年優先票據於二零二二年三月二十七日到期，而本公司應根據二零二二年優先票據持有人的選擇，於二零二一年三月回購未償還的二零二二年優先票據。

本集團已於二零二零年四月二十四日償還剩餘二零二零年優先票據本金額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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團其他借款包括二零二二年優先票據的賬面值為人民幣1,519,260,000元。其後，本集團須按上述持有人選擇權回購二零二二年優先票據的義務獲豁免，自二零二一年三月八日起生效，而到期日則繼續為二零二二年三月二十七日。

本公司的二零二零年優先票據及二零二二年優先票據均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) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣7,036,764,000元(二零一九年：人民幣3,490,862,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣15,983,217,000元(二零一九年：人民幣14,547,558,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣640,541,000元(二零一九年：人民幣464,607,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣3,335,863,000元(二零一九年：人民幣2,626,371,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣35,955,000元的樓宇的抵押(二零一九年：人民幣零元)；
 - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二零年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣10,414,238,000元(二零一九年：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) 於二零二零年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣316,400,000元(二零一九年：人民幣695,000,000元)的若干定期存款的抵押；及
 - (ix) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣52,100,000元的若干保證金的抵押，已於二零二零年五月解除抵押。
- (d) 除於二零二零年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣1,519,260,000元(二零一九年：人民幣2,112,149,000元)以及於二零二零年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣523,079,000元(二零一九年：人民幣496,349,000元)的若干其他貸款外，本集團所有其他銀行貸款及其他借款於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二零年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自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609,719,000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377,657,000元為無抵押、按年利率15%計息及須於一年內償還；其餘人民幣232,062,000元為有抵押、按年利率8%計息及須於一年內償還。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師的獨立核數師報告摘要：

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」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公允地反映 貴集團於二零二零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的披露規定妥善編製。

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 貴集團於二零二零年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣6,227,652,000元。即期借款餘額為人民幣11,869,159,000元，而現金及現金等價物餘額僅為人民幣572,237,000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 貴集團若干借款協議所載的若干條款。截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴公司執行董事被中國有關當局拘留以及多次延遲償還優先票據及銀行貸款亦觸發集團借款協議所訂明的若干條款。上述事件導致於本報告日， 貴集團於二零二零年十二月三十一日金額為人民幣7,695,711,000元的貸款，若貸款人提出還款要求，則該筆須立即進行償還。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。

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十二月三十一日止年度（「年內」）的全年業績。

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣52.04億元，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35.55億元；商務園租金收入為人民幣5.38億元；商務園委託運營管理收入為人民幣6,307萬元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣4.19億元；物業管理收入為6.30億元。毛利同比下降41.6%至人民幣12.45億元，毛利率為23.9%。歸屬於本公司擁有人的淨利潤為人民幣1.73億元。

二零二零年回顧

二零二零年，在全球新冠疫情流行的大背景下，中國經濟表現出極強的韌性，經濟恢復好於預期。面對年初較大的經濟下行壓力，樓市調控政策定位不變，堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」。同時，將經濟發展全面著力於實體經濟，推進產業基礎高級化、產業鏈現代化，改造提升傳統產業，發展壯大戰略性新興產業。

面對重重不確定性，本集團始終堅定「強化產業核心力」的發展方向，落實「輕重並舉、以輕帶重、以重促輕」的發展策略，豐富「產城融合」的發展模式，調整產品結構，加強存量去化，通過不斷努力和創新，克服了發展過程中的困難問題，保障各項事業持續穩步發展。

一、 聚焦產城項目，探索多種合作模式，有效提升運營效率

本集團持續聚焦「產城融合」業務發展，從拓展模式上著手，通過與數家投資平台建立專業合作夥伴關係，在產城項目拓展、產業資源共享、投融資平台搭建等方面開展深入合作，實現優勢互補、風險共擔、利益共享。年內，本集團產城項目穩步推進，於長沙、瀋陽獲取總計約28萬平方米的合資項目資源。在成都、重慶、新鄉等地尋找新的項目資源和合作夥伴。

二、助力復工復產，肩負企業公民社會責任，有力保障抗疫工作

年內，面對突發的新冠疫情爆發，本集團在園區企業保障、住宅物業業主生活關懷等方面迅速響應、統籌部署，累計服務了4,164家在園企業、74個住宅項目，服務人數逾32萬人。在疫情嚴重的武漢地區、疫情連續反覆的大連地區，在政府的統一指揮和全力支持下，用專業的服務、貼心的關懷，贏得了社會各界的廣泛讚譽，積極承擔企業社會責任。各個園區逐步、有序地復工復產，各項生產生活已全面恢復正常。

武漢軟件新城成為武漢市首批覆工的零疫情園區，榮獲武漢東湖高新區「戰疫先鋒集體」稱號。二零二零全年實現引進13家數字經濟、智慧健康產業企業，產業5.1期破土動工，並獲評為「2020中國產業新城標桿項目10強」。

三、務實發展基礎，打造數字化轉型升級，賦能園區高質量發展

年內，本集團「慧雲、智雲、享雲、星雲」四大智慧園區產品體系全面實現線上平台研發及線下運營服務體系建設與交付。以鄭州科技新城為試點，加速探索智慧園區綜合運維服務體系，利用創新技術指導產業規劃、工程建設和資產運營端落地，實現了設備設施管控、園區運營服務調度、園區展廳智慧展示等功能。探索了從諮詢、設計、施工、集成、平台於一體的智慧園區全場景應用解決方案。有效控制園區物業端、設備管理端的成本投入，提升服務效率、縮短響應時間。截至年末，累計上線項目27個，上線總面積逾5百萬平方米，導入入園客戶上千戶，儲備客戶逾1.2萬戶。

二零二一年展望

國家將繼續大力推理推動新基建，打造新型產業發展基地，吸引產業、人才聚集，促進產業升級，為經濟邁向高質量發展帶來新動能。本集團將緊緊圍繞國家新型產業發展目標，堅守「以市場為導向、以客戶為中心」的企業經營準則，助力區域經濟發展。全體億達人將繼續以奮鬥者的姿態，攻堅克難，確保企業平穩運營。

一、精進輕資產業務，深耕產業價值鏈

未來，本集團將鞏固產業運營核心競爭力，聚焦八大產業方向，積極尋求與頭部企業戰略合作，拓寬產業維度。依託二十餘載服務產業客戶經驗，本集團園區管理運營業務在京津冀、長三角、大灣區、中西部等經濟活躍區域全面開展，整合優質資源，積累產業客戶，培養招商團隊，進一步為穩健步入戰略佈局城市奠定基礎。

二、優化資產結構，控制財務風險

本集團將積極開展工作，在保證主航道業務穩定發展的同時，盤活其他業務和存量資產，採用多種方式加快資金回籠，嚴控財務風險，在保障短期流動性的同時，投入到更高效的業務發展中。提高資產利用率，保持貸款存量穩定，控制資金成本，積極尋求新增融資。

三、引入戰略夥伴，開展多元化合作

本集團將繼續推動引入戰略合作夥伴，加強與股東方及合作夥伴間的合作機會，釋放合作方在資金、資源、資本方面的優勢，克服資金困難。加強對戰略區域的佈局，探索實施「基金+基地」的招商模式，與地方政府平台搭建產投基金，在實現項目合作盈利的同時，實現運營的輕量化。

各位股東，本人謹代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴和客戶給予本集團的支持表示衷心的感謝，並對管理層和員工的不懈努力和所作的貢獻致謝。

億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁
姜修文

香港，二零二一年三月三十一日

管理層討論與分析

業務回顧

一、商務園區持有物業運營

年內，本集團全資持有大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並對武漢軟件新城和大連騰飛軟件園分別持有50%權益。以上園區已竣工持有物業總建築面積約201.2萬平方米，可出租面積約194.5萬平方米。年內，本集團錄得租金收入約人民幣5.38億元，較上年減少3.1%，主要由於年內受新冠疫情影響出租率下降所致。

持有物業概況

(單位：千平方米)：

商務園區	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	181	33	42	91%
大連科技城	100%	147	99	—	7	41	73%
億達信息軟件園	100%	156	131	—	4	20	65%
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	50%	349	206	—	3	64	85%
總計		2,012	1,945				

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。

本集團持續深化貫徹「數字智慧園區」建設理念，實時采集專業數據進行分析和監管，實現園區管理的智能化，為行業和城市未來發展提供有效依據；同時運用企業和技術集聚的優勢，建造數字技術創新高地和數字經濟融合應用高地，營造良好的創新生態和創新氛圍；銜接產業鏈上下游，促進企業間協作與行業間融合，為區域數字經濟的振興和騰飛做出積極貢獻。

年內，多家新經濟企業入駐本集團園區。領先的智能操作系統產品和技術提供商中科創達、法國工程技術諮詢服務公司歐立騰、國有大型電信基礎設施、5G基站服務企業中國鐵塔等企業入駐大連天地園區；工業傳動領域的一站式設備供應商大連鼎宏科技有限公司入駐大連生態科技創新城。

七月，松下電器軟件開發(大連)有限公司喬遷擴容。此次遷入的新辦公空間位於大連信息軟件園B區，是集產業、居住、服務、休閒於一體的全新商務辦公空間。辦公配套設施完備，將為租戶提供寬闊、專業、舒適的平台支持。松下電器自二零零四年入駐本集團大連軟件園以來，不斷擴容產業覆蓋範疇，從當時以軟件外包為主，發展至目前可為松下集團全部事業領域提供一站式的軟件解決方案。

二、物業銷售

年內，本集團實現合約銷售金額為人民幣56.01億元，合約銷售面積為52.81萬平方米，合約銷售均價為每平方米人民幣10,607元，主要由於年內疫情反復造成開工延遲、銷售期縮短所致。主力銷售項目多位於大連(佔合約銷售金額的59.5%)及長沙(佔合約銷售金額21.0%)。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的73.9%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣35.55億元，與上年同期減少20.4%。主要由於年內受新冠疫情影響交付項目減少所致。銷售收入均價為每平方米人民幣9,351元，同比減少18.8%，主要歸因於年內結轉產品不同，且各結轉產品對應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62.1%)、長沙(佔收入的30.4%)、武漢(佔收入的7.1%)等。

本集團堅持「產城融合」的發展戰略優勢，於大連、長沙、鄭州等重點區域打造標杆項目。依託產業發展優勢，促進城市配套迅速發展，吸引大量人才就業，助力區域經濟發展。年內，長沙億達智造小鎮、長沙億達中建•智慧科技中心、鄭州億達科技新城等項目穩步推進，寫字樓及配套住宅銷售良好。

各城市經營情況及分析如下：

大連

二零二零年，大連房地產市場受疫情多次反復影響，上半年主要轉為線上營銷，下半年成交有所好轉。全年價漲量降，銷售均價進一步提升，供需較為均衡，存量及去化周期基本穩定。「穩」字當頭仍是大連市房地產市場的主基調，保持市場平穩，並全面開放落戶、人才吸引等政策。自五月起的落戶新規，也進一步降低了剛需門檻，吸引東北及華北地區新市民置業需求。

受三輪疫情影響，儘管政府及時應對，短時間內恢復正常社會秩序，但市場間歇性停止供應、房企項目建設推廣入市節奏被嚴重打亂，導致部分剛需、改善型客戶觀望情緒濃厚，置業需要受到嚴重抑制，預計將於未來兩年得到充分釋放。年內，本集團完成大連青雲天下項目股權收購，與大連天地•河口灣等重點項目，共同承接受疫情抑制的購房置業需求，為本集團提供穩定的業績支撐。

長沙

二零二零年初受疫情影響，長沙市在人才、住房等方面出台利好政策，加速經濟恢復；隨著市場回暖，政策環境逐步收緊，長沙市繼續堅持「房住不炒」、因城施策的調控基調，整體環境穩中偏緊。年內，長沙市商品住宅共計成交約1,158萬平方米，同比增長12.1%，成交均價為每平方米11,502元，整體呈現平穩上漲趨勢。首套房、中青年購房佔比較高，剛需購房成為市場主力。長沙市聚焦打造「產業高地」、「人才高地」，壯大實體經濟，大力扶持新型製造業發展，吸引高新技術人才。

本集團位於望城區長沙億達智造產業小鎮優享望城經開區和湘江新區發展紅利，將充分發揮地段優勢，享受政策利好與醇熟配套，打造中部首個「宜居、宜業、宜游」的智能智造特色小鎮。預計待高鐵西城建設完畢後，區域板塊價值將顯著提升。

億達中建•智慧科技中心地處梅溪湖國際新城二期核心區。搭載全新「50」商務辦公體系，將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、商業街區以及精英商務公寓等產品，搭建智慧健康的全產業鏈、綠色低碳的全生態圈、活力多元的全生命周期服務體系，打造涵蓋智慧健康區、總部研發區、金融商務區等三大功能區的國內領先的智慧產業集群。

鄭州

於二零二零年四月，鄭州市政府發佈《鄭州市2020年高品質推進城市建設實施方案》，提出鄭州市將圍繞「東強、南動、西美、北靜、中優、外聯」的城市發展格局，堅持實施以項目帶動發展戰略。當前鄭州市已經形成了以電子信息、新材料、生物醫藥、食品製造、家居和品牌服裝製造、汽車裝備製造和鋁及鋁精深加工業為代表的七大主導產業。本集團鄭州科技新城將圍繞高新區產業發展策略，打造高新區核心地帶約70萬平方米創新智慧產業集群，年內，獲評為「2020年度河南省軟件服務業最具活力科技園區」。

合約銷售明細

城市	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
大連	216,186	333,606	15,431	59.5%
長沙	166,333	117,589	7,070	21.0%
武漢	83,695	58,038	6,934	10.3%
鄭州	39,675	34,629	8,728	6.2%
重慶	20,192	15,716	7,783	2.8%
瀋陽	384	365	9,505	0.1%
成都	1,611	199	1,235	0.1%
合計	528,076	560,142	10,607	100.0%

園區	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
大連軟件園	6,116	6,142	10,043	1.1%
大連科技城	7,895	6,078	7,699	1.1%
億達信息軟件園	36,963	36,533	9,884	6.5%
大連天地	64,837	101,997	15,731	18.2%
武漢軟件新城	83,695	58,038	6,934	10.3%
長沙億達中建•智慧 科技中心	15,091	16,203	10,737	2.9%
長沙億達製造產業小鎮	151,242	101,386	6,704	18.1%
鄭州億達科技新城	39,675	34,629	8,728	6.2%
重慶億達創智廣場	20,192	15,716	7,783	2.9%
多功能綜合住宅	102,370	183,420	17,917	32.7%
合計	528,076	560,142	10,607	100.0%
業態	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
住宅	332,093	413,838	12,462	73.9%
寫字樓	195,983	146,304	7,465	26.1%
合計	528,076	560,142	10,607	100.0%

位置	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
商務園區	425,706	376,722	8,849	67.3%
獨立住宅	102,370	183,420	17,917	32.7%
合計	528,076	560,142	10,607	100.0%

三、商務園區運營管理

截至年末，本集團商務園運營管理項目合計25個，委託運營管理面積合計約348萬平方米。年內，新簽約10個商務園運營管理項目，商務園運營管理產生收入約為人民幣6,307萬元，同比增加49.6%，主要由於年內新增項目收入結轉所致。

作為領先的商務園區運營商，本集團依託二十餘年的商務園區運營能力沉澱，以互聯網、大數據、智能化等現代科技應用為基礎，打造線上、線下一體化平台。通過積極整合產業資源，完善運營服務體系，為在管項目導入全球優質資源，構建產業創新發展平台，打造地區性標杆示範園區，實現產業集聚發展。年內，簽約騰訊雙創小鎮、臨空億達科技智谷、數安匯大數據安全產業園、平度生物醫藥產業園、深圳華強創意產業園等項目。

本集團以「擴規模，抓效益，重招商，提服務，強管理」為出發點，加強「產業研究、招商運營、增值服務、智慧園區、技術服務」五大專業能力建設，發揮「聚集產業、服務企業、管理園區」的核心優勢，深耕一線城市、新一線城市和直轄市。憑藉生物醫藥、數字文創、人工智能、節能環保、高端裝備、智能智造、科技金融與信息技術八大核心產業方向以及戰略合作、品牌輸出、委託運營、產業資源導入、BOT、一體化服務、合資運營、項目拓展八大業務合作模式，為客戶提供全產業鏈綜合解決方案。

在數字科技迅速發展的新時代背景下，商務園區面臨數字化轉型的壓力。應通過以聚集數字經濟企業，利用數字技術提供創新服務作為抓手，實現降本、增效、創新。本集團全資子公司易達雲圖的技術已實現數字化管理體系，通過倡導創造數字經濟生態，在城市運營、產業運營和園區運營三大層面打造城市數字生態，並通過數據流管控及雲平台搭建，賦能各類場景應用，促進各類數字化服務在園區落地。

四、建築、裝修及園林綠化

年內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入人民幣4.19億元，較上年同期增加8.9%，主要歸因於外部承攬項目增加所致。本集團持續深化精品戰略，著力保障建築、施工質量及安全，打造標準化產品線，實現樣板間、景觀、裝修等流程標準化。

本集團業務團隊持續加強品質提升和成本管控，繼續在大連、鄭州、長沙、重慶、成都等地為內部項目建設提供有力支持的同時，積極開拓外部市場，加強與龍頭標杆房企的深度合作，承攬外部項目。年內，本集團承建項目質量獲得廣泛認可，榮獲全國優秀施工企業、全國建築業200強等多項嘉獎。同時，全力拓展辦公樓宇裝修業務，成功簽約思科全球高級服務中心、大連中升集團總部等一批優質項目，設計施工一體化核心業務能力顯著提升。園林綠化業務重大項目進展迅速，青雲天下•雲頂示範區榮獲第三屆LIA園匠杯國際大賽優秀獎。

五、物業管理

年內，物業管理業務共錄得收入人民幣6.30億元，較上年同期基本持平。

截至年末，本集團物業管理業務已佈局全國11個重點城市，運營住宅項目共74個，運營總建築面積1,490萬平方米；運營辦公物業項目共40個。年內榮獲「2020中國物業服務百強企業」、「2020中國物業服務百強企業經營績效TOP10」，「2020產業園區物業服務企業領先企業」等榮譽。

六、土地儲備

截至二零二零年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為971萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為844萬平方米。土地儲備集中度進一步降低，大連佔比為65.7%，較上年末下降2.1個百分點，繼續拓展於長沙、鄭州、瀋陽、成都、重慶等重點城市佈局，踐行本集團佈局全國的發展戰略。

本集團堅持重點城市產城融合項目佈局。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。六月，位於大連中山區的標杆項目「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，佔地面積約9.6萬平方米，總建築面積約50.1萬平方米，將有效補充本集團於大連地區優質土地資源。八月，摘得瀋陽市中德億達智慧科技城項目一期地塊，計容建築面積約8.9萬平方米。

未來，本集團亦將抓住房地產市場整體趨勢帶來的兼併收購機會，擇機獲得重資產項目，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十二月三十一日的土地儲備明細表：

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益	
			總土地儲備 (平方米)	佔比
大連	6,377,997	65.7%	6,156,026	72.9%
武漢	841,839	8.6%	420,919	5.0%
成都	118,121	1.2%	80,285	1.0%
瀋陽	88,535	0.9%	45,153	0.5%
長沙	1,270,601	13.1%	829,865	9.8%
鄭州	621,367	6.4%	621,367	7.4%
重慶	103,241	1.1%	103,241	1.2%
合肥	288,191	3.0%	187,324	2.2%
總計	<u>9,709,892</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,444,180</u>	<u>100.0%</u>
按位置劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益	
			總土地儲備 (平方米)	佔比
商務園區	7,925,303	81.6%	6,760,457	80.1%
多功能綜合住宅	1,784,589	18.4%	1,683,723	19.9%
總計	<u>9,709,892</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,444,180</u>	<u>100.0%</u>

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
商務園區				
大連軟件園				
辦公室區	100%	594,938	—	—
住宅區	100%	117,351	—	—
小計	100%	712,289	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	222,464	73,820	515,172
住宅區	100%	190,035	5,935	—
小計	100%	412,499	79,755	515,172
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	295,578	115,729	412,209
住宅區	50%	18,323	—	—
小計	50%	313,901	115,729	412,209
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	—	118,798
住宅區	100%	200,700	125,898	—
小計	100%	352,839	125,898	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
大連天地				
辦公室區	100%	413,738	212,405	1,148,943
住宅區	100%	94,983	273,866	—
小計	100%	508,721	486,271	1,148,943

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
成都天府智慧交通科技城 辦公室區	60%	42,388	52,202	—
小計	60%	42,388	52,202	—
長沙梅溪湖健康科技城 辦公室區	51%	—	202,100	111,350
小計	51%	—	202,100	111,350
長沙億達智造產業小鎮 辦公室區	70%	83,980	68,625	304,924
住宅區	70%	130,385	132,304	236,933
小計	70%	214,365	200,929	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
重慶億達創智廣場 辦公室區	100%	—	103,241	—
小計	100%	—	103,241	—
中德億達智慧科技城 辦公室區	51%	—	—	88,535
小計	51%	—	—	88,535

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)
商務園小計		<u>2,836,002</u>	<u>1,765,778</u>	<u>3,323,523</u>
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	427,323	450,236	595,308
成都	100%	23,531	—	—
合肥	65%	—	—	288,191
多功能綜合住宅小計		<u>450,854</u>	<u>450,236</u>	<u>883,499</u>
總計		<u><u>3,286,856</u></u>	<u><u>2,216,014</u></u>	<u><u>4,207,022</u></u>

財務回顧

收入

本集團的收入來源包括(1)物業銷售收入；(2)租金收入；(3)商務園運營管理服務收入；(4)建築、裝修及園林綠化收入和(5)物業管理收入。

年內，本集團的收入為人民幣52億422萬元，同比下降14.4%。

下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零二零年		二零一九年	
	金額 人民幣千元	佔總額 百分比	金額 人民幣千元	佔總額 百分比
物業銷售收入	3,554,914	68.3%	4,463,520	73.4%
租金收入	537,506	10.3%	554,622	9.1%
商務園運營管理服務收入	63,070	1.2%	42,149	0.7%
建築、裝修及園林綠化收入	418,647	8.1%	384,323	6.3%
物業管理收入	630,087	12.1%	632,786	10.5%
總計	<u>5,204,224</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,077,400</u>	<u>100.0%</u>

(1) 物業銷售收入

本集團年內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣35億5,491萬元，較上年同期減少20.4%，主要是由於年內受新冠疫情影響交付項目有所減少所致。

(2) 租金收入

本集團年內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣5億3,751萬元，同比減少3.1%，主要是由於年內受新冠疫情影響出租率下降所致。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團年內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣6,307萬元，同比增加49.6%，主要是由於新增項目收入結轉所致。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團年內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣4億1,865萬元，同比增加8.9%，主要是由於年內外部承攬項目增加所致。

(5) 物業管理收入

本集團年內提供物業管理產生的收入為人民幣6億3,009萬元，與去年同期基本持平。

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣39億5,945萬元，與去年同期基本持平。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣12億4,478萬元，同比減少41.6%；毛利率由二零一九年同期35.1%降至年內的23.9%，主要是由於年內結轉產品不同，且結轉產品對應均價較上年同期有所下降所致。

銷售及市場推廣開支

在集團銷售及市場推廣開支由二零一九年同期的人民幣2億809萬元減少18.6%至年內人民幣1億6,935萬元，主要是年內廣告費用減少所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一九年同期的人民幣5億2,080萬元減少13.3%至年內人民幣4億5,130萬元，主要是由於年內公司採取積極措施控制辦公成本所致。

投資物業公允值收益

本集團投資物業公允值收益由二零一九年同期的人民幣1億4,740萬元減少至年內收益人民幣8,107萬元，主要是由於年內新增竣工投資物業比上年同期有所減少所致。

融資成本淨額

本集團融資成本淨額由二零一九年同期的人民幣6億8,310萬元上升至年內的人民幣8億3,209萬元，主要是由於年內利息支出增加所致。

分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損

本集團年內分佔合營公司及聯營公司利潤為人民幣8,688萬元，較二零一九年同比增加約人民幣3,607萬元，主要是由於年內對大連軟件園騰飛發展有限公司股權投資收益增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團於年內所得稅開支為人民幣3億3,965萬元，比上年同期減少49.3%，主要是由於年內結轉項目的土地增值稅及企業所得稅開支減少所致。

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，主要是由於年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。

年內利潤

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13億741萬元減少59.0%至年內的人民幣5億3,648萬元。

本集團淨利潤由二零一九年同期人民幣6億3,810萬元減少69.2%至年內的人民幣1億9,684萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零一九年同期人民幣4億5,016萬元減少61.7%至年內的人民幣1億7,258萬元。

股東權益應佔核心利潤(減除稅後投資物益公允價值收益影響)由二零一九年同期人民幣3億3,962萬元減少至年內的人民幣1億1,177萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二零年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣15億7,479萬元(包括受限制現金約為人民幣10億255萬元)(二零一九年：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十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣152億7,936萬元(二零一九年：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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	5,866,626	7,238,861
無抵押銀行貸款	3,000	—
有抵押其他借款	6,820,397	4,817,646
無抵押其他借款	2,589,336	2,959,218
	<u>15,279,359</u>	<u>15,015,725</u>

(2) 按到期日劃分

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	11,869,159	13,869,059
第二年	775,200	1,146,666
第三至五年	2,635,000	—
	<u>15,279,359</u>	<u>15,015,725</u>

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行貸款及其他借款減現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二零年十二月三十一日約為111.3%，與二零一九年十二月三十一日的103.5%相比上升7.8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。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣734.6萬元和約人民幣341.2萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣15億1,926萬元和人民幣5億2,308萬元。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，但管理層持續監控外匯風險，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。於二零二零年十二月三十一日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣5億477萬元(於二零一九年：約為人民幣2億7,519萬元)。此外，於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予其合營企業的銀行貸款提供擔保金額為人民幣524,480,000元(二零一九年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有1,848名全職僱員(二零一九年：2,018名)。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。

本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：無)。

遵守企業管治守則

董事深知良好企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。二零二零年十二月三十一日止年度內，除偏離企業管治守則第A.2.1條所載，主席及行政總裁職務應予以區分，且不應由同一人士擔任之規定外，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的守則。本公司已向每一位董事作出特定查詢，全體董事已確認年內均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

於二零二零年五月十六日，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。

嘉佑（國際）投資有限公司已出具書面股東批准證書批准上述收購事項，其擁有本公司1,581,485,750股股份，約佔本公司已發行股本之61.20%。

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。詳情請參見本公司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本公司日期為二零二零年六月三十日的通函。

除上文所披露外，本集團於年內並無持有重大投資、其他重大收購及出售附屬公司或聯屬公司事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無就其他重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

訴訟與仲裁

二零一七年十月二十三日，本公司若干附屬公司（統稱「答辯人」）接獲本集團合營夥伴（「申索人」）向香港國際仲裁中心呈交的仲裁通知，內容有關答辯人與申索人訂立之若干協議之認沽期權的認沽價格。

二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決（「最終裁決」）。仲裁庭命令：答辯人須向申索人支付認沽期權價格1.08億美元，連同截至最終裁決日期0.84億美元的應計利息，申索人的法律費用以及仲裁費用。申索人收到該等款項後，須將申索人在相關合營公司中的股權轉讓予相關答辯人。

二零二一年三月四日，答辯人及申索人訂立和解協議（「**和解協議**」）。答辯人確認根據最終裁決彼等欠付申索人2.09億美元，各訂約方同意，答辯人應付金額減少至1.75億美元，且應該按照和解協定約定的付款時間和付款金額支付給申索人。二零二一年三月五日，答辯人已經根據和解協議支付給申索人首筆付款0.35億美元。

詳情請參見本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日的公告。

期後事項

二零二一年三月四日，本公司四家全資附屬公司（統稱「**賣方**」）與龍湖嘉悅物業服務有限公司（「**買方**」）及億達物業服務集團有限公司（「**目標公司**」）及其附屬公司（「**目標集團**」）訂立股權轉讓協議。據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購賣方持有目標集團的100%權益，代價為人民幣12.73億元。出售事項構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

嘉佑（國際）投資有限公司已出具書面股東批准證書批准上述出售事項，其擁有本公司1,581,485,750股股份，約佔本公司已發行股本之61.20%。

二零二一年三月十日，出售事項完成。目標集團不再是本公司附屬公司，目標集團的財務資料亦不再於本集團綜合財務報表合併計算。

詳情請參見本公司日期為二零二一年三月四日的公告。

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、截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告。

1. 於二零一九年四月間接持有本公司約61.11%權益的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的股權被實施資產凍結令。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。本公司獲進一步告知有關中國民生面臨的財務困難，由於中國民生流動困難，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。

2. 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)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。
3. 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，剩餘未償付優先票據之本金額52,854,000美元於二零二零年四月二十日到期，本公司已於二零二零年四月二十四日全數償還，構成違約事件。
4. 香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日做出裁決，本集團若干附屬公司須於當日起計14天內支付認沽期權價格及利息予仲裁申請人。然而若干附屬公司於90日內未履行裁決，以致優先票據發生技術性違約。二零二一年三月，本集團與仲裁申請人簽署和解協議，優先票據投資人已經同意豁免該違約。
5. 一家附屬公司在一間銀行的貸款於二零二零年十月三十日到期，相關附屬公司最終於二零二一年三月四日分批償還完畢。延遲還款構成違約。

於二零二零年十二月三十一日，若干貸款人有權根據上述事項要求立即償還相關貸款金額為人民幣7,695,711,000元。於本公告日期，概無相關貸款人要求即時償還貸款。此外，本集團的營運包括物業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。

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，於二零二零年十二月三十一日止年度，概無購股權根據購股權計劃授出。

年度業績

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由本公司審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公告所載有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註的數據已獲本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所(「核數師」)確認，與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表草擬稿所載數額一致。核數師就此所承擔工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則進行的一項保證委聘，故核數師並無就本公告做出保證意見。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

此年度業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.yidachina.com刊載。

本公司二零二零年年度報告將隨股東周年大會通函、股東周年大會通告及代表委任表格於適當時候寄發予本公司股東，並在上述網站可供查閱。

承董事會命
億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁
姜修文

香港，二零二一年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為姜修文先生、鄭曉華女士及于世平先生；非執行董事為王剛先生、張修楓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。