

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

2021

中期報告

INTERIM REPORT



目錄

02	公司概覽
03	公司資料
04	主席報告
08	大事記
10	管理層討論與分析
29	權益披露
32	企業管治及其他資料
36	簡明綜合損益表
37	簡明綜合全面收益表
38	簡明綜合財務狀況表
40	簡明綜合權益變動表
41	簡明綜合現金流量表
43	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，依託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。獲本公司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)

于世平先生(於二零二一年三月三十一日辭任)

鄭曉華女士(於二零二一年三月三十一日辭任)

非執行董事

王剛先生

張修楓先生

倪傑先生(於二零二一年三月三十一日獲委任)

程學志先生(於二零二一年三月三十一日獲委任)

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(於二零二一年六月十一日辭任)

孫銘澤先生(於二零二一年六月十一日獲委任)

鄭燕萍女士

授權代表

姜修文先生

王慧婷女士(於二零二一年六月十一日辭任)

孫銘澤先生(於二零二一年六月十一日獲委任)

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二零二一年六月三十日止六個月（「期內」）的中期業績。



大連青雲天下



長沙億達智造產業小鎮

本集團期內錄得收入為人民幣18.19億元，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11.62億元；商務園租金收入為人民幣2.40億元；商務園委託運營管理收入為人民幣2,504萬元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣1.80億元；物業管理收入為人民幣2.12億元。毛利率為25.8%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣2.71億元。

二零二一年上半年回顧

隨著全國範圍疫情的整體受控，房地產市場在助力經濟快速復甦的同時，「房住不炒」的政策導向依然堅定，調控收緊仍是主旋律，形成了房地產朝良性、穩健、專業化發展的大趨勢。「兩集中」供地政策與三道紅線、房貸集中度管理制度共同組成房地產長效機制，是政府落實「穩房價、穩預期、穩地價」目標的重要舉措。「高周轉、沖規模」的模式舉步維艱，追求「高質量發展」成為發展新方向。

擁有獨特運營優勢、產業資源優勢、受到地方發展青睞的開發商優勢逐漸顯著。經驗豐富、實力雄厚的商務園區開發商和運營商作為填補產業空白、發展產業經濟、賦能產業升級的主要載體，將在帶動城市和區域經濟增長發揮至關重要的作用。本集團將堅定發揮商務園區開發與運營核心競爭力，形成全國佈局，配合政策導向、承接市場需求、聚焦國家戰略新型產業，打造產業人才匹配、產業集群拉動、產業配套融合的「新產城」模式。

本集團緊扣產業鏈、供應鏈部署創新鏈，多年來始終立足產業前沿，不斷創新產業服務模式，助力企業創新發展，打造產業創新高地。在戰略性新興產業佈局方面走在了前列，為中國戰略性新興產業的快速發展、區域高新企業聚集賦能貢獻了「億達力量」。

一、關注前沿科技產業，升級城產項目

本集團在全球產業轉移的浪潮中，把握先機，以大連軟件園的創立為標桿，日漸聚集起數百家優秀的中外企業，積累了雄厚的高素質人才，形成了高質量交付水準及運營模式。目前，隨著產業結構不斷升級，本集團產城融合項目佈局重點將逐步囊括電子科學和電子信息技術、空間科學和航空航天技術、材料科學和新材料技術、生命科學和生物工程技术、基本物質科學、健康科學等前沿產業高速發展的區域。

本集團前瞻性地重點佈局成都、重慶、合肥、長沙、鄭州、大連、武漢等高新產業、未來產業聚集區域，打造前沿科技商務園區，通過尋求與重點高校及科研機構合作，加強產業服務與產業運營能力，保障入園企業穩健發展，長期保持園區產業佈局與入園企業質量的領先性，維護核心競爭優勢。

主席報告（續）

二、拓展產業諮詢服務，培育長期合作模式

本集團從二十餘年商務園區開發、建設、運營、管理的數百個成功產業諮詢服務案例中，汲取專業經驗，聚合內外部優質資源，建設完整的產業發展和諮詢研究體系。服務對象涵蓋地方政府、央企國企、產業地產商及科技企業等，為客戶提供全生命週期規劃諮詢服務，幫助園區解決產業定位、規劃設計、工程建設、招商運營及成本管控等各方面問題。

通過輸出產業諮詢專業服務，在實現輕資產業務板塊收入的同時，本集團也將獲取與更多客戶深入合作的機會，對潛在優質項目進行項目代建、招商運營、運營管理等合作擁有先發優勢，成為深入目標城市、培養夥伴、積累客戶的重要途徑。並為擇機、擇優獲取產城項目打下堅實基礎。

三、整合內外部資源，打造數字化園區運營平台

園區運營管理已經進入數字時代，數字孿生、智能感知、大數據分析等技術在智慧園區業務場景下廣泛應用。本集團著力建設智慧園區管理平台系統，借助「雲計算、大數據」技術整合現有資源，打造線上一體化招商資管平台「易資管」；以企業及企業人訴求為核心，搭建線上一站式運營服務平台「易次方」；聚合園區經營、產業運營、空間資產、設施設備等數據信息，構建線上全維度可視化平台「易達星雲」。本集團通過引入智慧園區解決方案，建設智慧化、數字化的園區為入駐企業賦能，助力企業客戶數字化轉型升級和創新發展。

二零二一年下半年展望

二零二一年政府工作報告中46次提及「創新」，同時提出要「依靠創新推動實體經濟高質量發展，培育壯大新動能，促進科技創新與實體經濟深度融合，更好發揮創新驅動發展作用。」擁有研發能力、高新技術、高級人才的企業將逐步成為科技創新的主要力量。

本集團將由聚焦軟件及服務外包升級至新一代信息技術、智能製造、高端裝備、大健康、科技金融、數字文創、節能環保等新興產業方向，全方位打造輕量化、智能化、一站式的商務園區平台。

一、尋求重點城市升級機遇，佈局高端產業

在「輕重並舉」的發展策略指引下，配合輕資產業務的拓展，本集團將重點尋求在「國家五大經濟城市圈核心城市」佈局產城項目，以一線城市為核心，集中優勢力量，聚焦高端產業資源，輻射一線、新一線、直轄市、強省會城市及其周邊城市。嘗試在有城市更新、城市升級等產業訴求的重點城市獲取輕、重資產項目資源，打造行業新標桿。用新技術、新模式、新業態助力城市豐富前沿技術產業，推動高端技術、數字經濟和實體經濟的深度融合。

二、提升招商運營能力，挖掘客戶價值鏈

園區招商正逐步呈現由空間招商到政策招商、再到目前運營服務招商的轉變。憑借「智慧聚集產業、智慧服務企業、智慧管理園區」三大園區運營核心服務能力，本集團將以互聯網、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，實現對園區的投資開發、工程建設、招商運營、資產管理、配套建設、物業管理和企業服務的綜合管理服務。在拓展潛在客戶的同時，也將探索與現有優質客戶資源實現業務聯動，對接內外部資源，尋求潛在合作機會，深度挖掘存量項目價值。

三、盤活存量資產，加強現金流管理，尋求戰略合作

以現金流為核心，以債務管理為主要任務，積極主動地調動一切內外部資源，解決企業本時期發展面臨的各項困難。繼上半年通過經營回款及出售資產獲得一定淨現金償還短期債務後，下半年仍將尋求多種項目合作模式，加速處置無效、低效資產，降本增效，盤活資產，優化負債結構，為企業「減負」，從而在中長期保證現金流安全和運營穩定。公司也將繼續拓展並接洽潛在股權合作夥伴，引入優勢資源，優化公司信用，提升資本結構的可持續性。

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

二零二一年八月二十日

大事記

一月



第三屆LIA園匠杯國際大賽在上海跨國採購會展中心舉行。本集團億達園林綠化工程有限公司施工的《青雲天下·雲頂示範區》項目，榮獲「年度優秀景觀施工工藝優秀獎」。



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 2020 中國房地產年度紅榜頒獎典禮」上，榮獲「2020 中國房地產年度紅榜品牌影響力企業」。

本集團易達雲圖正式加入深圳市物聯網協會成為會員單位之一，將借助協會平台與更多優質的物聯網企業一起，共同推進智慧園區的發展與建設。

三月

本集團出售億達物業服務集團有限公司全部股權予龍湖嘉悅物業服務有限公司。本次交易是本集團與龍湖集團有限公司繼2018年大連天地項目土地交易後再次合作。交易代價為人民幣12.73億元，本集團迅速收回資金並彌補短期流動資金短缺。以較高溢價成交，體現了買方對本集團物業管理運營能力的高度認可。

由觀點地產機構主辦的以「地產向陽·持續的力量」為主題的2021觀點年度論壇於廣州盛大開幕。本集團中關村壹號憑借優秀的運營實力，在「2021中國房地產行業特別表現獎」中獲得「2021中國年度創新力產業地產卓越團隊」大獎，綜合實力和品牌影響力再次得到業內外高度肯定。

二月

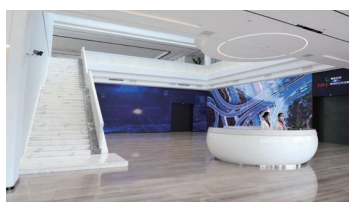
2021年武漢市一季度215個重大地產開發項目集中開工活動舉行。這是武漢歷史上集中開工投資規模最大的一次，武漢軟件新城5.1期項目作為軟件新城重點打造項目位列其中。武漢軟件新城產業5.1期項目位於光谷「黃金十字軸」中央生態大走廊北端門戶，總建築面積約9.45萬平方米，單棟面積約5,000-11,000平方米，是武漢軟件新城在2021年重點打造的產業項目，聚焦數字經濟產業進行佈局。



四月

2021中國軟件產業年會在北京舉行。本次大會以「數字經濟新時代——軟件產業賦能高質量發展」為主題，共探「十四五」時期，軟件行業發展新趨勢與新機遇。會上，本集團大連軟件園榮獲「2020年中國最具活力軟件園」稱號。

鄭州億達科技新城19家園企獲得研發費用後補助專項資金552萬元。本次獲得研發費用後補助專項資金的企業中科技離鷹企業14家、科技小巨人企業5家。



本集團裝飾業務重點項目經來自思科總部的專家組驗收，思科(大連)全球服務中心裝修項目完全符合思科總部標準，裝修工程驗收一次性順利通過，這標誌著繼埃森哲、簡柏特等國際知名企業之後，又一家世界500強企業成為億達裝飾的滿意客戶。

六月

武漢市人民政府新聞辦公室發佈首批數字經濟應用場景，武漢軟件新城園區8家企業的项目入選。此次數字經濟應用場景創新徵集工作於今年3月啟動，重點聚焦人工智能、區塊鏈、5G、工業互聯網、北斗與衛星互聯網等五大技術，共有271個數字經濟應用場景發佈。

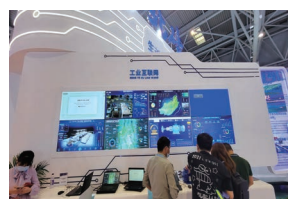
本集團簽約青島市駐滬首個產業飛地項目——上海「青島城市客廳」招商運營。該項目是青滬兩地深化合作的又一項標誌性成果，兩地城市互動、資源整合第一次有了「一站式服務」的實體平台。



五月



河南省工業和信息化廳印發2021年度河南省「專精特新」中小企業名單，億達鄭州科技園區入園企業保時安電子、森鵬電子、新星科技、名泰醫療等4家企業入選河南省「專精特新」企業名單。目前，鄭州科技園區已累計達到省／市「專精特新」中小企業共計20家。



第三屆中國西部國際投資貿易洽談會在重慶國際博覽中心正式拉開帷幕，本集團重慶億達創智廣場隨北碚城市展廳重彩亮相西洽會。

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，並持有武漢軟件新城50%權益。期內，本集團出售持有大連騰飛軟件園50%權益。前述園區已竣工持有物業總建築面積(「建築面積」)約173.9萬平方米，可出租面積約167.1萬平方米。期內，本集團錄得租金收入約人民幣2億4,029萬元，較二零二零年同期下降9.6%，主要歸因於上年內包租項目退出導致出租面積減少。

持有物業概況(單位：千平方米)

商務園	本集團權益	已竣工總 建築面積	可租面積				期末 出租率
			寫字樓	公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	637	391	180	33	42	89%
大連科技城	100%	223	99	—	7	41	72%
億達信息軟件園	100%	156	131	—	4	20	67%
大連天地	100%	451	329	37	41	44	79%
武漢軟件新城 ¹	50%	272	109	40	22	101	37%
總計		1,739		1,671			

附註：

1. 因武漢軟件新城自2021年起不再納入本集團合併報表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。



大連天地



大連軟件園

管理層討論與分析（續）

多年來，本集團根據客戶需求，為園區企業提供人才引進、政策諮詢、項目申報等增值服務，助力企業高質量穩健發展；另一方面，依託多年園區管理運營聚集資源，形成了完備的國際化業務流程，打造高水平公共服務平台、企業孵化和加速平台，賦能企業長期高速發展。設施完備、理念先進、管理專業的商務園區為企業營造了良好的創新生態和創新氛圍，同時鏈接產業鏈上下游，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。

本集團大連軟件園及園區租戶企業，不斷用新模式、新應用場景推動產業深度融合，推動數字技術創新高地和數字經濟融合應用高地的建設。園區內科技研發中心、技術創新中心、數據服務中心並行發展，構建產業升級：IBM創新工作室、羅克韋爾自動化互聯服務中心、松下電器微控制器及物聯網創新應用聯合實驗室和軟件創新中心、SAP大連研究院等陸續入駐園區，功能層級不斷提升，向價值鏈高端不斷轉移。

「十四五」建設規劃中，大力倡導拓寬雙循環發展路徑，數字經濟蓬勃興起，本集團管理運營的商務園區迎來了又一個發展契機，探尋新的突破方向。二零二一年四月，2021年中國軟件產業年會在北京舉行，本次大會以「數字經濟新時代—軟件產業賦能高質量發展」為主題，共探「十四五」時期，軟件行業發展新趨勢與新機遇。會上，大連軟件園榮膺「2020年中國最具活力軟件園」稱號。二零二一年六月，大連軟件園榮獲「遼寧軟件產業20年最佳服務支撐單位」稱號。



大連生態科技創新城園區

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26億524萬元，同比小幅增長1.9%。合約銷售均價為每平方米人民幣13,857元，同比增長37.5%，主要由於期內合約銷售物業中住宅佔比提升及大連地區均價普遍提升所致。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的77.7%；長沙佔11.3%；鄭州佔4.2%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的84.2%。

期內，本業務錄得銷售收入為人民幣11億6,155萬元，同比增加11.3%。銷售收入均價為每平方米人民幣11,531元，與去年同期基本持平。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79.1%)、長沙(佔收入的20.7%)等城市。

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項目。



大連青雲天下

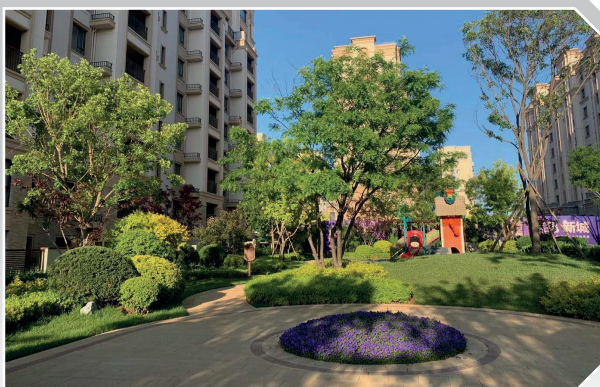


大連樓盤銷售活動現場

大連

二零二一年，大連房地產市場逐步從疫情陰霾中恢復，受抑制的需求得到有效釋放，整體呈現價量齊升的態勢。商品住宅銷售均價首次突破每平方米人民幣16,000元，同比漲幅約7%；總成交面積約308萬平方米，同比增長約40%，市場活力恢復。期內，全市土地供應平穩，共供應18宗居住及商住用地，用地面積共計149萬平方米，其中15宗成交。成交樓面均價為每平方米人民幣6,200元，為近年較高水平。土地成交主力仍為高新區及金普新區，包括中山區、西崗區在內的主城區優質土地供應稀缺。

本集團深耕大連二十餘載，憑借在產品設計、物業開發、建設裝修、園林綠化、品牌等方面的雄厚實力及聲譽打造了良好的形象。本集團完成位於中山區大連青雲天下項目收購後，傾力打造區域地標項目，引入度假式「森居」生活理念，設計了鄰里花園、森之水吧、森之客廳、全齡活動區等，全冠移植名貴樹木。同時，室內裝修風格升級，甄選國內外知名品牌，嚴苛選材，專業施工，符合當代業主生活品質要求。



大連第一郡



長沙億達智造小鎮



重慶創智廣場

管理層討論與分析（續）

長沙

二零二一年上半年，長沙市繼續推進人才與高端優勢產業吸納。房地產市場調控整體保持穩健，商品房供應節奏相對平緩，住宅供應面積約945萬平方米，雨花區、開福區和望城區供應面積領跑。寫字樓、高端辦公空間供應趨緊，期內新增供應不足30萬平方米，呈下降趨勢，而新興產業導致需求端穩步提升，預計未來優質辦公物業及寫字樓去化將逐步加快。

本集團億達中建•智慧科技中心位於梅溪湖創新中心二期核心區，人文自然資源豐富，建設院落式獨棟企業總部、低密度多層辦公、中高層智慧商務寫字樓、商務人才公寓等，打造涵蓋智慧健康區、總部研發區、金融商務區等三大功能的智慧產業集群。二零二一年六月，首期辦公空間交付運營，10餘家優質企業經過精準招商落戶園區。

本集團長沙億達智造小鎮坐落於長沙望城經濟技術開發區，以小鎮客廳、創智島園區兩大產業載體承載現先進製造業與現代服務業，吸附人才、金融、諮詢、智能化改造等產業要素，構建智慧化產業生態圈，有效吸納高新技術人才，完善「住、教、娛、游」一體化配套，為產業賦能。期內，項目產業及配套住宅銷售暢旺，為本集團貢獻穩定的現金流。

鄭州

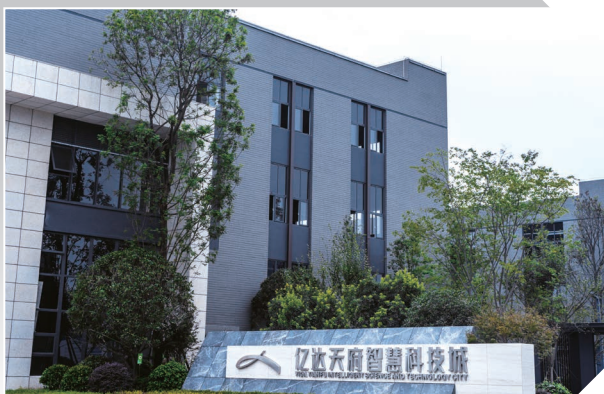
二零二一年上半年，鄭州市「房住不炒」的主基調依舊明確，圍繞「三穩」目標，在土地、金融監管、公積金住房貸款等多個方面出台了一系列指導性政策限制住宅類成交過熱。同時，隨著城镇化進程的加速與服務業佔GDP比重的提升，鄭州市加強人才引進和優勢產業引進力度，更加注重產能激活，強調與產業的匹配及對資源的有機整合，建立產城人文融合的「新經濟中原產業平台」。

本集團鄭州億達科技新城坐落於鄭洛新國家自主創新示範區核心區，通過推進產學研協同創新、引進科研機構及世界500強企業，賦能區域向智能製造轉型，打造新一代信息產業集群，打造創新智慧高地。二零二一年五月，河南省工業和信息化廳印發2021年度河南省「專精特新」中小企業名單，億達鄭州科技園區4家入園企業入選名單，目前園區已累計達到省／市「專精特新」中小企業共計20家；5家入園企業入選鄭州市2021年度首批科技型企業名單，目前園區已累計達到鄭州市科技型企業共計34家。

管理層討論與分析（續）

下表載列本集團於二零二一年六月三十日的合約銷售明細表：

	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)	銷售金額佔比
大連	100,247	202,617	20,212	77.7%
長沙	45,802	29,488	6,438	11.3%
武漢	23,578	16,495	6,996	6.3%
鄭州	17,127	10,960	6,399	4.2%
重慶	904	921	10,188	0.4%
成都	345	43	1,246	0.1%
合計	188,003	260,524	13,857	100.0%
大連軟件園	423	234	5,529	0.1%
大連科技城	1,158	982	8,476	0.4%
億達信息軟件園	15,655	15,451	9,870	5.9%
大連天地	9,432	15,360	16,286	5.9%
武漢軟件新城	23,578	16,495	6,996	6.3%
長沙億達製造產業小鎮	38,938	22,582	5,799	8.7%
長沙億達中建・智慧科技中心	6,864	6,906	10,061	2.7%
鄭州億達科技新城	17,127	10,960	6,399	4.2%
重慶億達創智廣場	904	921	10,188	0.4%
多功能綜合住宅	73,924	170,633	23,082	65.4%
合計	188,003	260,524	13,857	100.0%



成都天府智慧科技城



鄭州億達科技新城

管理層討論與分析（續）

三、商務園運營管理

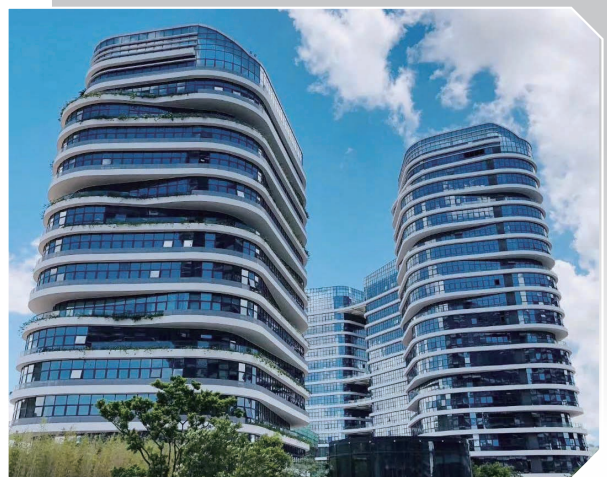
截至期末，本集團商務園運營管理項目合計24個，累計簽約委託運營管理面積約365萬平方米。期內，實現收入為人民幣2,504萬元，同比下降11.8%，主要由於期內部分存量項目達到完成條件逐漸退出，而新增項目收入尚未確認所致。本集團憑借二十餘年商務園區運營與招商、安商經驗的沉澱，通過「智慧聚集產業、智慧服務企業、智慧管理園區」三大核心服務能力，為第三方園區提供招商運營、資產管理、配套建設、物業管理和企業服務的綜合管理服務，依託豐富的產業資源網絡，導入戰略性、先導性產業資源。

同時，本集團設立的億達中國產業研究院將充分發揮20餘年產業園區開發建設及運營管理專業經驗，聚合內外部優質資源，建設完整的產業發展和研究支持體系，打造專業化團隊，為產業園區提供全生命週期的規劃諮詢服務，為客戶園區提供產業定位、規劃設計、工程建設、招商運營及成本管控等全方位研究諮詢服務。

目前，本集團共設立六大產業招商中心，分別位於北京、上海、深圳、鄭州、武漢—長沙、重慶—成都，形成了輻射全國的產業招商網絡矩陣。本集團也將結合產業園區發展方向，深度挖掘產業鏈上下游企業，打造了多元化、全流程產業招商體系，實現精準招商與資源嫁接。



產業招商體系員工



深圳華強科創城

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1億8,016萬元，較上年同期增加68.3%，主要歸因於期內外部承攬項目增加所致。

本集團業務團隊堅持全國佈局戰略，擴規模、增收入；堅持材料戰略集採，嚴控成本，優化招標採購流程，提高效率。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，堅持設計、施工一體化模式承接運營項目，保證利潤最大化。通過與國企、央企、資信良好的開發商項目的合作，沉澱、鞏固長期穩定的合作夥伴，拓展優質項目，嚴控運營風險和施工安全，進一步保障品牌影響力。

上半年，本集團開展了「守根本、攻經營」系列活動，引導各業務部門增強經營意識，培養全專業線的綜合能力，成長為具有獨立發展能力的經營單元，以適應目前單項目體量擴大的需要。

期內，本集團承接了多個位於青島、瀋陽、大連、哈爾濱的建築、裝修及園林項目，下半年預計將有累計二百餘棟單體的建設項目集中啟動；同時，承接了多個辦公空間、五星級酒店、高等教育院校、醫療機構等裝修業務，將為本集團提供持續穩定的業績支撐和經常性現金流。



大連辦公室裝修項目



大連園林養護項目

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2億1,227萬元，同比減少21.4%。期內，本集團出售億達物業服務集團有限公司全部股權。完成交易事項後，本集團將繼續從事物業管理服務分部業務，僅集中於養老、社區零售服務、餐飲服務及租賃。除上述以外，本公司目前無意從事住宅、商業地產及工業園區的物業管理服務。

本集團社區養老品牌璞養芳華國際頤養中心自2018年落子大連以來，依託本集團地區品牌優勢、區位優勢與專業介護理念，參照日式護理標準與流程，聘請有在日機構護理從業經驗的介護管理人員，以人為本，滿足長者及特殊人群專業、持續護理需求。

六、土地儲備

截至二零二一年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為834萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為740萬平方米。於大連地區的土地儲備進一步降低，佔比為66.1%，較上年末下降1.6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。

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。



大連生態科技創新城園區

管理層討論與分析(續)

下表載列本集團於二零二一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	5,514,686	66.1%	5,514,799	74.5%
武漢	659,436	7.9%	329,718	4.5%
成都	117,355	1.4%	79,650	1.1%
瀋陽	88,535	1.1%	45,153	0.6%
長沙	1,129,720	13.5%	690,353	9.3%
鄭州	478,613	5.7%	478,613	6.5%
重慶	79,200	1.0%	79,200	1.1%
合肥	274,882	3.3%	178,673	2.4%
總計	8,342,427	100.0%	7,396,159	100.0%

按類型劃分	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	6,677,151	80.0%	5,827,091	78.8%
多功能綜合住宅	1,665,276	20.0%	1,569,068	21.2%
總計	8,342,427	100.0%	7,396,159	100.0%



長沙億達智造小鎮

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)
商務園區				
大連軟件園				
辦公室區	100%	594,939	—	—
住宅區	100%	83,040	—	—
小計	100%	677,979	—	—
大連生態科技創新城				
辦公室區	100%	222,117	73,820	515,172
住宅區	100%	141,057	5,823	—
小計	100%	363,174	79,643	515,172
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	237,367	74,702	329,558
住宅區	50%	17,809	—	—
小計	50%	255,176	74,702	329,558
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	—	118,798
住宅區	100%	88,702	126,422	—
小計	100%	240,841	126,422	118,798
大連天地				
辦公室區	100%	335,677	166,369	1,169,179
住宅區	100%	81,760	272,369	—
小計	100%	417,437	438,738	1,169,179
成都天府智慧科技城				
辦公室區	60%	42,064	52,200	—
小計	60%	42,064	52,200	—

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)
長沙億達中建•智慧科技中心				
辦公室區	51%	24,652	106,872	87,900
小計	51%	24,652	106,872	87,900
長沙億達智造產業小鎮				
辦公室區	70%	130,691	—	304,924
住宅區	70%	105,444	270,895	98,342
小計	70%	236,135	270,895	403,266
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	1,189	244,624	232,800
小計	100%	1,189	244,624	232,800
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	—	79,200	—
小計	100%	—	79,200	—
沈陽中德億達智慧科技城				
辦公室區	51%	—	—	88,535
小計	51%	—	—	88,535
商務園小計		2,258,647	1,473,296	2,945,208

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)
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	458,651	313,343	595,309
成都	100%	23,091	—	—
合肥	65%	—	—	274,882
多功能綜合住宅小計		481,742	313,343	870,191
總計		2,740,389	1,786,639	3,815,399



長沙億達中建•智慧科技中心

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18億1,931萬元，同比上升6.1%。下表載列期內收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二一年 金額 人民幣千元	佔總額 百分比	二零二零年 金額 人民幣千元	佔總額 百分比
物業銷售收入	1,161,550	63.8%	1,043,891	60.9%
租金收入	240,291	13.2%	265,666	15.5%
商務園運營管理服務收入	25,040	1.4%	28,400	1.7%
建築、裝修及園林綠化收入	180,161	9.9%	107,022	6.2%
物業管理收入	212,269	11.7%	270,001	15.7%
總計	1,819,311	100.0%	1,714,980	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11億6,155萬元，同比增加11.3%，主要是由於期內交付項目增加所致。

(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2億4,029萬元，同比減少9.6%，主要是上年內包租項目退出導致出租面積減少。

管理層討論與分析（續）

(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2,504萬元，與去年同期相比下降11.8%，主要是期內部分存量項目達到完成條件逐漸退出、而新增項目收入尚未結轉所致。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團期內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣1億8,016萬元，與去年同期相比增加68.3%，主要是由於期內外部承攬項目增加所致。

(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2億1,227萬元，同比下降21.4%，主要是由於期內轉讓億達物業服務集團有限公司100%股權所致。

銷售成本

本集團期內的銷售成本為人民幣13億4,903萬元，較上年同期增加11.9%，主要是由於期內交付項目有所增加所致。

毛利及毛利率

本集團期內的毛利為人民幣4億7,028萬元，同比減少7.7%；毛利率由二零二零年同期29.7%下降至期內的25.8%，主要是由於產品結構較去年同期不同，導致毛利有所下降所致。

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5,973萬元增加15.4%至人民幣6,895萬元，主要是上年同期受新冠疫情影响，物業銷售廣告投入及銷售人員開支減少，本年疫情影响減少，廣告費用及銷售人員開支增加所致。

行政開支

本集團期內行政開支為人民幣1億4,598萬元，較二零二零年同期增加6.9%，主要是由於上年同期受新冠疫情影响減免部分稅費，本期無同類減免，同時本期發生股權轉讓等交易增加專項服務費所致。

其他收益－淨額

本集團期內其他收益淨額人民幣7億4,806萬元，主要是由於期內轉讓億達物業服務集團有限公司100%股權及大連軟件園騰飛發展有限公司50%股權所致。

投資物業公允值（虧損）／收益

本集團投資物業公允值（虧損）／收益由二零二零年同期的收益人民幣6,682萬元減少至期內虧損人民幣1,293萬元，主要是由於期內增加投資物業運營維護費用所致。

融資成本

本集團融資成本金額由二零二零年同期的人民幣2億3,905萬元上升79.0%至期內的人民幣4億2,783萬元，主要是由於期內利息支出增加所致。

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3,309萬元，較上年同期減少約人民幣680萬元，主要是由於期內對大連軟件園騰飛發展有限公司股權投資收益減少所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團所得稅開支由二零二零年同期的人民幣1億5,978萬元增加103.2%至期內的人民幣3億2,475萬元，主要由於期內轉讓億達物業集團服務有限公司100%股權及大連軟件園騰飛發展有限公司50%股權導致所得稅開支增加。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零二零年同期人民幣4億4,466萬元增加37.2%至期內的人民幣6億990萬元。本集團淨利潤為期內人民幣2億8,515萬元，與去年同期持平。

股東權益應佔淨利潤為人民幣2億7,144萬元，比去年同期下降8.8%。

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）由二零二零年同期人民幣2億4,752萬元增加至期內的人民幣2億8,114萬元。

管理層討論與分析(續)

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二一年六月三十日擁有現金及銀行結餘約為人民幣11億4,552萬元(包括受限制現金約為人民幣7億7,025萬元)(二零二零年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣15億7,479萬元，其中受限制現金約為人民幣10億255萬元)。

債務

本集團於二零二一年六月三十日擁有銀行及其他借款約為人民幣137億6,753萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣152億7,936萬元)。其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	5,552,884	5,866,626
無抵押銀行貸款	4,600	3,000
有抵押其他借款	6,533,422	6,820,397
無抵押其他借款	1,676,625	2,589,336
	13,767,531	15,279,359

(2) 按到期日劃分

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	11,724,931	11,869,159
第二年	2,042,600	775,200
第三至五年	—	2,635,000
	13,767,531	15,279,359

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）於二零二一年六月三十日約為100.2%，與二零二零年十二月三十一日的111.3%相比下降11.1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。於二零二一年六月三十日，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422萬元和約人民幣479萬元，分別以美元及港元計值的借款約人民幣13億677萬元和約人民幣5億1,715萬元。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。於二零二一年六月三十日，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4億6,203萬元（二零二零年十二月三十一日：約為人民幣5億477萬元）。於二零二一年六月三十日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額為人民幣4億8,254萬元（二零二零年：人民幣5億2,448萬元）的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團擁有970名全職僱員（二零二零年十二月三十一日：1,848名）。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水準給予僱員薪酬。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水準相符。

管理層討論與分析（續）

社會責任

於二零二一年七月，河南省遭遇大範圍極端特大暴雨天氣，鄭州防汛應急響應升至I級。面對極端天氣，本集團鄭州億達科技園區迅速響應，做好安全防範工作，並積極救助各項目附近的受困人員。

災情之下，園區全體工作人員緊急響應，搬送防汛沙袋、隔斷、封堵園區出入口通道；對低窪地帶啟動應急水泵、防洪擋板、防洪雨布，做好應對措施；通過智慧園區系統密切關注地面、道閘等設備電源運行情況；為防止意外發生張貼電梯停運通知。

經過超過九個小時的艱苦奮戰直至深夜，積水水位得到明顯下降，現場險情得到有效控制，將水災隔擋在至園區外，園內地面僅有微量積水，為園區企業及人員提供最舒服、最安全的「港灣」。同時，調配餐飲物資，克服車輛損毀、物資緊缺和道路積水未散的種種困難，重新協調了運輸車輛，為受困的企業和堅守崗位的同事提供補給。安排輪班值守人員，全天候排查汛期安全隱患，用實際行動為園區及企業築起一道安全防護牆。



1-3 億達鄭州員工積極抗洪

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

於二零二一年六月三十日，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⁾	於二零二一年 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

於二零二一年 六月三十日 所持該相關法團				
董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	已發行股本百分比
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	5,180(L) ⁽²⁾	74.21%
王剛先生	Grace Sky Harmony Limited	受控法團權益	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，於二零二一年六月三十日，各董事或本公司主要行政人員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。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，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⁾	於二零二一年
			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⁾⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	全權信託創辦人	241,400,000(L)	9.34%
TMF (Cayman) Ltd. ⁽⁴⁾	受託人	241,400,000(L)	9.34%
Right Ying Holdings Limited ⁽⁴⁾	受控制公司權益	241,400,000(L)	9.34%
正宏管理有限公司 ⁽⁴⁾	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67.26%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) 嘉佑以非合資格貸款人為受益人，將其持有本公司516,764,000股股份提供質押擔保。
- (4) 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，於二零二一年六月三十日，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二零二一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。本公司已採納聯交所證券上市規則(「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，彼等於期間內均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於期間內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

1. 出售億達物業服務集團有限公司及其附屬公司

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」)訂立股權轉讓協議及補充協議。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公司及其附屬公司(「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%。根據上市規則第14.44條，嘉佑(國際)投資有限公司已出具書面股東批准證書批准出售事項，因此本公司不會為批准該出售事項而召開及舉行任何股東特別大會。

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及本公司日期為二零二一年五月三十一日的通函。

2. 和解協議

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208,793,407美元(「**總付款義務**」)，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。

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。

3. 出售合營公司50%權益

二零二一年五月二十一日，本公司全資附屬公司大連軟件園股份有限公司(「**賣方**」)與騰飛(中國)私人有限公司(「**買方**」)及大連軟件園騰飛發展有限公司(「**目標公司**」)訂立股權轉讓協議。據此，賣方出售，而買方收購賣方持有目標公司的50%權益，代價為人民幣5.01億元。

二零二一年五月二十一日，出售事項完成。本集團不再持有目標公司任何股權，而目標公司不再綜合計入本公司財務報表。

詳情請參見本公司日期為二零二一年五月二十六日、二零二一年六月二十一日的公告。

除上文所披露外，本集團於期內並無其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業事項。

企業管治及其他資料(續)

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，於二零二一年六月三十日，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條及上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文第C3條成立審核委員會(「**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

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及本公司的中期報告已由審核委員會審議通過。

根據上市規則第13.21條作出的披露

違反重大貸款協議

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、二零二零年四月二十三日、二零二一年五月四日的公告，本公司分別截至二零一九年六月三十日和二零二零年六月三十日止六個月之中期報告，分別截至二零一九年十二月三十一日和二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告。

1. 於二零一九年四月，間接持有本公司約61.20%權益的控股股東中國民生投資股份有限公司(「**中國民生**」)面臨流動困難，在技術上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(於二零二零年六月十五日召開的股東周年大會被罷免)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。

企業管治及其他資料(續)

3. 本公司於二零一七年四月十七日發行本金總額300,000,000美元於二零二零年到期年息6.95%的優先票據(「二零二零年票據」)，並於二零二零年四月十九日到期，剩餘未償付之本金額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索人。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，本集團與仲裁索人簽署和解協議，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，相關附屬公司於二零二一年三月四日分批償還完畢。延遲還款構成違約。
6. 本公司於二零二零年三月二十七日發行有關二零二二年到期本金額為224,899,000美元之優先票據。二零二二年優先票據其中的本金額22,500,000美元(連同應計利息)於二零二一年四月十六日到期，本公司已於二零二一年五月四日全數償還，構成違約事件。
7. 根據和解協議中訂明的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年五月十日之前支付50,000,000美元，相關附屬公司於二零二一年五月二十四日全數償還該筆50,000,000美元付款(連同應計利息)。於二零二一年五月二十六日，仲裁索人向本集團提供書面確認，本次延遲付款不構成違約事件。
8. 根據和解協議中訂明的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年六月十日之前支付50,000,000美元。截至本中期報告日期，該筆款項尚未支付。

於二零二一年六月三十日，若干貸款人有權根據上述事項要求立即償還相關貸款的最高金額為人民幣8,781,879,000元。於本中期報告日期，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。

與控股股東的特定履約情況

根據誠如本中期報告「重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業」一節所披露之和解協議，中國民生或其附屬公司須為流通在外本公司股份總數35%或以上的實益擁有人(「**控制權變更**」)，如未能達致，總付款義務的未償還結餘連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項，於控制權變更後第三十日到期支付。詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月五日的公告。

控股股東抵押股份

於二零二一年三月十一日，按和解協議擬定，嘉佑(國際)投資有限公司簽署公司股份押記，以押記516,764,000股股份(相當於20%本公司已發行股本)作為本公司以及其若干附屬公司及合營公司承擔責任的抵押。詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月五日及二零二一年三月十一日的公告。

若上市規則第13.17、13.18及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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	1,819,311	1,714,980
銷售成本	9	(1,349,028)	(1,205,356)
毛利		470,283	509,624
其他收入	8	16,632	13,768
收購附屬公司產生的收益		—	454,889
投資物業公允值(虧損)/收益	16	(12,930)	66,821
金融及合約資產的減值虧損(撥備)/撥回		(2,472)	1,210
其他收益/(虧損)－淨額	10	748,062	(206,151)
銷售及市場推廣開支	9	(68,953)	(59,732)
行政開支	9	(145,978)	(136,611)
融資成本－淨額	11	(427,833)	(239,052)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		33,087	39,890
除所得稅前利潤		609,898	444,656
所得稅開支	12	(324,752)	(159,780)
期內利潤		285,146	284,876
以下各方應佔：			
本公司擁有人		271,442	297,638
非控股權益		13,704	(12,762)
		285,146	284,876
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	10.50分	11.52分

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		285,146	284,876
其他全面收益		-	-
期內全面收益總額		285,146	284,876
以下各方應佔：			
本公司擁有人		271,442	297,638
非控股權益		13,704	(12,762)
		285,146	284,876

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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		96,215	114,831
投資物業	16	18,971,640	18,982,717
合營公司投資		704,244	1,644,408
聯營公司投資		4,884	4,927
收購土地的預付款項		3,095,094	3,036,113
預付款項及其他應收款項	18	580,360	836,973
無形資產		23,544	36,727
衍生金融資產		437,694	—
遞延稅項資產		333,980	264,543
非流動資產總額		24,247,655	24,921,239
流動資產			
存貨		33,360	20,262
持作開發以供銷售的土地	17	798,390	784,753
開發中物業		10,328,912	10,289,518
持作銷售用途的竣工物業		4,971,506	4,938,899
收購土地的預付款項		483,586	751,252
合約資產		120,130	93,872
應收賬款	19	470,459	590,435
預付款項、按金及其他應收款項	18	1,629,507	1,118,185
預付企業所得稅		106,786	117,537
預付土地增值稅		275,999	259,485
按公允值計入損益列賬的金融資產		—	6,260
受限制現金	20	770,252	1,002,551
現金及現金等價物	20	375,271	572,237
流動資產總額		20,364,158	20,545,246
資產總額		44,611,813	45,466,485

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	24	2,042,600	3,410,200
遞延稅項負債		3,018,371	2,935,334
其他非流動負債		26,473	24,598
租賃負債		41,292	11,673
非流動負債總額		5,128,736	6,381,805
流動負債			
合約負債	21	6,720,348	5,841,962
應付賬款	22	3,052,876	3,724,570
其他應付款項及應計費用	23	3,708,256	3,755,401
計息銀行貸款及其他借款	24	11,724,931	11,869,159
應付企業所得稅		753,517	624,311
土地增值稅撥備		908,893	893,613
租賃負債		19,359	63,882
流動負債總額		26,888,180	26,772,898
負債總額		32,016,916	33,154,703
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	25	159,418	159,418
儲備		12,141,598	11,870,156
		12,301,016	12,029,574
非控股權益		293,881	282,208
權益總額		12,594,897	12,311,782
流動負債淨額		(6,524,022)	(6,227,652)
資產總額減流動負債		17,723,633	18,693,587

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	已發行股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
(未經審核)							
於二零二一年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,105,924	9,475,498	12,029,574	282,208	12,311,782
期內利潤	-	-	-	271,442	271,442	13,704	285,146
期內全面收益總額	-	-	-	271,442	271,442	13,704	285,146
與所有者以所有者身份進行的交易：							
與出售附屬公司有關的非控股權益減少	-	-	-	-	-	(2,031)	(2,031)
分配至盈餘儲備	-	-	46,984	(46,984)	-	-	-
於二零二一年六月三十日的結餘	159,418	1,288,734	1,152,908	9,699,956	12,301,016	293,881	12,594,897

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	已發行股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
(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

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	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		609,898	444,656
就以下項目作出調整：			
折舊	9	18,789	23,791
無形資產攤銷	9	6,229	6,026
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額		(981)	(168)
投資物業公允值虧損／(收益)	16	12,930	(66,821)
衍生金融資產公允值虧損		—	146,607
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		(33,087)	(39,890)
收購附屬公司產生的收益		—	(454,889)
出售附屬公司、合營公司及一間聯營公司的收益	10	(739,076)	—
以公允值計量並計入損益的金融資產的公允值收益		(3)	(2)
融資成本	11	427,833	239,052
利息收入	8	(9,611)	(7,833)
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備／(回撥)		2,472	(1,210)
其他		(25,634)	—
		269,759	300,346
存貨增加		(13,307)	(31,338)
開發中物業減少		371,054	140,845
持作銷售的竣工物業增加		(32,607)	(132,820)
持作開發以供銷售的土地增加		(87,279)	—
土地收購預付款項減少／(增加)		268,518	(128,850)
合約資產(增加)／減少		(26,233)	34,489
應收賬款減少		163,722	204,039
預付款項、按金及其他應收款項增加		(250,490)	(132,645)
應付賬款減少		(461,549)	(69,587)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		341,414	(222,994)
合約負債增加		884,266	593,313
其他非流動負債增加／(減少)		1,875	(2,659)
經營產生的現金		1,429,143	552,139
已收利息		9,611	7,833
已付中國企業所得稅		(110,871)	(84,756)
已付中國土地增值稅		(54,531)	(89,116)
經營活動產生的現金淨額		1,273,352	386,100

簡明綜合現金流量表（續）

截至二零二一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動產生的現金流量			
應收合營公司及聯營公司款項減少／(增加)		2,792	(1,771)
購買物業、廠房及設備		(25,456)	(10,560)
購買無形資產		(2,054)	(7,189)
出售／(投資)合營公司所得款項		498,969	(5,000)
支付收購附屬公司的款項淨額		(579,723)	(2,653,328)
添置投資物業	16	(1,853)	(97,443)
出售投資物業所得款項	16	–	19,249
出售附屬公司所得款項		773,968	15,530
出售物業、廠房及設備項目所得款項		1,747	328
受限制現金減少	20	232,299	295,908
已收股息		3,014	–
以公允值計量並計入損益的金融資產的利息收入		5,003	2
投資活動所產生／(所用)的現金淨額		908,706	(2,444,274)
融資活動產生的現金流量			
應付非控股權益款項減少		(23,227)	(9,259)
非控股股東注資		–	12,000
已付利息		(794,169)	(526,692)
已付股息		–	(226,838)
租賃負債付款		(17,551)	(31,794)
新增銀行貸款及其他借款		293,597	4,509,556
償還銀行貸款及其他借款		(1,837,674)	(2,133,061)
融資活動(所用)／所產生的現金淨額		(2,379,024)	1,593,912
現金及現金等價物的減少淨值		(196,966)	(464,262)
期初現金及現金等價物		572,237	1,032,666
期末現金及現金等價物		375,271	568,404
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		375,271	568,404

簡明綜合財務報表附註（未經審核）

截至二零二一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。於截至二零二一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，並已經董事會於二零二一年八月二十日批准及授權刊發。

2. 編製基準

本公司截至二零二一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二零二零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

本集團於二零二一年六月三十日的流動負債超出其流動資產人民幣6,524,022,000元。於同日，即期借款餘額為人民幣11,724,931,000元，現金及現金等價物餘額則僅為人民幣375,271,000元。

自二零一八年起，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，則本集團需就於二零二一年六月三十日金額為人民幣7,524,856,000元的貸款立即進行償還，其中人民幣5,639,253,000元為原定於一年以內還款的借款，人民幣1,885,603,000元則為原定到期日為二零二二年六月三十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二零二一年六月三十日金額合共為人民幣4,025,627,000元的若干貸款，若貸款人提出還款要求，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7,524,856,000元中。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

持續經營準則(續)

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二零二一年六月三十日的上述借款合共人民幣7,524,856,000元，若貸款人提出還款要求，則該等借款須立即進行償還。

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銀行貸款人民幣138,920,000元，並構成違約事件(「**銀行貸款違約事項**」)。本集團其後直至二零二一年三月四日分批償還完畢。該事項亦導致於二零二一年六月三十日上述貸款合共人民幣7,524,856,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。

於二零二一年一月十八日，本集團未能按香港國際仲裁中心就與若干合營夥伴(「**安都方**」)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天內向安都方支付最終判決金額及相關利息。此事件觸發於二零二二年三月二十七日到期的優先票據(「**二零二二年優先票據**」)的若干條款，其後獲相關持有人豁免，並自二零二一年三月八日起該豁免生效(「**二零二二年優先票據違約事項**」)。該事項亦導致本集團於二零二一年六月三十日的上述借款金額人民幣7,524,856,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。

本集團未能於二零二一年四月十六日償還一筆22,500,000美元的二零二二年優先票據，構成違約事件(「**二零二二年優先票據延遲還款事項**」)。本集團其後於二零二一年五月四日悉數償還此筆22,500,000美元的二零二二年優先票據。該事項亦導致本集團於二零二一年六月三十日的上述借款金額人民幣7,524,856,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。

本集團未能於二零二一年五月十日向安都方償還一筆50,000,000美元的付款，導致未能履行與安都方於二零二一年三月四日簽訂的和解協議中規定的付款義務(「**安都方第一次延遲還款事項**」)。本集團其後於二零二一年五月二十四日連同相關利息悉數償還此批50,000,000美元的付款。於二零二一年五月二十六日，安都方向本集團提供一份書面確認書，確認安都方第一次延遲還款事項將不會構成違約事件。該事項亦導致本集團於二零二一年六月三十日的上述借款金額人民幣7,524,856,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。

本集團未能於二零二一年六月十日向安都方償還另一筆50,000,000美元的付款，該款項於本報告日期尚未支付(「**安都方第二次延遲還款事項**」)。該事項亦導致本集團於二零二一年六月三十日的若干借款金額人民幣8,781,879,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還，其中人民幣7,524,856,000元為上述借款。

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)

截至二零二一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。本集團一直保持與有關銀行、金融機構及安都方的積極溝通，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、二零二二年優先票據違約事項、二零二二年優先票據延遲還款事項、安都方第一次延遲還款事項及安都方第二次延遲還款事項。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及應付安都方的款項的權利。
- (ii) 本集團亦正與多間現有金融機構就續借若干借款及延遲還款進行積極磋商。於二零二一年六月三十日後，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255,000,000元，儘管所有事項均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，鑒於本集團與多間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。
- (v) 於二零二一年三月四日，本集團訂立一份協議以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、涵蓋期間為自二零二一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，本集團在二零二一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)

截至二零二一年六月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

持續經營準則(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) 與安都方成功磋商，達成延遲付款安排；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 在需要時成功另行獲取新的融資來源；
- (v) 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；及
- (vi) 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二零二零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。

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二零二零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。

投資物業公允值計量的敏感度分析於未經審核簡明綜合財務報表附註16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。於中期報告期間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)

截至二零二一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
二零二一年六月三十日(未經審核)		
人民幣	50	(7,601)
人民幣	(50)	7,601
二零二零年十二月三十一日(經審核)		
人民幣	50	(14,487)
人民幣	(50)	14,487

(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若干短期及長期借款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

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

於二零二一年六月三十日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元(「美元」)貶值／升值10%(二零二零年十二月三十一日：9%)，本集團期內除所得稅前利潤將分別減少／增加人民幣180,714,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣175,271,000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26)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)

截至二零二一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。

於二零二一年六月三十日，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。

二零二一年六月三十日 (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	0.95%	21.81%	94.00%	100.00%	-
總賬面值	474,971	-	-	35,321	510,292
虧損撥備	(4,512)	-	-	(35,321)	(39,833)

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一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)

於二零二零年十二月三十一日，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。

二零二零年十二月三十一日 (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	0.95%	21.47%	92.49%	100.00%	
總賬面值	596,098	—	—	35,851	631,949
虧損撥備	(5,663)	—	—	(35,851)	(41,514)

就合約資產而言，於二零二一年六月三十日為人民幣72,000元及於二零二零年十二月三十一日為人民幣98,000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69,053,000元及人民幣93,970,000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)

截至二零二一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)

於二零二一年六月三十日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

(未經審核)	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值(扣除 減值撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	29,112	(495)	28,617
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	990,300	(990)	989,310
其他	第一階段	2.14%	811,518	(17,331)	794,187
			1,830,930	(18,816)	1,812,114

於二零二零年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的損撥備如下：

(經審核)	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值(扣除 減值撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	32,381	(550)	31,831
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	974,789	(975)	973,814
其他	第一階段	2.84%	510,559	(14,503)	496,056
			1,517,729	(16,028)	1,501,701

(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。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一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(續)

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：

	於二零二一年六月三十日(未經審核)				
	按要求				
	或一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	12,904,283	2,274,183	—	—	15,178,466
應付賬款(附註22)	3,052,876	—	—	—	3,052,876
其他應付款項及應計費用(附註23)	2,914,128	—	—	—	2,914,128
租賃負債	20,158	11,269	11,076	16,307	58,810
	18,891,445	2,285,452	11,076	16,307	21,204,280
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註26)	944,573	—	—	—	944,573

	於二零二零年十二月三十一日(經審核)				
	按要求				
	或一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	10,772,669	1,970,835	3,513,025	813,166	17,069,695
應付賬款(附註22)	3,724,570	—	—	—	3,724,570
其他應付款項及應計費用(附註23)	3,096,730	—	—	—	3,096,730
租賃負債	21,350	16,109	13,860	18,061	69,380
	17,615,319	1,986,944	3,526,885	831,227	23,960,375
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註26)	1,029,252	—	—	—	1,029,252

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)

截至二零二一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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	13,767,531	15,279,359
減：現金及現金等價物(附註20)	(375,271)	(572,237)
減：受限制現金(附註20)	(770,252)	(1,002,551)
債務淨額	12,622,008	13,704,571
權益總額	12,594,897	12,311,782
淨負債比率	100.2%	111.3%

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。

由於衍生金融資產、計息銀行貸款及其他借款及應付相關利息、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。

截至二零二一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)

截至二零二一年六月三十日止六個月

6. 經營分部資料(續)

截至二零二一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	1,161,550	240,291	25,040	180,161	212,269	-	1,819,311
分部業績	99,589	167,800	(16,924)	(1,881)	33,594	6,850	289,028
對賬：							
利息收入							9,611
股息收入及未分配收益							739,092
公司及其他未分配開支							-
融資成本							(427,833)
除所得稅前利潤							609,898
所得稅開支							(324,752)
期內利潤							285,146

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

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	1,161,550	1,043,891
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	25,040	28,400
施工、裝潢及園林綠化收入	180,161	107,022
物業管理收入	212,269	270,001
	417,470	405,423
客戶合約收入	1,579,020	1,449,314
來自其他來源的收入		
租金收入	240,291	265,666
	1,819,311	1,714,980

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	9,611	7,833
政府補助	7,020	5,935
	16,632	13,768

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	902,215	796,041
提供服務成本	363,230	328,623
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)	83,584	80,692
僱員福利開支	85,229	77,122
短期辦公室租賃開支	5,048	9,116
折舊	18,789	23,791
無形資產攤銷	6,229	6,026
廣告	20,150	21,067
其他費用及開支	79,485	59,221
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支	1,563,959	1,401,699

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

10. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
出售附屬公司的收益(a)	771,779	—
出售一間合營公司的虧損(b)	(32,703)	—
衍生金融資產虧損淨額	—	(146,607)
外匯收益／(虧損)淨額	9,193	(24,456)
其他項目	(207)	(35,088)
	748,062	(206,151)

- (a) 於二零二一年三月四日，本公司四家全資附屬公司與龍湖嘉悅物業服務有限公司「龍湖」訂立股權轉讓協議，據此本集團出售其於億達物業服務集團有限公司(「億達物業服務」)的100%股權，代價為人民幣1,273,000,000元。本集團亦承諾，倘億達物業服務未能於截至二零二四年十二月三十一日止各四個年度達到保證溢利，本集團將根據協議中列明的賠償公式向龍湖作出補償。

於二零二一年三月十日，億達物業服務出售事項已完成，本集團確認出售事項所產生收益人民幣771,779,000元，於二零二一年六月三十日預計向龍湖作出的業績補償金額為人民幣242,080,000元，確認為衍生負債。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團於大連軟件園騰飛發展有限公司(「大連軟件園騰飛」)持有50%股權，其作為本集團的一家合營企業入賬。於二零二一年五月二十一日，本公司一家全資附屬公司與大連軟件園騰飛的合營夥伴 Ascendas (China) Pte Ltd. (「Ascendas」)訂立股權轉讓協議。根據協議，本集團以代價人民幣501,000,000元出售其於大連軟件園騰飛的50%股權。本集團亦被授予回購權(「回購權」)，以於二零二一年五月二十一日後的六個月內以代價人民幣526,300,500元回購大連軟件園騰飛50%股權。

同日，大連軟件園騰飛出售事項已完成，本集團確認出售事項所產生虧損人民幣32,703,000元，預計回購權金額為人民幣437,694,000元，並於二零二一年六月三十日確認為衍生金融資產。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款利息	859,957	713,600
租賃負債利息	1,949	17,343
減：資本化利息	(396,639)	(463,187)
	465,267	267,756
利息收入	(37,434)	(28,704)
	427,833	239,052

12. 所得稅開支

由於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	257,805	41,372
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	53,297	60,902
	311,102	102,274
遞延：		
本期間	13,650	57,506
期內稅務開支總額	324,752	159,780

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一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二零二一年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二零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271,442,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣297,638,000元)，以及於該等期間已發行普通股2,583,970,000股(截至二零二零年六月三十日止六個月：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零二一年及二零二零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

於二零二一年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備人民幣33,210,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣35,955,000元)已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註24)。

16. 投資物業

	使用權資產 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)				
於二零二一年一月一日	45,000	13,246,500	5,691,217	18,982,717
添置	-	1,302	551	1,853
公允值調整的收益／(虧損)淨額	(1,000)	(12,402)	472	(12,930)
於二零二一年六月三十日	44,000	13,235,400	5,692,240	18,971,640
	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

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

16. 投資物業(續)

於二零二一年六月三十日，本集團價值為人民幣15,930,050,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,983,217,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註24)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情載於簡明財務報表附註28。

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二零二一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。

就於二零二一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。本集團於二零二一年六月三十日按公允值計量的已竣工投資物業及在建投資物業金額為人民幣1,519,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,524,000,000元)，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究及外包服務的租戶。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

16. 投資物業(續)

對投資物業估值適用的估值技術及關鍵輸入數據的描述如下：

		範圍(加權平均)	
估值技術	重大不可觀察輸入數據	二零二一年	二零二零年
		六月三十日 (未經審核)	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)	653 – 2,016	296 – 2,016
辦公室	每平方米估計每年租金價值(人民幣)	367 – 885	356 – 877
停車場	每個車位估計每年租金價值(人民幣)	2,592 – 8,208	3,526 – 8,208
商舖	資本化比率	4.75% – 5.25%	4.75% – 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		
零售	每平方米估計每年租金價值(人民幣)	848 – 1,070	848 – 1,061
辦公室	每平方米估計每年租金價值(人民幣)	439 – 709	439 – 704
停車場	每個車位估計每年租金價值(人民幣)	4,517 – 4,959	4,325 – 4,959
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	2% – 29%	2% – 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)

截至二零二一年六月三十日止六個月

17. 持作開發以供銷售的土地

	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	784,753	768,008
添置	87,280	144,352
轉撥至開發中物業	(73,643)	(127,607)
期／年末賬面值	798,390	784,753
即期部分	(798,390)	(784,753)
非即期部分	—	—

於二零二一年六月三十日，本集團價值為人民幣640,252,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣640,541,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行及其他貸款的抵押(附註24)。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付款項	397,755	453,457
按金及其他應收款項	1,830,929	1,517,729
減：按金及其他應收款項減值撥備	(18,817)	(16,028)
期末賬面值	2,209,867	1,955,158
即期部分	(1,629,507)	(1,118,185)
非即期部分	580,360	836,973

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。

於二零二一年六月三十日，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29,041,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣29,332,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二一年六月三十日，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71,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,119,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二一年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項並無包括應收合營公司的款項。於二零二零年十二月三十一日，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%計息及須於二零二一年償還。

於二零二一年六月三十日，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990,300,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣974,789,000元)。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

19. 應收賬款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款總額	510,292	631,949
減：應收賬款減值撥備	(39,833)	(41,514)
	470,459	590,435

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，應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	302,893	408,604
一至兩年	95,655	109,620
超過兩年	111,744	113,725
	510,292	631,949

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。於二零二一年六月三十日，就應收賬款總額作出撥備人民幣39,833,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣41,514,000元)。

20. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘(附註)	1,145,523	1,574,788
減：受限制現金	(770,252)	(1,002,551)
現金及現金等價物	375,271	572,237

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1,136,515,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,564,030,000元)。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

20. 現金及現金等價物及受限制現金(續)

附註：

- (a) 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零二一年六月三十日，該等擔保按金為人民幣85,210,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣260,164,000元)。
- (b) 於二零二一年六月三十日，本集團按金為人民幣331,643,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣425,987,000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。
- (c) 於二零二一年六月三十日，本集團將人民幣353,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣316,400,000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(附註24)。

21. 合約負債

本集團合約負債主要指於報告期末已收預售物業買家款項及應付合約客戶款項總額。

22. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內到期或按要求	2,195,680	2,374,200
一至兩年內到期	857,196	1,350,370
	3,052,876	3,724,570

應付賬款為免息且無抵押。

23. 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付僱員福利	104,245	156,649
應計費用	785,064	597,584
其他應付款項	2,818,947	3,001,168
期／年末賬面值	3,708,256	3,755,401
即期部分	(3,708,256)	(3,755,401)
非即期部分	-	-

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

23. 其他應付款項及應計費用(續)

附註：

於二零二一年六月三十日，本集團之其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣123,695,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣123,371,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二一年六月三十日，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27,152,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣28,287,000元)及人民幣180,908,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣188,698,000元)，作為收購富岸集團28.2%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%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的其他應付款項包括應付安都方的收購大連億鴻及大連億澤的款項人民幣1,340,187,000元，連同截至二零二零年十二月三十一日的應計利息及安都方的法律費用以及仲裁費用。

於二零二一年三月四日，本集團與安都方訂立和解協定，按照和解協定約定本集團應在二零二一年九月三十日前向安都方付清該款項，並按每年12.5%計算利息。協定約定若按照和解協定約定的付款時間和付款金額支付，應付安都方的金額將減少至1.75億美元，連同應計利息。於二零二一年六月三十日，應付安都方的賬面金額為人民幣769,389,000元。

24. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二一年六月三十日(未經審核)		二零二零年十二月三十一日(經審核)	
	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	3.85 – 12.00	5,178,884	4.30 – 9.50	5,492,626
銀行貸款－無抵押	4.25	4,600	4.25	3,000
其他貸款－有抵押	7.42 – 15.00	4,864,822	5.70 – 15.00	3,784,197
其他貸款－無抵押	1.20 – 15.00	1,676,625	1.20 – 15.00	2,589,336
		11,724,931		11,869,159
非流動				
銀行貸款－有抵押	4.55	374,000	4.55	374,000
其他貸款－有抵押	11.00 – 13.00	1,668,600	11.00 – 13.00	3,036,200
		2,042,600		3,410,200
		13,767,531		15,279,359

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

24. 計息銀行貸款及其他借款(續)

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	5,183,484	5,495,626
第二年	374,000	40,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	334,000
	5,557,484	5,869,626
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	6,541,447	6,373,533
第二年	1,668,600	735,200
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	2,301,000
	8,210,047	9,409,733
	13,767,531	15,279,359

於二零二一年六月三十日，本集團銀行貸款包括人民幣2,474,662,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,462,827,000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二零二二年六月三十日後到期的本金額人民幣1,885,603,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,992,400,000元)但因附註2所述事項而於二零二一年六月三十日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二一年六月三十日，本集團之其他貸款包括本公司發行的第一批公司債券本金人民幣800,000,000元及第二批公司債券本金人民幣524,223,000元(二零二零年十二月三十一日：分別為人民幣800,000,000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。

於二零二一年三月，第二批餘下本金人民幣624,223,000元已經公司債券持有人同意將其展期至不超過六個月。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已償還第二批的本金合共人民幣100,801,000元。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

24. 計息銀行貸款及其他借款(續)

- (b) 於二零二一年六月三十日，本集團之其他貸款包括本公司於二零二二年三月二十七日到期的賬面值為人民幣1,257,023,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,519,260,000元)之優先票據(「二零二二年優先票據」)。根據二零二二年優先票據之條款，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。於二零二一年三月，本公司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。

二零二二年優先票據無抵押，按年利率12%計息且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) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣6,765,949,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,036,764,000元)的開發中物業的抵押；
- (ii) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣15,930,050,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,983,217,000元)的投資物業的抵押；
- (iii) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣640,252,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣640,541,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣3,511,984,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,335,863,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
- (v) 於二零二一年六月三十日本集團賬面值約人民幣33,210,000元的樓宇的抵押(二零二零年十二月三十一日：人民幣35,955,000元)；
- (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二一年六月三十日簽立金額最高為人民幣9,241,504,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,414,238,000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) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣353,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣316,400,000元)的若干定期存款的抵押；
- (d) 除於二零二一年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣1,306,766,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,519,260,000元)以及於二零二一年六月三十日以港元計值且賬面值為人民幣517,150,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣523,079,000元)的若干其他借貸外，本集團其餘銀行借款及其他借款於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二一年六月三十日，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貸款，本金額為人民幣653,661,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣609,719,000元)，其中人民幣402,102,000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251,559,000元為有抵押、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)

截至二零二一年六月三十日止六個月

25. 股本

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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

26. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二一年六月三十日，本集團就本集團物業的若干買家提供的按揭融資的最高責任為人民幣462,029,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣504,772,000元)。

於報告期末，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

- (b) 於二零二一年六月三十日，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482,544,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣524,480,000元)。

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。

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

27. 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24。

28. 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二十八年不等。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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	225,395	402,142
第二至五年內(包括首尾兩年)	433,511	510,896
五年後	642,034	79,085
	1,300,940	992,123

29. 承擔

除上文附註28所述經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	3,501,705	5,106,714
於一間合營公司注資	2,040	38,952
	3,503,745	5,145,666

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

29. 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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	74,522	118,798

30. 關聯方交易

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 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
來自合營公司的服務費	(i)	7,942	61,814
來自一間合營公司的租金收入	(ii)	—	1,892
支付予一間合營公司的利息開支	(iii)	6	—

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) 租金按與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)

截至二零二一年六月三十日止六個月

31. 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：

於二零二一年六月三十日(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)	–	470,459	470,459
按金及其他應收款項(附註18)	–	1,812,112	1,812,112
衍生金融資產	437,694	–	437,694
受限制現金(附註20)	–	770,252	770,252
現金及現金等價物(附註20)	–	375,271	375,271
	437,694	3,428,094	3,865,788

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
應付賬款(附註22)	–	3,052,876	3,052,876
其他應付款項及應計費用(附註23)	–	2,914,127	2,914,127
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	–	13,767,531	13,767,531
租賃負債	–	60,651	60,651
	–	19,795,185	19,795,185

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

31. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

於二零二零年十二月三十一日(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)	590,435
按金及其他應收款項(附註18)	1,501,701
按公允值計入損益的金融資產	6,260
受限制現金(附註20)	1,002,551
現金及現金等價物(附註20)	572,237
	3,673,184

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
應付賬款(附註22)	—	3,724,570	3,724,570
其他應付款項及應計費用(附註23)	—	3,096,730	3,096,730
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	—	15,279,359	15,279,359
租賃負債	—	75,555	75,555
	—	22,176,214	22,176,214

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

31. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

於二零二一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)	-	-	18,460,000	18,460,000
衍生金融資產	-	-	437,694	437,694
	-	-	18,897,694	18,897,694

於二零二零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)	-	-	18,471,100	18,471,100
按公允值計入損益的金融資產	-	-	6,260	6,260
	-	-	18,477,360	18,477,360

簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

31. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

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二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的賬面值相若。

計量投資物業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披露。

於截至二零二一年及二零二零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資產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