

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核業績公告

財務摘要

- 1、二零一九年已確認收入為人民幣60億7,740萬元，較二零一八年同期減少17.4%；
- 2、二零一九年毛利為人民幣21億3,060萬元，較二零一八年同期增加3.9%，毛利率為35.1%；
- 3、年內利潤為人民幣6億3,810萬元，淨利潤率為10.5%；
- 4、每股基本盈利為人民幣17分；及
- 5、董事會並不建議派付截至二零一九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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合業績及二零一八年同期比較數據。基於本公告「審閱未經審核年度業績」一段所述的原因，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績的審核程序尚未完成。

未經審核綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收入	4	6,077,400	7,356,958
銷售成本	5	(3,946,801)	(5,305,746)
毛利		2,130,599	2,051,212
其他收入		52,733	51,927
投資物業公允值收益	10	147,396	6,586
金融及合約資產的減值虧損－淨額		(9,174)	(23,861)
其他收益－淨額		347,032	745,901
銷售及市場推廣開支	5	(208,086)	(192,886)
行政開支	5	(520,801)	(502,698)
融資成本－淨額	6	(683,098)	(659,853)
合營公司及聯營公司應佔利潤及虧損		50,808	8,810
除所得稅前利潤		1,307,409	1,485,138
所得稅開支	7	(669,306)	(681,552)
年度利潤		638,103	803,586
以下各方應佔：			
本公司擁有人		450,164	833,919
非控股權益		187,939	(30,333)
		638,103	803,586
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	0.17	0.32

未經審核綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

未經審核綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		125,761	93,868
投資物業	10	19,745,832	18,604,066
合營公司投資		1,853,509	1,780,760
聯營公司投資		14,174	21,300
收購土地的預付款項		2,801,290	2,555,067
預付款項及其他應收款項		792,413	22,934
無形資產		32,597	32,959
遞延稅項資產		253,446	150,820
		<u>25,619,022</u>	<u>23,261,774</u>
流動資產			
存貨		7,920	14,658
持作開發以供銷售的土地		768,008	1,111,781
開發中物業		6,494,611	5,121,082
持作銷售用途的竣工物業		4,791,514	5,453,716
收購土地的預付款項		529,529	1,121,228
合約資產		138,439	140,242
應收賬款	11	912,416	1,186,619
預付款項、按金及其他應收款項		2,197,831	3,463,103
預付企業所得稅		129,655	143,720
預付土地增值稅		244,995	262,178
受限制現金	12	1,006,857	728,486
現金及現金等價物	12	1,032,666	1,077,775
		<u>18,254,441</u>	<u>19,824,588</u>
流動資產總額		18,254,441	19,824,588
資產總額		43,873,463	43,086,362

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	14	1,146,666	4,375,520
遞延稅項負債		2,505,589	2,516,583
租賃負債		399,255	—
其他非流動負債		2,659	—
非流動負債總額		<u>4,054,169</u>	<u>6,892,103</u>
流動負債			
合約負債		4,733,967	3,046,881
應付賬款	13	3,378,641	2,716,306
其他應付款項及應計費用		2,917,219	4,138,083
衍生金融工具		769,496	746,708
計息銀行貸款及其他借款	14	13,869,059	12,651,205
應付企業所得稅		678,807	469,079
土地增值稅撥備		875,513	587,438
租賃負債		61,071	—
流動負債總額		<u>27,283,773</u>	<u>24,355,700</u>
負債總額		<u>31,337,942</u>	<u>31,247,803</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		11,697,580	11,215,526
		11,856,998	11,374,944
非控股權益		678,523	463,615
權益總額		<u>12,535,521</u>	<u>11,838,559</u>
流動負債淨額		<u>(9,029,332)</u>	<u>(4,531,112)</u>
資產總額減流動負債		<u>16,589,690</u>	<u>18,730,662</u>

未經審核財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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。截至二零一九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、天津、鄭州、合肥、西安、蘇州、杭州、深圳、長沙、重慶及成都從事物業開發、物業投資、商務園區運營管理、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(「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，未經審核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

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核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。亦需要管理層在應用集團會計政策的過程中行使其判斷。

(b) 歷史成本法

未經審核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) 按持續經營基準

本集團於二零一九年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣9,029,332,000元，於一年內到期的即期借款為人民幣13,869,059,000元，貨幣資金餘額為人民幣1,032,666,000元。截至該日止年度，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，導致影響本集團銀行貸款協議所載的條款。若貸款人據此提出還款要求，則本集團需就本金金額為人民幣8,187,719,000元的銀行貸款立即進行償還。其中人民幣5,053,108,000元為原定於一年以內還款的銀行貸款或公司債券，人民幣3,134,611,000元則為原定到期日為二零二零年十二月三十一日之後並被重分類為流動負債的非流動銀行貸款。上述人民幣8,187,719,000元貸款中人民幣5,082,360,000元貸款因期後本公司董事陳東輝先生被拘留而觸發。若貸款人據此提出還款要求，則需立即進行償還，其中人民幣2,335,530,000元為原定於一年以內還款的銀行貸款，人民幣2,746,830,000元則為原定到期日為二零二零年十二月三十一日之後的貸款。

上述情況所體現的重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大影響。

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貸款。本集團一直保持與有關銀行及金融機構的積極溝通，解釋中國民生財務狀況變化及董事陳東輝被拘留事項，並不會對本集團的財務及運營產生任何實質影響。董事有信心可使有關貸款人不會於其原定合約還款日前行使其要求本集團立即償還銀行貸款的權利。
- (ii) 本集團亦正與多間現有銀行及金融機構就重續若干現有借款及延期還款進行積極磋商，於二零一九年十二月三十一日後，本集團亦已取得若干新借款及現有借款展期。董事相信，鑒於本集團的信貸記錄良好，且本集團旗下物業可用作貸款的抵押品，本集團將可重續現有銀行貸款並於有需要時取得新的銀行貸款。
- (iii) 本公司已於二零二零年三月二十七日對二零一七年發行的現有票據達成一項交換要約及同意徵求，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、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新票據任何零碎金額的3,860美元。新票據於二零二二年三月到期，持有人於二零二一年三月有回售權。根據交換要約及同意徵求，有效提交作交換並獲接納247,146,000美元現有票據（被視為已經同意建議修訂）已被註銷。

(iv) 本集團已採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回被拖欠的銷售所得款項及其他應收款項。

(v) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及維持節約資本開支。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零一九年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零一九年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製未經審核綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本集團能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於以下各項：

- (i) 成功與本集團現有貸款人維持持續及正常業務關係，使相關貸款人不會採取行動行使其合約權利要求立即償還有關借款及公司債券；
- (ii) 與貸款人成功磋商，達成重續或延長償還未結清借款的安排；
- (iii) 在需要時成功另行獲取新的融資來源；及
- (iv) 成功實行計劃加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，加快收回被拖欠的銷售所得款項及其他應收款項，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入。

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等未經審核綜合財務報表內反映。

(d) 本集團採納之新訂香港財務報告準則、修訂本及詮釋

本集團已於自二零一九年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列準則及修訂本。

- 香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)
- 「具有負補償之預付款項特性」—香港會計準則第9號修訂本
- 「於聯營公司及合營企業之長期權益」—香港會計準則第28號修訂本
- 二零一五年至二零一七年週期之年度改進
- 「計劃修訂、縮減或清償」—香港會計準則第19號修訂本
- 詮釋第23號所得稅不確定性之會計處理

採納香港財務報告準則第16號的影響於下文附註2.2披露。其他新訂準則、現有準則的修訂及詮釋對過往期間確認的金額並無任何影響，且預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

(e) 尚未採納的香港財務報告準則新訂準則、修訂及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已公佈，該等準則及詮釋於二零一九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該實體造成重大影響。

2.2 會計政策變動

本集團自二零一九年一月一日起以追溯方式採納香港財務報告準則第16號，惟並無重列二零一八年報告期間的比較數字，有關準則的具體過渡條文所允許者除外。因此，新租賃規則產生的重新分類及調整將於二零一九年一月一日的期初財務狀況表中確認。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃原則被分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人於二零一九年一月一日的增量借款利率貼現。於二零一九年一月一日，適用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為7.87%。

作為承租人，本集團主要租賃辦公室及商務園區。使用權資產(按所用資產的相同資產上限確認)按相等於相關租賃負債的金額計量，並按與該租賃有關的任何預付款項或應計租賃款項金額於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表內確認。於首次應用日期，概無須對使用權資產作出調整的虧損性租賃合約。下表列示就各個項目確認的調整，並無包括不受變動影響的項目。

簡明綜合財務狀況表(摘錄)

	二零一八年 十二月三十一日 (如最初所呈列)	香港財務報告 準則第16號	二零一九年 一月一日 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	93,868	15,718	109,586
投資物業	<u>18,604,066</u>	<u>438,347</u>	<u>19,042,413</u>
非流動負債			
租賃負債	–	399,623	399,623
流動負債			
租賃負債	<u>–</u>	<u>54,442</u>	<u>54,442</u>

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之利潤／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、若干公司收益及開支及融資成本。

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

由於衍生金融負債、計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團收入總額的10%或以上。

截至二零一九年十二月三十一日止年度(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
向外部客戶的銷售	<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							(683,098)
除稅前利潤							1,307,409
所得稅開支							(669,306)
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
投資物業的公允價值收益	-	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份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該等未經審核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(均扣除營業稅，增值稅及附加稅項)。

本集團收入及其他收入的分析如下：

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

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
已售物業成本	2,829,106	4,107,662
提供服務成本	875,259	777,071
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值	74,686	214,463
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)	167,750	206,550
僱員福利開支	338,482	310,756
經營租賃費	11,595	32,402
折舊	37,387	17,330
無形資產攤銷	12,909	11,250
核數師酬金	5,180	5,180
其他費用及開支	323,334	318,666
	<u>4,675,688</u>	<u>6,001,330</u>

6. 融資成本淨額

融資成本淨額分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,588,378	1,470,484
租賃負債利息	34,330	—
資本化利息	(881,364)	(675,848)
	<u>741,344</u>	<u>794,636</u>
利息收入	(58,246)	(134,783)
	<u>683,098</u>	<u>659,853</u>

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(二零一八年：無)。於中國內地經營的附屬公司之所得稅根據本年度的應課稅利潤按適用稅率計算。

年內所得稅支出的分析如下：

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

8. 股息

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
二零一九年未擬派末期股息 (二零一八年：擬派末期股息每股普通股人民幣零分)	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

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

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

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
(經審核)				
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日之賬面值	–	10,531,950	1,712,672	12,244,622
來自收購附屬公司的添置	–	1,896,450	4,947,100	6,843,550
其他添置	–	40,818	156,488	197,306
出售	–	(80,898)	–	(80,898)
轉撥至開發中物業	–	–	(607,100)	(607,100)
公允值調整的收益淨額	–	6,330	256	6,586
	<u>–</u>	<u>12,394,650</u>	<u>6,209,416</u>	<u>18,604,066</u>
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	–	12,394,650	6,209,416	18,604,066
(未經審核)				
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
在建轉竣工	–	199,411	(199,411)	–
出售	–	–	(37,667)	(37,667)
公允價值調整的收益淨額	58,653	31,344	57,399	147,396
	<u>497,000</u>	<u>12,977,350</u>	<u>6,271,482</u>	<u>19,745,832</u>
於二零一九年十二月三十一日之賬面值	497,000	12,977,350	6,271,482	19,745,832

於二零一九年十二月三十一日，本集團價值為人民幣14,547,558,000元(二零一八年：人民幣13,869,213,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註14)。

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。

就於二零一九年及二零一八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二零一九年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,531,000,000元(二零一八年：人民幣1,530,000,000元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

11. 應收賬款

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
應收賬款總額	964,562	1,225,429
減：應收賬款減值撥備	(52,146)	(38,810)
	<u>912,416</u>	<u>1,186,619</u>

應收賬款主要指合約工程應收賬款淨額。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及減值準備前的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
一年內	717,970	908,533
一至兩年	157,412	259,626
超過兩年	89,180	57,270
	<u>964,562</u>	<u>1,225,429</u>

12. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	2,039,523	1,806,261
減：受限制現金	(1,006,857)	(728,486)
現金及現金等價物	<u>1,032,666</u>	<u>1,077,775</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1,999,742,000元(二零一八年：人民幣1,803,429,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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：

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
一年內到期或按要求	2,038,170	1,615,470
一至兩年內到期	<u>1,340,471</u>	<u>1,100,836</u>
	<u>3,378,641</u>	<u>2,716,306</u>

應付賬款為免息且無抵押。

14. 計息銀行貸款及其他借款

	二零一九年			二零一八年		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元 (未經審核)	實際利率(%)	到期日	人民幣千元 (經審核)
流動						
銀行貸款－有抵押	4.35-9.50	二零二零年	6,875,981	4.35-10.60	二零一九年	6,316,447
其他貸款－有抵押	5.70-15.00	二零二零年	4,705,286	5.70-18.0	二零一九年	4,089,128
其他貸款－無抵押	1.20-15.00	二零二零年	2,287,792	1.20-7.00	二零一九年	2,245,630
			<u>13,869,059</u>			<u>12,651,205</u>
非流動						
銀行貸款－有抵押	6.00	二零二一年	362,880	3.58-6.18	二零二零年－ 二零二一年	1,554,508
其他貸款－有抵押	10.00	二零二一年	112,360	8.50-15.00	二零二零年	761,057
其他貸款－無抵押	10.00	二零二一年	671,426	6.95	二零二零年	2,059,955
			<u>1,146,666</u>			<u>4,375,520</u>
			<u>15,015,725</u>			<u>17,026,725</u>
				二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	
分析：						
須於下列期間償還的銀行貸款：						
一年內或按要求				6,875,981		6,316,447
第二年				362,880		1,188,320
第三年至第五年(包括首尾兩年)				—		366,188
				<u>7,238,861</u>		<u>7,870,955</u>
須於下列期間償還的其他貸款：						
一年內或按要求				6,993,078		6,334,758
第二年				783,786		2,821,012
				<u>7,776,864</u>		<u>9,155,770</u>
				<u>15,015,725</u>		<u>17,026,725</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣2,151,000,000元(二零一八年：人民幣1,742,480,000元)的款項，附有按要求償還條款，其分類為流動負債。就上表而言，該貸款計入即期附息銀行及其他借款，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二零二零年十二月三十一日後到期的本金額人民幣3,134,611,000元(二零一八年：人民幣5,005,474,000)但因附註2.1(c)所述事項而於二零一九年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 本集團之其他貸款包括本金總額為人民幣1,426,772,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,801,748,000元)之公司債券。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。第二批本金額人民幣1,374,976,000元已於二零一九年三月七日贖回，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) 本集團之其他貸款包括本公司於二零一七年四月發行本金額為300,000,000美元(約人民幣2,092,860,000元)(二零一八年十二月三十一日：300,000,000美元(約人民幣2,058,960,000元)之優先票據(「現有票據」)。扣除發行成本後所得款項淨額達約289,819,000美元(約人民幣2,021,835,000元)。現有票據為無抵押，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。

本公司已於二零二零年三月二十七日對二零一七年發行的現有票據達成一項交換要約及同意徵求，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、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新票據任何零碎金額的3,860美元。新票據於二零二二年三月到期，持有人於二零二一年三月有回售權。根據交換要約及同意徵求，有效提交作交換並獲接納247,146,000美元現有票據(被視為已經同意建議修訂)已被註銷。

本公司的現有票據及新票據均以美元(「美元」)計值，並由本集團若干附屬公司作為擔保。

於有關註銷後，剩餘未償付現有票據的本金額為52,854,000美元，將繼續有關存續直至到期。

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣3,490,862,000元(二零一八年：人民幣1,760,467,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣14,547,558,000元(二零一八年：人民幣13,869,213,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣464,607,000元(二零一八年：人民幣833,898,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣2,626,371,000元(二零一八年：人民幣3,899,419,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣零元(二零一八年：人民幣45,308,000元)的樓宇的抵押；

- (vi) 本集團的若干附屬公司於二零一九年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣8,794,814,000元(二零一八年：人民幣9,027,509,000元)的公司擔保；
 - (vii) 本公司附屬公司於報告期末的若干權益抵押；
 - (viii) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣695,000,000元(二零一八年：人民幣542,000,000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總值約人民幣52,100,000元(二零一八年：零元)若干擔保按金的抵押；及
 - (x) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣零元(二零一八年：人民幣254,400,000元)的其他應收款的抵押。
- (d) 除於二零一九年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣2,112,149,000元(二零一八年：人民幣2,059,955,000元)以及於二零一九年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣496,349,000元(二零一八年：人民幣245,836,000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二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零一八年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自合營公司的貸款，本金額分別為人民幣21,000,000元(無抵押且按年利率4.75%計息，並於需要時償還)及人民幣13,480,000元(無抵押且按年利率3%計息，並於需要時償還)。該貸款已在二零一九年度內全部償還。
- (f) 於二零一九年十二月三十一日，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的貸款，本金額為人民幣58,500,000元(無抵押、按年利率15%計息及須於一年內償還)。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然提呈本集團截至二零一九年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60.77億元，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44.64億元；商務園租金收入為人民幣5.55億元；商務園委託運營管理收入為人民幣4,215萬元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣3.84億元；物業管理收入為6.33億元。毛利同比增長3.9%至人民幣21.31億元，毛利率為35.1%。股東權益應佔淨利潤為人民幣4.50億元。

二零一九年回顧

二零一九年，中國產業結構轉型升級深入推進，中國高新技術產業正向全球價值鏈中高端闊步前行，為新時代背景下商務園區及產業新城的蓬勃發展提供了廣闊機遇。商務園區作為承接產業轉型升級和經濟增長的重要載體，在未來產業鏈及社會發展中的結構性、平台性和賦能性的作用將進一步凸顯，產業與新城「雙輪驅動」將成為城市和區域可持續發展、高品質發展、結構性發展源源不斷的新動力。

本集團深耕商務園區開發與運營二十餘載，積累了豐富的產城融合項目開發運營經驗，城市升級、產業培育、產業服務及招商等核心能力得到了廣泛認可。秉持「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的運營理念，本集團著力打造愈加精細化、多元化、立體化的產業配套服務體系，注重協調基礎設施、人文民生、生態維護、交通配套等各方面關係。

一、落實產城項目，實踐多種模式，有效擴充發展新動能

二零一九年，公司持續聚焦「產城融合」項目的獲取和潛在目標城市的定位，著重在新一線城市、強二線城市全面開展業務拓展，著力打造以產業新城為藍本的具有帶動區域經濟、滿足生活方式和提高人居品味特徵的高端園區。年內本集團成功競得鄭州科技新城二期土地，並與當地政府就商務園區達成寫字樓回購協議。在核心戰略城市包括武漢、長沙、成都、重慶及鄭州佈局的項目已全面進入銷售期或運營期。年內，大連以外項目的合約銷售金額佔比34%。可售資源周轉速率加快，資產結構更加健康。

二、提質輕資產業務，強化產業招商核心能力，實現全國佈局繼續深化

本集團輕資產業務持續發力，堅持「中國領先的園區科技服務商」的戰略定位，全力打造「智慧聚集產業、智慧服務企業、智慧管理園區」三大核心能力，重點圍繞京津冀、長三角、中西部經濟區、粵港澳大灣區等經濟活躍的直轄市、省會城市及區域重點城市等進行「五大區域、五十個城市」佈局，深入實踐「八大商業模式」，全力拓展產業運營規模。

三、持續創新技術，持續新業務市場拓展，奠定未來發展基礎

本集團踏入億達智慧園區平台建設規劃的第二年，本集團全資子公司易達雲圖全面上線，連同「慧雲、智雲、享雲、星雲」四大產品體系構建完畢，正逐步實現「一體兩翼，三大生態」的藍圖構建。目前，易達雲圖已完成內外部23個項目的實施交付與穩定運營，並與多家智慧化硬件廠商、服務資源供應商達成合作。

二零二零年展望

二零二零年標誌著國家全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，經濟社會處在「轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力」的攻關期，經濟發展面臨多重考驗。儘管如此，本集團將緊緊圍繞國家新型產業發展目標，堅定領先主航道業務，堅守「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，創新產品，創新技術，創新服務。聚智篤行，全體億達人「同心同向、全力以赴」，確保本公司平穩發展。

一、強化企業核心競爭能力，紮實落實戰略佈局，確保企業平穩發展

本集團將繼續踐行輕、重資產項目「擴規模、抓效益、重招商、提服務、強管理」的經營策略，聚焦五大區域，拓展項目資源，提升運營品質，總體運營項目突破百個。繼續維持大連、武漢、長沙、鄭州、成都、重慶等已進入城市的業務，踐行「產城融合」發展模式。同時加大投資輻射半徑，在已對接的意向輕、重資產項目中，擇優、擇機落地實施，保證企業業績持續穩定發展。攜手戰略合作夥伴，聚焦京津冀、長三角、珠三角等大都市圈，獲取投資和運營機會。

二、發揚業務管理與發展模式的優勢，實施數字化轉型，全面升級核心競爭力

本集團堅定創新智慧園區運營服務模式，在現有的智慧園區產品體系基礎上，實現面向市場，兌現價值，全面加速線上平台研發能力及線下運營服務體系建設與交付。通過內外部項目推廣應用，初步搭建「園區選址平台」與「產業服務平台」架構。持續在智慧物業服務領域發力，致力於突破傳統物業管理的局限性，探索全新智慧服務模式。運用先進的移動互聯網、物聯網、大數據技術，融合「互聯網+物業」等先進理念，傾力打造物業服務智慧化集成平台，構建智慧物業生態圈，促進物業管理從「質」量到「智」慧的飛躍。

三、引入戰略夥伴，開展多元合作，助力企業發展

本集團將繼續發揮在聚集智慧產業，打造智慧新城方面的優勢，在鞏固原有招商、運營、建設、金融合作夥伴的基礎上，通過自身已經形成的聚合優勢、管理優勢、資源優勢和品牌優勢，積極拓展並引入具備資本、資源、業務協同的合作夥伴，通過股權合作、項目合作等方式，推動產城融合項目落地，進一步提升公司核心競爭力，發揮各自優勢，形成相互助力、融合發展的格局，助力合作項目穩健發展。

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，二零二零年三月三十一日

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199.4萬平方米，可出租面積約194.9萬平方米。年內，本集團錄得租金收入約人民幣5億5,462萬元，較上年增長15.9%，主要由於年內出租面積增加所致。

持有物業概況：

商務園區	本集團 權益	已竣工 總建築面積 (千平方米)	可租面積				年末 出租率
			寫字樓 (千平方米)	公寓 (千平方米)	商鋪 (千平方米)	車位 (千平方米)	
大連軟件園	100%	637	391	180	33	42	96%
大連科技城	100%	147	99	–	7	41	80%
億達信息軟件園	100%	155	131	–	4	20	100%
大連天地	100%	451	329	37	41	44	79%
武漢軟件新城	50%	255	112	42	29	94	37%
大連騰飛軟件園 ¹	50%	349	206	–	3	64	85%
總計		<u>1,994</u>	<u>1,949</u>				

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。

作為中國領先的商務園區運營商，本集團以人為本，充分理解、全面考慮產業人的生產生活需求；以企業服務為核心，幫助入駐企業打造和強化自身核心競爭力、聚焦核心業務實現快速發展；以產業生態構建為重心，整合多方資源聯動入駐企業，構建需求對接、業務相互關聯、市場融合、經營協同的產業生態圈。以特色產業優化區域產業結構、以產業發展驅動城市生長、以產業人才聚集改善區域人力結構；「產城人」協力提升區域價值，打造城市品牌。

本集團不斷拓展產業帶寬，為入駐園區客戶提供全球企業一站式智能服務平台，整合優質資源，為來自各行業的企業提供「互聯網+行業」解決方案和管家式服務。以中關村壹號和大連軟件園為試點，整合供應商資源，引入先進技術應用，通過「信息化、數字化、智能化及線上線下一體化」相結合方式，打造智能園區示範工程和樣本項目，實現「智慧管理園區、智慧服務企業、智慧聚集產業」目標。

年內，多家知名企業入駐億達大連園區。日本樂天株式會社入駐大連騰飛軟件園，大連均勝普瑞智能車聯科技有限公司入駐大連軟件園。同時，本集團亦專注為現有租戶提供長期優質服務，包括野村綜合研究、阿迪達斯集團、科尚集團等在內的多家園區企業選擇擴大租賃辦公區域。經過多年來企業與園區的共同成長，租戶規模不斷擴大，園區配套運營日趨完善。園區助力租戶以大連為立足點，進一步推動其業務的全面深入開展。

二零一九年，本集團重點項目武漢軟件新城成功獲評為「武漢市版權示範園區(基地)」、「2019中國數字服務暨服務外包特色園區」，將繼續大力推動大數據、互聯網、5G、人工智能等新一代信息技術發展，形成以新一代信息技術、智慧健康為雙輪，未來N種產業為目標的「雙輪驅動2+N」佈局模式，並成為國內外知名軟件和信息服務企業戰略佈局的重要選擇地。同時，武漢軟件新城與武漢電信簽訂5G戰略合作協議，助推智慧園區再升級。作為專業園區運營服務商，武漢軟件新城已完成從基礎園區服務，到數字化服務的轉型升級，為入駐的園企提供高效、便捷、精準的智能化服務。

二、物業銷售

年內，本集團實現合約銷售金額為人民幣72.37億元，同比下降15.2%；合約銷售面積為72.6萬平方米，同比下降1.3%；合約銷售均價為每平方米人民幣9,972元，同比下降15.1%，主要由於年內鄭州銷售額佔比增加及銷售產品結構不同所致。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的65.8%；鄭州佔21.7%；長沙佔6.4%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的72.0%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣44.64億元，較上年同期減少25.1%，主要由於年內交付項目有減少所致。銷售收入均價為每平方米人民幣11,517元，同比增長7.2%，主要歸因於年內結轉產品結構不同，且各結轉產品對應均價較上年同期有所上漲所致。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82.5%)、鄭州(佔收入的10.2%)、武漢(佔收入的5.0%)等城市。

本集團堅持「產城融合」的發展戰略，於大連、武漢、鄭州、長沙等重點區域打造標杆項目。依托產業發展優勢，促進城市配套迅速發展，吸引大量人才就業，助力區域經濟轉型升級。在打造商務園所在區域新的居住、辦公生態的過程中，得益于更高品質的園區環境、配套設施、剛性需求和政策優勢，本集團可以獲得出色的住宅物業及寫字樓物業的銷售業績。年內，武漢軟件新城寫字樓第四期、長沙億達中建•智慧科技中心、長沙億達智造小鎮、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。

合約銷售明細

	銷售 建築面積	銷售金額	平均售價	銷售金額 佔比
	(平方米)	(人民幣萬元)	(人民幣元/ 平方米)	
大連	326,178	476,368	14,605	65.8%
鄭州	262,123	157,167	5,996	21.7%
長沙	73,890	46,322	6,269	6.4%
武漢	45,339	27,326	6,027	3.8%
重慶	8,308	7,713	9,284	1.1%
成都	5,259	4,753	9,038	0.7%
瀋陽	4,663	4,058	8,703	0.5%
合計	<u>725,760</u>	<u>723,707</u>	<u>9,972</u>	<u>100.0%</u>
大連軟件園	4,241	1,305	3,078	0.2%
大連科技城	51,651	62,102	12,024	8.6%
億達信息軟件園	28,298	24,960	8,820	3.4%
大連天地	157,903	306,103	19,385	42.3%
鄭州億達科技新城	262,123	157,167	5,996	21.7%
武漢軟件新城	45,339	27,326	6,027	3.8%
長沙億達中建•智慧科技中心	14,619	13,666	9,348	1.9%
長沙億達製造產業小鎮	59,271	32,656	5,510	4.5%
重慶億達創智廣場	8,308	7,713	9,284	1.1%
多功能綜合住宅	94,007	90,709	9,649	12.5%
合計	<u>725,760</u>	<u>723,707</u>	<u>9,972</u>	<u>100.0%</u>
住宅	403,039	521,023	12,927	72.0%
產業	322,721	202,684	6,280	28.0%
合計	<u>725,760</u>	<u>723,707</u>	<u>9,927</u>	<u>100.0%</u>
商務園區	631,752	632,998	10,020	87.5%
獨立住宅	94,008	90,709	9,649	12.5%
合計	<u>725,760</u>	<u>723,707</u>	<u>9,972</u>	<u>100.0%</u>

各城市經營情況及分析如下：

大連

二零一九年，大連土地市場迎來爆發式增長，全年共成交商住用地約550萬平方米，成交量同比上升175%，創歷年新高。土地成交區域外溢，以高新區、旅順區為代表的新城區供應量、成交量增幅顯著，主城區土地成交大幅縮減。這標誌著大連市場外拓、城市漂移勢在必行，城市「西拓北進」的腳步逐步加快。大連樓市全年成交量約630萬平方米，雖較去年相比有所下降，但整體銷售面積依舊為近6年的平均成交水平之上。

年內，大連房地產相關政策層面有收有放，通過限價、提升公積金貸款條件、下放新一輪購房補貼等調控方式，平穩市場發展方向，收效明顯。隨著近幾年大連市場的持續熱銷，各區域存量及去化周期逐步走低，市場狀態合理且健康。同時，大連市場置換需求不減，改善型需求繼續穩步釋放。

本集團有效的迎合市場需求，憑藉強勁的品牌知名度及客戶認可度，以及成熟的園區及配套設施，億達•河口灣、第一郡等標杆項目多期持續推盤，獲市場追捧，為本集團提供穩定的業績支撐。

鄭州

二零一九年，河南省出台《河南省推進產業集聚區高質量發展行動方案》，提出經過3-5年的努力，要形成20個左右具有較強競爭力和帶動力的千億級產業集群，產業地產將享受到政策與資金環境帶來的支持。鄭州產業用地面積不斷擴充，年內多個文旅、小鎮、製造業等產業項目落地。

本集團鄭州科技新城將圍繞高新區產業發展策略，重點推出創新型產業總部產品，打造高新區核心地帶創新智慧產業集群，進一步助力產業結構升級，提升區域價值。

長沙

二零一九年，長沙房地產市場調控相較去年較為溫和，整體依舊從緊。年內住宅成交主要集中在岳麓區梅溪湖、雨花區、望城區，供求表現良好。同時，湖南省以及長沙市充分發揮財政資金對服務業發展的帶動作用，相繼印發《湖南省現代服務業發展專項資金管理辦法》、《長沙市現代服務業引導專項資金管理辦法》，並根據各資金管理辦法，結合長沙市經濟、社會發展需求，定制項目申報指南。

本集團位於望城區項目長沙億達智造小鎮榮獲「2019年度長沙市現代服務業示範項目」稱號，並獲得長沙市現代服務業引導專項資金支持，助力望城經開區推動製造業高質量發展，推動深化智能製造「長沙模式」，致力打造「國家智能製造中心」。位於梅溪湖項目億達中建•智慧科技中心以醫療健康、信息科技、文化創意、人工智能等四大大智慧產業為主導發展方向，融合「科學研發」等關聯產業，搭建智慧健康的全產業鏈、低碳綠色的全生態圈、活力多元的全生命周期服務體系。未來，億達中建•智慧科技中心將引入多家世界五百強、國內五百強企業，打造涵蓋金融商務區、智慧健康區、總部研發區等三大功能區的國內領先的智能產業集群。

三、商務園區運營管理

截至二零一九年十二月三十一日，本集團商務園運營管理項目合計32個，委託運營管理面積合計約506萬平方米。商務園運營管理產生收入為人民幣4,215萬元，同比下降32.9%，主要由於年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。

二零一九年內，本集團重點圍繞京津冀、長三角、中西部經濟區、粵港澳大灣區等經濟活躍的省市地區和直轄市等進行「五大區域、五十個城市」初步佈局，深入實踐新型商業模式，全力拓展產業運營規模，成功引入多家包括世界五百強企業、獨角獸企業、行業百強企業、上市公司在內的新租戶。截至年末，累計在園客戶逾800家，初步構建產業運營服務框架體系，為搭建億達智慧產業服務平台奠定了堅實基礎。

本集團持續強化招商團隊能力提升，加強招商合作與客戶儲備，保質保量的完成已交付項目的招商任務。企業服務在滿足園區客戶基本需求的基礎上，利用互聯網平台構建全球服務供應商聯盟，為企業提供優質、便捷、最具性價比的產品與服務。

本集團通過系統化的招商和安商體系，形成了園區成長發展的自生力，通過對產業脈絡梳理，建立針對性極強的招商方案，輔以已入園企業良好的發展態勢和業界口碑，成功吸引了其上下游企業，塑造了完整成熟的生態圈。年內，簽約京東雲(東營)數字經濟產業園、武漢未來科技城砭谷小鎮、廣東瑞光康泰、貴陽歐比特衛星大數據產業園、光華創新中心等高新產業項目，提供品牌輸出、項目拓展、招商運營等服務。

下表載列本集團委託運營管理項目：

	狀態	城市	項目名稱	簽約面積 (千平方米)	運營模式
1		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		成都	成都西部地理信息產業園	700.0	招商及運營
5		合肥	合肥廬陽大數據產業園	242.6	招商及運營
6		綿陽	中國(綿陽)科技城軟件產業園一期	62.6	招商及運營
7		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
8	2018年	北京	億達麗澤中心	41.0	包租
9	存量	上海	億達外高橋商務園	13.9	包租
10		重慶	兩江健康科技城一期	195.3	銷售代理、招商及運營
11		重慶	兩江健康科技城二期	210.0	銷售代理、招商及運營
12		西安	灃東新城協同創新港	200.0	招商及運營
13		北京	中關村壹號	497.8	招商及運營
14		南京	幕府綠色智谷	440.0	招商及運營
15		蘇州	太倉港城廣場	164.2	招商及運營
16		石家莊	河北軍鼎產業園	600.0	招商及運營
17		高密	高密頤悅健康產業園	-	品牌諮詢
18		滁州	滁州原創科技城	211.6	招商及運營
19		株洲	株洲高科中國動力谷	245.8	招商及運營
20		宜賓	哈工大(宜賓)科技產業園	150.0	招商及運營
21		重慶	重慶市港城工業園	200.0	招商及運營
22		東營	京東雲(東營)數字經濟產業園	2.3	招商及運營
23		青島	平度新舊動能轉換產業園	132.0	招商及運營
24	2019年	營口	營口華海國際大廈	30.0	招商及運營
25	新增	中山	廣東瑞光康泰科技有限公司	33.9	招商及運營
26		深圳	明禧產業園	30.0	招商及運營
27		許昌	案名待定	175.0	招商及運營
28		武漢	武漢未來科技城砂谷小鎮	-	諮詢服務
29		綿陽	綿陽科技大廈	12.0	招商及運營
30		成都	光華創新中心	10.5	招商及運營
31		貴陽	澳泰廣場	-	諮詢服務
32		貴陽	貴陽歐比特衛星大數據產業基地	-	諮詢服務
總計				5,063.6	

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3億8,432萬元，較上年同期增加20.6%，主要歸因於外部承攬項目增多所致。本集團持續深化精品戰略，著力保障建築、施工質量及安全，多次獲得各級政府嘉獎，獲評為全國優秀施工企業、遼寧省優秀施工企業。

本集團持續強化建築、裝修及園林綠化業務，在支持內部業務發展的同時，承接外部項目以獲得穩定的經常性收入。年內，本業務團隊承接了多個重點工程項目，其中，龍湖陽光城雲峰原著項目在第三方測評中獲得全國前五的成績，有效地推進本業務團隊多個項目進一步洽談，有力推動了本業務板塊向全國拓展的步伐。本業務團隊跟隨集團項目全國佈局，已進駐6大省會城市，並與多家大型房企形成戰略合作。年內，中標廣州凱德騰飛園區住宅項目，本集團首次進入一線城市建築市場。

本業務團隊將全面推進辦公空間、公整裝、散裝三大核心業務，積極探索項目管理的有效方式，整合產業鏈資源，努力提高項目的盈利空間，強化對計劃執行過程的監督和管控，確保實現各項年度經營指標和工作目標。另外，隨著承攬項目數量及地區的增加，本集團不斷加強安全管控，追求精品施工，更新發布了《異地項目質量安全管理實施細則》、《質量控制與檢查標準手冊》，強化公司平台對項目的管控力度，加密巡查頻次，組織項目聯檢，促進安全標準的落地執行。加強成本管控，全面提升競爭力，積極拓展全國市場。

五、物業管理

年內，物業管理業務共錄得收入人民幣6億3,279萬元，較上年同期增長17.4%，主要由於物業管理項目增加及配套服務收入增加所致。本集團物業管理業務堅持以「強服務、提業績、拓經營」為發展思路，以客戶滿意度為服務中心，通過搭建信息化、數字化平台，增加物業管理組合的多樣性，逐步實現向智慧服務轉型。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團物業管理業務已佈局全國13個重點城市，並榮獲中國物業管理協會評選的「二零一九年物業服務企業品牌價值50強」、「智能園區服務·二零一九年特色物業服務品牌企業」、「二零一九年物業服務企業綜合實力百強」第18名、「二零一九年中國物業管理媒體測評微信公眾號影響力TOP100」等多項殊榮。

住宅物業管理

年內，本集團新增運營7個住宅項目，新增運營面積131萬平方米，累計運營75個住宅項目，共1,138萬平方米。依托億家緣業主APP2.0、億達物業智能管理雲平台等系統升級，本集團致力於探索新型物業管理模式，提升業主及客戶滿意度。同時，拓寬多元化增值服務，打造「熱帶雨林計劃」全產業鏈，高端養老「璞養芳華」、社區新零售「億達優選」、億達房屋租售、社區教育「優優象」、高端家政等服務相繼落地，旨在搭建安全放心、高效便捷、互通互融的和諧社區服務環境。

年內，億達養老—璞養芳華藍山國際頤養中心正式投入運營並迎來首批入住長者。本集團致力於將璞養芳華打造為全國頂尖養老品牌，引進日式養老理念及服務標準，為社區長者提供生活照護、康復鍛煉、健康管理、膳食管理等服務。十二月，本集團物業服務在管項目億達第五郡獲評為「2019年遼寧省物業服務標桿項目」。

辦公物業管理

年內，本集團新增辦公室物業管理項目5個，新增管理面積114萬平方米，累計運營總建築面積達409萬平方米，深化在大連、杭州、武漢、瀋陽、鄭州等地佈局，向全國拓展的目標穩步邁進。同時，本集團憑藉二十餘年商務園區開發運營及服務世界五百強客戶的經驗，專注提升客戶滿意度，並不斷拓展積累產業園區、政府機關、高校等業態客戶資源。

由本集團旗下易達雲圖提供全場景解決方案、數字可視化應用開發、智慧資管平台、產業服務平台與園區IOT平台，以「服務產業，提升管理」為核心，基於大數據分析及物聯網技術，建立客服管理、設備管理、能耗管理、入住管理、費用管理等核心管控體系，構建樓宇、客戶、服務三位一體產業生態圈。並組建專業技術團隊，打造一站式無憂服務，有效提升辦公物業管理運營效率，提升綜合競爭力，為客戶提供優質服務，創建更舒適的工作環境。

六、土地儲備

截至二零一九年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為961萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為815萬平方米。土地儲備集中度進一步降低，大連佔比為67.5%，較上年末下降2.3個百分點，並完成於長沙、鄭州、重慶等重點城市佈局，踐行本集團佈局全國的發展戰略。

本集團持續以「產城融合」項目開發為核心業務，六月成功競得鄭州高新區科技新城二期土地，並與當地政府簽署商務園區回購協議，共同合作賦能鄭州新型產業發展。

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。

下表載列本集團於二零一九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	6,487,108	67.5%	5,861,420	71.9%
長沙	1,183,505	12.3%	767,830	9.4%
武漢	763,280	7.9%	381,640	4.7%
鄭州	654,900	6.8%	654,900	8.0%
合肥	288,191	3.0%	288,191	3.5%
成都	126,784	1.3%	86,393	1.1%
重慶	103,250	1.1%	103,250	1.3%
瀋陽	5,460	0.1%	5,460	0.1%
總計	<u>9,612,478</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,149,084</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	7,711,472	80.2%	6,727,289	82.6%
多功能綜合住宅	1,901,006	19.8%	1,421,795	17.4%
總計	<u>9,612,478</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,149,084</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				
大連軟件園				
辦公室區	100%	594,938	—	—
住宅區	100%	92,183	—	—
小計	100%	687,121	—	—
大連生態科技創新城				
辦公室區	100%	131,440	182,317	491,888
住宅區	100%	286,185	8,149	—
小計	100%	417,625	190,466	491,888
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	252,353	73,941	434,560
住宅區	50%	2,427	—	—
小計	50%	254,780	73,941	434,560
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	149,014	—	118,798
住宅區	100%	351,572	113,913	—
小計	100%	500,586	113,913	118,798
大連騰飛軟件園				
辦公室區	50%	202,530	—	91,918
小計	50%	202,530	—	91,918
大連天地				
辦公室區	100%	450,894	171,761	1,020,175
住宅區	100%	182,033	267,717	—
小計	100%	632,927	439,478	1,020,175

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%	—	99,111	—
小計	60%	—	99,111	—
長沙億達中建·智慧科技中心				
辦公室區	51%	—	207,182	111,886
小計	51%	—	207,182	111,886
長沙億達製造產業小鎮				
辦公室區	70%	—	108,254	303,948
住宅區	70%	—	452,235	—
小計	70%	—	560,489	303,948
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	—	2,361	652,539
小計	100%	—	2,361	652,539
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	—	103,250	—
小計	100%	—	103,250	—
商務園小計		2,695,569	1,790,191	3,225,712

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)
多功能綜合住宅項目				
大連	25%-100%	414,771	566,205	598,705
成都	80%-100%	23,937	—	3,737
沈陽	100%	5,460	—	—
合肥	65%	—	—	288,191
多功能綜合住宅小計		444,168	566,205	890,633
總計		3,139,737	2,356,396	4,116,345

七、疫情影響

於二零二零年初爆發新型冠狀病毒(「COVID-19疫情」)後，中國已採取一系列預防及控制措施，包括政府各部門、企業及個人的家居隔離、旅遊限制及停工。其於若干程度上影響本集團的業務及經濟活動。儘管本集團已經部分恢復物業項目及商務園區的建設及營運，惟COVID-19疫情可能會影響物業銷售及租賃新合約的簽署。此外，投資物業的公允值日後亦可能受到影響。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

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60億7,740萬元，同比下降17.4%。

下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零一九年		二零一八年	
	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	4,463,520	73.4%	5,957,781	81.0%
租金收入	554,622	9.1%	478,598	6.5%
商務園運營管理服務收入	42,149	0.7%	62,842	0.9%
建築、裝修及園林綠化收入	384,323	6.3%	318,599	4.3%
物業管理收入	632,786	10.5%	539,138	7.3%
總計	<u>6,077,400</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,356,958</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44億6,352萬元，較上年同期減少25.1%，主要是由於年內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5億5,462萬元，同比增長15.9%，主要是由於年內出租面積增加所致。

(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4,215萬元，同比下降32.9%，主要是年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

本集團年內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣3億8,432萬元，同比增加20.6%，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6億3,279萬元，同比增加17.4%，主要是由於物業管理項目增加及配套服務收入增加所致。

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣39億4,680萬元，較去年同期下降25.6%，主要是由於年內交付項目有所減少所致。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣21億3,060萬元，同比增加3.9%；毛利率由二零一八年同期27.9%上升至年內的35.1%，主要是由於年內結轉產品結構不同，且各結轉產品對應均價較上年同期有所上漲所致。

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由二零一八年同期的人民幣1億9,289萬元增加7.9%至人民幣2億809萬元，主要是年內廣告費用及代理費增加所致。

行政開支

本集團行政開支由二零一八年同期的人民幣5億270萬元增加3.6%至年內人民幣5億2,080萬元，主要是由於業務規模擴張所致。

投資物業公允值增加

本集團投資物業公允值收益由二零一八年同期的人民幣659萬元增加至年內收益人民幣1億4,740萬元，主要是由於年內新增竣工投資物業。

融資成本淨額

本集團融資成本淨額由二零一八年同期的6億5,985萬元上升至年內的人民幣6億8,310萬元，主要是由於年內利息支出增加所致。

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，本集團年內所得稅開支為人民幣6億6,931萬元，與上年基本持平。

年內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零一八年同期人民幣14億8,514萬元減少12.0%至年內的人民幣13億741萬元。

本集團淨利潤由二零一八年同期人民幣8億359萬元減少20.6%至年內的人民幣6億3,810萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零一八年同期人民幣8億3,392萬元減少46.0%至年內的人民幣4億5,016萬元。

股東權益應佔核心利潤(減除稅後投資物業公允價值收益影響)由二零一八年同期人民幣8億2,898萬元減少至年內的人民幣3億3,962萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一九年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣20億3,952萬元(包括受限制現金約為人民幣10億686萬元)(二零一八年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣18億626萬元，其中受限制現金約為人民幣7億2,849萬元)。

債務

本集團於二零一九年十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣150億1,573萬元(二零一八年十二月三十一日：約為人民幣170億2,673萬元)，其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	7,238,861	7,870,955
有抵押其他借款	4,817,646	4,850,185
無抵押其他借款	2,959,218	4,305,585
	<u>15,015,725</u>	<u>17,026,725</u>

(2) 按到期日劃分

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	13,869,059	12,651,205
第二年	1,146,666	4,009,332
第三至五年	—	366,188
	<u>15,015,725</u>	<u>17,026,725</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)於二零一九年十二月三十一日約為103.5%，與二零一八年十二月三十一日的128.6%相比下降25.1個百分點。

股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度之每股股份人民幣8分的末期現金股息(「二零一七年末期股息」)須於二零一八年七月十八日或前後派付予於二零一八年六月二十五日名列本公司股東名冊的公司股東。宣派二零一七年末期股息在本公司於二零一八年六月十四日舉行的股東周年大會上獲批准。於二零二零年二月十二日，本公司已向合資格股東派付二零一七年末期股息。

請同時參閱本公司日期為二零一八年三月二十六日、二零一八年六月十四日、二零一八年九月二十八日、二零一八年十二月二十八日、二零一九年三月二十九日、二零一九年四月十二日、二零一九年六月二十五日、二零一九年十二月三十日及二零二零年二月十二日的公告。

董事會並不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息。

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14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。年內，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

於二零一九年十月二十四日，本公司非全資附屬公司武漢軟件新城發展有限公司(「賣方」)及武漢和晟文旅發展有限公司(「買方」)(其中包括)訂立出售協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買武漢春田房地產開發有限公司(「目標公司」)之全部股權及未償還欠款，代價為人民幣870,000,000元。目標公司主要於中國從事房地產開發及於出售協議日期擁有武漢軟件新城第二期住宅之項目。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年十月二十四日的公告。

除上文所披露，於年內本集團概無重大收購及出售附屬公司或聯營公司事項。

期後事項

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美元之現有票據已被註銷並轉換為新票據。新票據在新交所上市及掛牌。於有關註銷後，剩餘未償付現有票據之本金額為52,854,000美元。詳見本公司二零二零年二月二十六日、二零二零年三月二日、二零二零年三月十日、二零二零年三月十七日、二零二零年三月二十四日、二零二零年三月二十七日之公告。

本公司執行董事陳東輝先生(「陳先生」)因涉嫌職務侵佔罪被中華人民共和國公安部門根據中國法律拘留。董事會於二零二零年三月十二日議決暫停陳先生作為執行董事的所有行政及執行職責及權力。董事會(除陳先生外)於二零二零年三月三十一日議決根據本公司組織章程細則召開本公司股東大會，以考慮罷免陳先生擔任執行董事的職位。詳見本公司日期為二零二零年二月二十日、二零二零年二月二十三日、二零二零年三月十二日及二零二零年三月三十一日的公告。

審閱未經審核年度業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績審計程序因新型冠狀病毒爆發而尚未完成。本節所載未經審核年度業績並未根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.49(2)條的規定與本公司核數師達成一致。有關經審核業績的公告將於審計程序完成後根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則作出。本公告所載未經審核年度業績已由本公司審核委員會審閱。

進一步公告

於審核程序完成後，本公司將就本公司核數師協定的截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核業績及與本公告所載未經審核年度業績的重大差異(如有)刊發進一步公告。此外，如有其他重大進展，本公司將於審核程序完成後另行刊發公告。本公司預期審核程序將於二零二零年四月三十日或之前完成，且無論如何不遲於二零二零年五月十四日。

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。

本公司二零一九年年度報告將連同載有(其中包括)有關(i)建議罷免陳先生出任執行董事；及(ii)召開股東週年大會的通告連同代表委任表格的通函，於適當時候寄發予本公司股東，並在上述網站可供查閱。

本年度業績公告所載有關本集團未經審核年度業績的未經審核財務資料尚未獲核數師審核及同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁
姜修文

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為姜修文先生、陳東輝先生、鄭曉華女士、于世平先生及徐北南先生，本公司非執行董事為王剛先生、宗式華先生及周耀根先生以及本公司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。