

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月之
未經審核中期業績公告

財務摘要

截至二零二零年六月三十日止六個月：

- 1、已確認收入為人民幣17億1,498萬元，較二零一九年同期減少26.5%；
- 2、毛利為人民幣5億962萬元，毛利率為29.7%；
- 3、淨利為人民幣2億8,488萬元，較二零一九年同期增長9.7%，淨利率為16.6%；
- 4、每股基本盈利為人民幣11.52分；及
- 5、董事會不建議派發任何中期股息。

財務資料

億達中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」,各自均為一名「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「期內」)的未經審核簡明綜合業績及二零一九年同期比較數據。

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,714,980	2,332,659
銷售成本	7	(1,205,356)	(1,306,079)
毛利		509,624	1,026,580
其他收入	6	13,768	14,638
收購附屬公司產生的收益	19	454,889	49,389
投資物業公允值收益／(虧損)	13	66,821	(11,182)
金融及合約資產的減值虧損撥回淨額		1,210	5,751
其他虧損－淨額	8	(206,151)	(42,001)
銷售及市場推廣開支	7	(59,732)	(87,418)
行政開支	7	(136,611)	(187,360)
融資成本－淨額	9	(239,052)	(306,772)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		39,890	22,522
除所得稅前利潤		444,656	484,147
所得稅開支	10	(159,780)	(224,466)
期內利潤		284,876	259,681
以下各方應佔：			
本公司擁有人		297,638	298,521
非控股權益		(12,762)	(38,840)
		284,876	259,681
本公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄(每股人民幣)	12	11.52分	11.55分

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		138,562	125,761
投資物業	13	19,870,175	19,745,832
合營公司投資		1,165,808	1,853,509
聯營公司投資		14,265	14,174
收購土地的預付款項		2,904,923	2,801,290
預付款項及其他應收款項		821,233	792,413
無形資產		34,789	32,597
遞延稅項資產		245,205	253,446
		<u>25,194,960</u>	<u>25,619,022</u>
流動資產			
存貨		39,258	7,920
持作開發以供銷售的土地		768,008	768,008
開發中物業		10,961,070	6,494,611
持作銷售用途的竣工物業		5,143,682	4,791,514
收購土地的預付款項		657,954	529,529
合約資產		103,986	138,439
應收賬款	14	710,779	912,416
預付款項、按金及其他應收款項		2,247,481	2,197,831
預付企業所得稅		134,656	129,655
預付土地增值稅		249,463	244,995
按公允值計入損益列賬的金融資產		1,260	—
受限制現金	15	720,287	1,006,857
現金及現金等價物	15	568,404	1,032,666
		<u>22,306,288</u>	<u>18,254,441</u>
流動資產總額		22,306,288	18,254,441
資產總額		47,501,248	43,873,463

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	17	3,077,660	1,146,666
遞延稅項負債		2,985,119	2,505,589
其他非流動負債		–	2,659
租賃負債		402,973	399,255
非流動負債總額		6,465,752	4,054,169
流動負債			
合約負債		5,512,948	4,733,967
應付賬款	16	3,388,489	3,378,641
其他應付款項及應計費用		2,445,137	2,917,219
衍生金融工具		916,103	769,496
計息銀行貸款及其他借款	17	14,358,719	13,869,059
應付企業所得稅		640,437	678,807
土地增值稅撥備		872,640	875,513
租賃負債		68,626	61,071
流動負債總額		28,203,099	27,283,773
負債總額		34,668,851	31,337,942
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		11,995,218	11,697,580
		12,154,636	11,856,998
非控股權益		677,761	678,523
權益總額		12,832,397	12,535,521
流動負債淨額		(5,896,811)	(9,029,332)
資產總額減流動負債		19,298,149	16,589,690

中期財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 公司及集團資料

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

本公司為一間投資控股公司。於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)大連、武漢、瀋陽、北京、上海、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」)。

2. 編製基準

本公告所載中期業績並不構成本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表，而是摘錄自該財務報表，該財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」，經重估按公允值計量之若干金融工具及投資物業而予以修訂。

該等未經審核簡明綜合財務報表應連同本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表(乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

持續經營準則

本集團於二零二零年六月三十日的流動負債超出其流動資產人民幣5,896,811,000元，即期借款餘額為人民幣14,358,719,000元。現金及現金等價物餘額為人民幣568,404,000元。自二零一八年，本集團控股股東中國民生的財務狀況發生變化，導致影響本集團若干貸款協議所載的條款。若貸款人提出還款要求，則本集團須就於二零二零年六月三十日金額為人民幣8,182,642,000元的若干貸款立即進行償還，其中人民幣6,200,459,000元為原定於一年以內還款的貸款或公司債券，人民幣1,982,183,000元則為原定到期日為二零二一年六月三十日之後並已被重分類為流動負債的非即期貸款。於二零二零年二月二十日，本公司發佈公告稱本公司當時的執行董事陳東輝先生被中國有關當局拘留(「陳先生被拘留事項」)。自二零二零年六月十五日起，陳先生其後被罷免本公司執行董事。陳先生被拘留事項導致本集團於二零二零年六月三十日金額為人民幣4,617,062,000元的若干貸款，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。該等貸款已全部包含在上述借款人民幣8,182,642,000元中。此外，本集團未能於二零二零年四月二十日償還到期的優先票據52,854,000美元，其後於二零二零年四月二十四日已全數償還(「優先票據違約」)。受此事件影響，本集團於二零二零年六月三十日的若干貸款中金額合計為人民幣9,030,042,000元的貸款，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還，其中人民幣8,132,642,000元亦已包含在上述借款人民幣8,182,642,000元中。截至二零二零年六月三十日，合計人民幣9,080,042,000元的貸款，如因中國民生的財務狀況變化、陳先生被

拘留事項及優先票據違約而觸發，若貸款人提出還款要求，則須立即償還，其中人民幣7,097,859,000元為原定於一年以內還款的貸款或公司債券，人民幣1,982,183,000元則為原定到期日為二零二一年六月三十日之後並已被重分類為流動負債的非即期貸款。此等情況表明存在重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，董事在評估本集團有否充足的財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- (i) 貸款人並未要求本集團立即償還相關貸款及公司債券。本集團一直保持與有關銀行及金融機構的積極溝通，解釋中國民生財務狀況變化、陳先生被拘留事項及優先票據違約。董事有信心說服有關貸款人不會於其原定合約還款日前行使其要求本集團立即償還銀行貸款的權利。
- (ii) 本集團亦正與多間現有金融機構就續借若干借款及展期還款進行積極磋商。於二零二零年六月三十日後，本集團亦一直與多間銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源。就此而言，本集團已從現有及新貸款人續借或獲得新借款人民幣458,000,000元，其中人民幣121,000,000元乃不包含有關中國民生財務狀況或陳先生被拘留事項或優先票據違約任何限制的協議(儘管餘下的人民幣337,000,000元新借款的貸款協議載有導致該等借款若貸款人提出還款要求須即時償還的條款)。董事相信，鑒於本集團擁有良好的信貸記錄及本集團物業可作為借款的抵押品，本集團將能夠於有需要時續借現有借款及取得新借款。
- (iii) 本集團將繼續採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回被拖欠的銷售所得款項及其他應收款項。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及節約資本開支。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零二零年六月三十日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二零年六月三十日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製未經審核簡明綜合財務報表乃屬恰當。

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

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

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

3. 會計政策

除採用預期總年度盈利適用的稅率估計中期所得稅以及採納截至二零二零年十二月三十一日止財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則外，編製該等未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與截至二零一九年十二月三十一日止年度的本公司年度綜合財務報表所採用的會計政策(如該等年度財務報表所述)一致，對本集團的財務報表並無任何重大影響及毋須追溯調整。

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

4. 經營分部資料

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

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理分部，從事向當地政府或其他獨立第三方擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；
- (e) 物業管理分部，從事物業管理服務；及
- (f) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

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

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

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

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

截至二零二零年六月三十日止六個月，概無單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團收入總額的10%或以上。

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 运营管理 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	<u>1,043,891</u>	<u>265,666</u>	<u>28,400</u>	<u>107,022</u>	<u>270,001</u>	<u>-</u>	<u>1,714,980</u>
分部業績	<u>100,907</u>	<u>283,684</u>	<u>(6,970)</u>	<u>149</u>	<u>37,757</u>	<u>(47,934)</u>	<u>367,593</u>
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							<u>(239,052)</u>
除所得稅前利潤							444,656
所得稅開支							<u>(159,780)</u>
期內利潤							<u><u>284,876</u></u>

截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 运营管理 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	<u>1,704,057</u>	<u>266,698</u>	<u>30,467</u>	<u>109,419</u>	<u>222,018</u>	<u>-</u>	<u>2,332,659</u>
分部業績	<u>668,348</u>	<u>157,153</u>	<u>3,487</u>	<u>1,997</u>	<u>13,364</u>	<u>(38,785)</u>	<u>805,564</u>
對賬：							
利息收入							9,593
股息收入及未分配收益							32,760
公司及其他未分配開支							(56,998)
融資成本							<u>(306,772)</u>
除所得稅前利潤							484,147
所得稅開支							<u>(224,466)</u>
期內利潤							<u><u>259,681</u></u>

5. 收入

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

本集團收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
於某一時間點確認的客戶合約收入		
銷售物業	<u>1,043,891</u>	<u>1,704,057</u>
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	28,400	30,467
施工、裝潢及園林綠化收入	107,022	109,419
物業管理收入	<u>270,001</u>	<u>222,018</u>
	<u>405,423</u>	<u>361,904</u>
客戶合約收入	<u>1,449,314</u>	<u>2,065,961</u>
來自其他來源的收入		
租金收入	<u>265,666</u>	<u>266,698</u>
	<u>1,714,980</u>	<u>2,332,659</u>

6. 其他收入

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

7. 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	796,041	939,779
提供服務成本	328,623	289,473
賺取租金之投資物業所產生的直接營運開支(包括維修及保養)	80,692	76,827
僱員福利開支	77,122	123,043
短期辦公室租賃開支	9,116	8,725
折舊	23,791	16,543
無形資產攤銷	6,026	5,492
廣告	21,067	31,724
其他費用及開支	59,221	89,251
	<u>1,401,699</u>	<u>1,580,857</u>

8. 其他虧損－淨額

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

9. 融資成本

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

10. 所得稅開支

由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月本集團於香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地經營的附屬公司之所得稅根據本期間的應課稅利潤按適用稅率計算。

期內所得稅支出的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	41,372	85,266
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>60,902</u>	<u>215,341</u>
	<u>102,274</u>	<u>300,607</u>
遞延：		
本期間	<u>57,506</u>	<u>(76,141)</u>
期內稅務開支總額	<u><u>159,780</u></u>	<u><u>224,466</u></u>

11. 中期股息

本公司已決議不派發截至二零二零年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

12. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

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

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故於該等期間每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 投資物業

	使用權資產 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)				
於二零二零年一月一日	497,000	12,977,350	6,271,482	19,745,832
添置	-	(1,221)	97,443	96,222
轉撥至已竣工投資物業	-	751,000	(751,000)	-
轉撥至開發中物業	-	(38,700)	-	(38,700)
公允值調整的收益／(虧損)淨額	(5,000)	34,321	37,500	66,821
於二零二零年六月三十日	<u>492,000</u>	<u>13,722,750</u>	<u>5,655,425</u>	<u>19,870,175</u>
	使用權資產 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)				
於二零一九年一月一日	438,347	12,394,650	6,209,416	19,042,413
添置	-	3,281	73,494	76,775
公允值調整的收益／(虧損)淨額	(17,918)	4,219	2,517	(11,182)
於二零一九年六月三十日	<u>420,429</u>	<u>12,402,150</u>	<u>6,285,427</u>	<u>19,108,006</u>

於二零二零年六月三十日，本集團價值為人民幣16,589,116,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣14,547,558,000元)之若干投資物業已抵押予銀行及金融機構，作為本集團獲授貸款之抵押。

14. 應收賬款

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

應收賬款主要指合約工程應收賬款。合約工程應收賬款的支付條款於有關合約中訂明。應收賬款不計息。

於報告期末，應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	585,167	717,970
一至兩年	60,924	157,412
超過兩年	<u>114,914</u>	<u>89,180</u>
	<u>761,005</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。於二零二零年六月三十日，就應收賬款總額作出撥備人民幣50,226,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣52,146,000元)。

15. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘(附註)	1,288,691	2,039,523
減：受限制現金	<u>(720,287)</u>	<u>(1,006,857)</u>
現金及現金等價物	<u><u>568,404</u></u>	<u><u>1,032,666</u></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1,272,790,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,999,742,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

附註：

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

16. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

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

應付賬款為免息且無抵押。

17. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二零年六月三十日(未經審核)			二零一九年十二月三十一日(經審核)		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動						
銀行貸款－有抵押	4.35-9.50	二零二零年－二零二一年	7,157,733	4.35-9.50	二零二零年	6,875,981
其他貸款－有抵押	5.70-15.00	二零二零年－二零二一年	4,639,324	5.70-15.00	二零二零年	4,705,286
其他貸款－無抵押	1.20-15.00	二零二零年－二零二一年	2,561,662	1.20-15.00	二零二零年	2,287,792
			14,358,719			13,869,059
非流動						
銀行貸款－有抵押	4.55	二零二一年－二零二三年	289,000	6.00	二零二一年	362,880
其他貸款－有抵押	13-13.50	二零二一年－二零二三年	2,788,660	10.00	二零二一年	112,360
其他貸款－無抵押	-	-	-	10.00	二零二一年	671,426
			3,077,660			1,146,666
			17,436,379			15,015,725

二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
-----------------------------------	------------------------------------

分析：

須於下列期間償還的銀行貸款：

一年內或按要求	7,157,733	6,875,981
第二年	35,000	362,880
第三年至第五年(包括首尾兩年)	254,000	—
	<u>7,446,733</u>	<u>7,238,861</u>

須於下列期間償還的其他貸款：

一年內或按要求	7,200,986	6,993,078
第二年	187,660	783,786
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,601,000	—
	<u>9,989,646</u>	<u>7,776,864</u>
	<u>17,436,379</u>	<u>15,015,725</u>

於二零二零年六月三十日，本集團銀行貸款包括人民幣2,645,790,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,151,000,000元)的款項，附有按要求償還條款，其分類為流動負債。就上表而言，該貸款計入即期計息銀行貸款及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行及其他借款包括原於二零二一年六月三十日後到期的本金額人民幣1,982,183,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,134,611,000元)但因附註2所述事項而於二零二零年六月三十日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 本集團之其他貸款包括本金總額為人民幣1,426,772,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,426,772,000元)之公司債券。本公司非直接全資附屬公司億達發展有限公司(「億達發展」)分別於二零一五年九月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。此外，第二批本金額人民幣1,374,976,000元已按計劃於二零一九年三月七日贖回，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) 於二零一九年十二月三十一日，本集團之其他貸款包括於二零一七年四月發行之賬面值為人民幣2,112,149,000元之優先票據（「二零一七年優先票據」）。二零一七年優先票據之本金額為300,000,000美元、無抵押、為期三年且按年利率6.95%計息。原定到期日為二零二零年四月十九日。

於二零二零年三月二十七日，本公司已對二零一七年優先票據達成一項交換要約及同意徵求。根據交換要約及同意徵求，247,146,000美元二零一七年優先票據已有效提交作交換並獲接納，於同日結算的交換要約及同意代價包括發行224,899,000美元新優先票據（「二零二零年優先票據」）、22,243,140美元現金代價、7,538,639.68美元應計利息以及用以替代新優先票據任何零碎金額的3,860美元。二零二零年優先票據將於二零二二年三月到期，而按任何二零二零年優先票據持有人的選擇，本公司應於二零二一年三月回售未償付二零二零年優先票據。

本集團已於二零二零年四月二十四日償還剩餘未償付二零一七年優先票據的本金額為52,854,000美元。該等金額於二零二零年四月十九日到期，由於二零二零年四月十九日為星期日，該金額應於二零二零年四月二十日（即下一個營業日）支付。

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

本公司的二零一七年優先票據及二零二零年優先票據均由本集團若干附屬公司作為擔保。

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：

- (i) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣8,219,684,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣3,490,862,000元）的開發中物業的抵押；
- (ii) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣16,589,116,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣14,547,558,000元）的投資物業的抵押；
- (iii) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣709,790,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣464,607,000元）的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣3,612,095,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,626,371,000元）的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
- (v) 於二零二零年六月三十日本集團賬面值約人民幣38,110,000元（二零一九年十二月三十一日：零元）的樓宇的抵押；
- (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二零年六月三十日簽立的金額最高為人民幣12,192,637,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣8,794,814,000元）的公司擔保；
- (vii) 本公司附屬公司於報告期末的若干權益抵押；
- (viii) 於二零二零年六月三十日本集團賬面總值約人民幣396,400,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣695,000,000元）的若干定期存款的抵押；
- (ix) 於二零二零年六月三十日本集團賬面值約人民幣521,906,000元（二零一九年十二月三十一日：零元）的其他應收款項的抵押；及
- (x) 於二零一九年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣52,100,000元的若干擔保存款的抵押，已於二零二零年五月解除抵押。

- (d) 除於二零二零年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣1,616,338,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,112,149,000元)及於二零二零年六月三十日以港元計值且賬面值為人民幣567,703,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣496,349,000元)的若干其他借款外，本集團其餘銀行借款及其他借款於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二零年六月三十日，本集團其他貸款包括來自與本公司同一最終控股公司控制的關聯方(上海嘉愈醫療投資管理有限公司)的貸款，本金額為人民幣499,214,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣58,500,000元)，其中人民幣268,500,000元無抵押、按年利率15%計息及須於一年內償還，其餘人民幣230,714,000元有抵押、按年利率8%計息及須於一年內償還。

18. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二零年六月三十日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣474,590,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣275,193,000元)。

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

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

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

於釐定是否就本集團的金融擔保合約確認金融負債時，董事會作出判斷，以評核流出資源的可能性及評估能否就承擔金額作出可靠估計。

董事認為，本集團的金融擔保合約的公允值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於未經審核簡明綜合財務報表確認任何價值。

19. 業務合併

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

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

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

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

人民幣千元
(未經審核)

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

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

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

主席報告

本集團期內錄得收入為人民幣17.15億元，其中商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅銷售收入為人民幣10.44億元；商務園租金收入為人民幣2.66億元；商務園委託運營管理收入為人民幣2,840萬元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣1.07億元；物業管理收入為人民幣2.70億元。毛利潤率為29.7%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣2.98億元。

二零二零年上半年回顧

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

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

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

一、配合園區企業復工復產，重振區域經濟

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

二、優化商務園區運營管理體系，實現數字驅動智慧園區

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

三、補充優質土地資源，品牌實力獲市場認可

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

二零二零年下半年展望

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

一、堅持產城融合發展戰略，深化全國佈局，擴充發展新動能

在「輕重並舉」的發展策略指引下，本集團在項目拓展方面提出「挽弓搭箭」的新佈局藍圖。「弓」是指以京津冀、長三角、大灣區等沿海高度經濟發展的三大都市圈形成弓，「箭」指長江經濟

帶，本集團已在成都、重慶、長沙、武漢等長江經濟帶重點城市落子產城項目，箭已搭在弦上。在核心一二線城市的佈局的同時，首要關注五個國家級城市群、九個區域型城市群，尋找中心城市、副中心城市，著力聚焦發展，同時向周邊的衛星城市尋找拓展機會，適度提前佈局重點的非省會及周邊城市。

二、整合產業資源，搭建數字化全場景平台，產業服務提質增效

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

三、提升存量資產管理效能，打造動態管理體系，加強現金流管理

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

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

姜修文
億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁

二零二零年八月十四日

管理層討論與分析

業務回顧

一、商務園區持有物業運營

期內，本集團全資持有的商務園區包括大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並對武漢軟件新城和大連騰飛軟件園分別持有50%權益。以上園區已竣工持有物業總建築面積約201.1萬平方米，可出租面積約194.4萬平方米。期內，本集團錄得租金收入約人民幣2億6,567萬元，與去年同期基本持平。

持有物業概況(單位：千平方米)

商務園	本集團權益	已竣工總 建築面積	可租面積				出租率
			寫字樓	公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	637	391	180	33	42	95%
大連科技城	100%	147	99	–	7	41	79%
億達信息軟件園	100%	155	131	–	4	20	95%
大連天地	100%	451	329	37	41	44	79%
武漢軟件新城	50%	272	109	40	22	101	37%
大連騰飛軟件園 ¹	50%	349	206	–	3	64	85%
總計		<u>2,011</u>		<u>1,944</u>			

附註：

1. 因大連騰飛軟件園財務資料不並表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。

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

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

二、物業銷售

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

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

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

大連

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

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

長沙

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

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

鄭州

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

	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	合約銷售 金額佔比
大連	116,977	153,102	13,088	59.9%
武漢	57,934	40,524	6,995	15.9%
長沙	53,261	38,996	7,322	15.2%
重慶	13,584	11,398	8,391	4.5%
鄭州	10,496	11,050	10,528	4.3%
成都	1,046	176	1,683	0.1%
瀋陽	384	365	9,505	0.1%
合計	<u>253,682</u>	<u>255,611</u>	<u>10,076</u>	<u>100.0%</u>

	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約 銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	合約銷售 金額佔比
大連天地	48,644	73,356	15,080	28.7%
多功能綜合住宅	37,128	47,946	12,914	18.7%
武漢軟件新城	57,934	40,524	6,995	15.9%
長沙億達智造小鎮	45,380	28,706	6,326	11.2%
億達信息軟件園	22,805	22,386	9,816	8.8%
重慶億達創智廣場	13,584	11,398	8,391	4.5%
鄭州億達科技新城	10,496	11,050	10,528	4.3%
長沙億達中建•智慧科技中心	7,881	10,290	13,056	4.0%
大連軟件園	4,861	5,066	10,421	2.0%
大連科技城	4,969	4,889	9,840	1.9%
合計	<u>253,682</u>	<u>255,611</u>	<u>10,076</u>	<u>100.0%</u>

三、商務園運營管理

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

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

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

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		合肥	合肥廬陽大數據產業園	242.6	招商及運營
5		綿陽	中國(綿陽)科技城軟件產業園一期	62.6	招商及運營
6		哈爾濱	哈爾濱哈加國際高新技術孵化器綜合產業園	89.0	招商及運營
7		北京	億達麗澤中心	41.0	包租
8		上海	億達外高橋商務園	13.9	包租
9		西安	灃東新城協同創新港	200.0	招商及運營
10		長沙	梅溪湖創新中心	42.0	招商及運營
11	2019年 存量項目	北京	中關村壹號	497.8	招商及運營
12		蘇州	太倉港港城廣場	164.2	招商及運營
13		滁州	滁州原創科技城	211.6	諮詢服務及運營
14		株洲	株洲高科中國動力谷	245.8	銷售代理、招商及運營
15		宜賓	哈工大(宜賓)科技產業園	150.0	諮詢服務、招商及運營
16		重慶	重慶市港城工業園	200.0	招商及運營
17		東營	京東雲(東營)數字經濟產業園	2.3	招商及運營
18		青島	平度新舊動能轉換產業園	132.0	招商及運營
19		營口	營口華海國際大廈	30.0	招商及運營
20		中山	廣東瑞光康泰科技有限公司	33.9	招商及運營
21		許昌	許昌億達工業信息科技城	175.0	銷售代理、招商及運營
22		成都	光華創新中心	10.5	招商及運營

狀態	城市	項目名稱	簽約面積 (千平方米)	運營模式
23	2020年 新增項目	青島	騰訊雙創小鎮	131.7 銷售代理、招商及運營
24		南昌	臨空億達科技智谷	129.5 招商及運營
25		南昌	江西雲港物流總部產業園	30.0 招商及運營
26		重慶	中國智谷(重慶)科技園	10.0 招商及運營
27		貴陽	數安匯大數據安全產業園	80.0 招商及運營
	總計		<u>3,299.5</u>	

四、建築、裝修及園林綠化

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

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

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

五、物業管理

期內，物業管理業務共錄得收入人民幣2億7,000萬元，同比增長21.6%。主要歸因於期內管理項目增加及配套服務收入增加所致所致。本集團堅持以「強服務、提業績、拓經營」為發展思路，通過搭建信息化、數字化平台，逐步實現向智慧服務轉型。期內，本集團物業管理業務榮膺「物業百強企業TOP20」，並榮獲「2020中國產業園區物業管理優秀企業」、「2020中國物業服務百強企業經營績效TOP10」、「2020中國特色物業服務領先企業—城市配套後勤服務運營商」等多項殊榮。

住宅物業管理

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

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

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

辦公物業管理

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

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

本集團憑借二十餘年的商務園區開發運營及服務世界五百強客戶的經驗，助力產業園區運營；以智慧化服務，賦能城市公共服務事業，致力打造全國優質服務樣本。期內，億達物業中標長沙智能終端華為HUB倉、瀋陽工學院、大連市公安局中山分局等多個重點項目。將以全國領先的服務水平，一流的管理運營帶給客戶更優質的服務，創建更舒適的工作學習環境。

六、土地儲備

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

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

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

本集團亦將抓住房地產市場整體趨勢帶來的兼併收購機會，擇機獲得重資產項目，補充可售物業資源，業態包括但不限於商務園綜合開發、獨立辦公物業、獨立住宅物業及城市綜合體項目。

下表載列本集團於二零二零年六月三十日的土地儲備明細表：

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益總	
			土地儲備 (平方米)	佔比
大連	6,497,979	65.4%	6,275,997	72.6%
武漢	879,967	8.9%	439,983	5.1%
成都	118,472	1.2%	80,636	0.9%
長沙	1,432,339	14.4%	937,813	10.8%
鄭州	621,367	6.3%	621,367	7.2%
重慶	103,241	1.0%	103,241	1.2%
合肥	288,191	2.9%	187,324	2.2%
總計	<u>9,941,555</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,646,361</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	8,104,231	81.5%	6,909,914	79.9%
多功能綜合住宅	1,837,324	18.5%	1,736,447	20.1%
總計	<u>9,941,555</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,646,361</u>	<u>100.0%</u>

按項目劃分	本集團 應佔權益	已竣工 餘下可租/ 可售建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持作未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
大連軟件園				
辦公室區	100%	594,938	—	—
住宅區	100%	116,731	—	—
小計	<u>100%</u>	<u>711,669</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
大連科技城				
辦公室區	100%	222,464	73,820	515,172
住宅區	100%	242,901	7,900	—
小計	<u>100%</u>	<u>465,365</u>	<u>81,720</u>	<u>515,172</u>

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)
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	319,614	129,190	412,209
住宅區	50%	18,954	—	—
小計	50%	338,568	129,190	412,209
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	—	118,798
住宅區	100%	213,123	125,897	—
小計	100%	365,262	125,897	118,798
大連騰飛軟件園				
辦公室區	50%	279,000	61,292	103,652
小計	50%	279,000	61,292	103,652
大連天地				
辦公室區	100%	413,737	212,405	1,148,943
住宅區	100%	95,777	274,037	—
小計	100%	509,514	486,442	1,148,943
成都天府智慧交通科技城				
辦公室區	60%	42,389	52,203	—
小計	60%	42,389	52,203	—
長沙億達中建•智慧科技中心				
辦公室區	51%	—	229,832	111,350
小計	51%	—	229,832	111,350

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)
長沙億達製造產業小鎮				
辦公室區	70%	–	176,650	304,924
住宅區	70%	–	372,650	236,933
小計	70%	–	549,300	541,857
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	–	338,361	283,006
小計	100%	–	338,361	283,006
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	–	103,241	–
小計	100%	–	103,241	–
商務園項目小計		2,711,767	2,157,477	3,234,987
多功能綜合住宅項目				
大連	53%-100%	428,070	501,873	595,309
成都	100%	23,881	–	–
合肥	65%	–	–	288,191
多功能綜合住宅小計		451,951	501,873	883,500
總計		3,163,718	2,659,350	4,118,487

財務回顧

收入

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

期內，本集團的收入為人民幣17億1,498萬元，同比下降26.5%。下表載列期內收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二零年		二零一九年	
	金額 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	1,043,891	60.9%	1,704,057	73.1%
租金收入	265,666	15.5%	266,698	11.4%
商務園運營管理服務收入	28,400	1.7%	30,467	1.3%
建築、裝修及園林綠化收入	107,022	6.2%	109,419	4.7%
物業管理收入	270,001	15.7%	222,018	9.5%
總計	<u>1,714,980</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,332,659</u>	<u>100.0%</u>

(1) 物業銷售收入

本集團期內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣10億4,389萬元，同比減少38.7%，主要是由於期內交付項目減少所致。

(2) 租金收入

本集團期內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣2億6,567萬元，與上年同期基本持平。

(3) 商務園運營管理服務收入

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

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團期內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣1億702萬元，與去年同期基本持平。

(5) 物業管理收入

本集團期內提供物業管理產生的收入為人民幣2億7,000萬元，同比增長21.6%，主要是由於期內物業管理項目增加及配套服務收入增加所致。

銷售成本

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

毛利及毛利率

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

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由上年同期的人民幣8,742萬元減少31.7%至人民幣5,973萬元，主要是期內廣告費用及銷售人員開支減少所致。

行政開支

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

收購附屬公司產生的收益

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

其他虧損－淨額

本集團期內其他虧損淨額主要包括衍生金融工具公允價值虧損人民幣1億4661萬元。

投資物業公允價值收益／(虧損)

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

融資成本

本集團融資成本金額由二零一九年同期的人民幣3億677萬元下降22.1%至期內的人民幣2億3,905萬元，主要是由於融資成本資本化金額增加所致。

分佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損

本集團期內分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損為淨收益人民幣3,989萬元，較上年同期增加約人民幣1,737萬，主要是由於期內對大連軟件園騰飛發展有限公司股權投資收益增加。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團所得稅開支由二零一九年同期的人民幣2億2,447萬元減少28.8%至期內的人民幣1億5,978萬元，主要由於期內結轉項目的土地增值稅開支減少所致。

期內利潤

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

股東權益應佔淨利潤為人民幣2億9,764萬元與二零一九年同期基本持平。

股東權益應佔核心淨利潤(減除稅後投資物業公允值收益影響)由二零一九年同期人民幣3億690萬減少至期內的人民幣2億4,752萬。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

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

債務

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

(1) 按貸款類型劃分

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

(2) 按到期日劃分

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

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二零年六月三十日約為125.8%，與二零一九年十二月三十一日的103.5%相比上升22.3個百分點。

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零二零年六月三十日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣821萬元和約人民幣769萬元。該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零二零年六月三十日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣4億7,459萬元(二零一九年十二月三十一日：約為人民幣2億7,519萬元)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團於有1,889名全職僱員。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水準給予僱員薪酬。

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。

中期股息

董事會決議不派發截至二零二零年六月三十日止六個月的任何中期股息。

遵守企業管治守則

董事深知良好企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納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

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

除上文所披露者外，於期間內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

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

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

上述協議項下之交易的第一部分於二零二零年六月十二日完成，合營公司及服務公司已入賬列作本

集團的全資附屬公司，其財務業績已併入本集團綜合財務報表。詳情請參見日期為二零二零年五月十七日、二零二零年六月十二日的公告及二零二零年六月三十日的通函。

除上文所披露外，本集團於期內並無其他重大收購及出售附屬公司或聯營公司事項。

購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃，於期間內，概無購股權根據購股權計劃授出。

審核委員會

本公司已於二零一四年六月一日遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第C3段成立審核委員會（「**審核委員會**」），並訂明其書面職權範圍，並於二零一五年十二月十日及二零一八年十二月二十八日進行修訂。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控制度，監察審核流程，以及履行董事會指派的其他職責及責任。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，包括葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生，其中葉偉明先生擔任審核委員會主席。遵照上市規則第3.21條規定，審核委員會主席具備適當的專業資格。

審閱中期業績

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績已由審核委員會審議通過。

根據上市規則第13.19及13.21條作出的披露

茲提述本公司日期為二零一九年四月十日、二零一九年四月二十二日、二零一九年六月十日、二零二零年二月二十三日及二零二零年四月二十三日的公告、本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告、本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告。

於二零二零年六月三十日間接持有本公司約61.20%權益的本公司控股股東中國民生投資股份有限公司（「**中國民生**」）就其於中民嘉業投資有限公司（「**民生嘉業**」）的股權被實施資產凍結令，為期三年（「**資產凍結**」）。其在技術上導致本集團所訂立若干貸款協議項下的若干觸發事件（「**觸發事件**」）。由於該等觸發事件，相關貸款人有權要求立即償還貸款、應計利息及所有其他應計或未償還的金額。本公司獲民生嘉業進一步告知有關中國民生面臨的財務困難（「**中國民生流動資金困難**」）。由於中國民生流動資金困難，其技術上進一步導致本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件，各貸款人有權要求立即償還貸款之金額進一步增加。

本公司獲民生嘉業進一步告知有關中國民生面臨的財務困難(「中國民生流動資金困難」)。由於最新的中國民生流動資金困難，其技術上進一步導致發生本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。各貸款人有權要求立即償還億達貸款之金額進一步增加。

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

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

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

若上市規則第13.19條規定義務的情況繼續存在，本公司則繼續根據上市規則第13.21條於其後續本公司中期及年度報告中作出相關披露，並按照上市規則規定及時透過進一步公告披露有關此事項的進一步發展。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

此中期業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.yidachina.com刊載。

本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告將寄發予本公司股東，並於適當時候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，二零二零年八月十四日

於本公告日期，本公司執行董事為姜修文先生、于世平先生及鄭曉華女士；非執行董事為王剛先生及周耀根先生以及獨立非執行董事為葉偉明先生、郭少牧先生、王引平先生及韓根生先生。