

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

2022

INTERIM REPORT

中期報告





目錄

02		公司概覽
03		公司資料
04		主席報告
08		管理層討論與分析
25		權益披露
28		企業管治及其他資料
32		簡明綜合損益表
33		簡明綜合全面收益表
34		簡明綜合財務狀況表
36		簡明綜合權益變動表
37		簡明綜合現金流量表
39		簡明綜合財務報表附註
73		釋義



公司概覽

本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。本公司於二零一四年六月二十七日成功在聯交所主板上市。

本集團於成立之初，立足大連本地優勢，迎合國際發展趨勢，享受獨特的商業模式紅利。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)

非執行董事

盧劍華先生(副主席)

王剛先生

倪傑先生

蔣倩女士(於二零二二年二月十一日獲委任)

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

孫銘澤先生

鄭燕萍女士

授權代表

姜修文先生

孫銘澤先生

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

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心

20樓2008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期內的中期業績。



▼ 長沙億達智造產業小鎮



▼ 大連青雲天下



本集團期內錄得收入為人民幣32.60億元，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26.63億元；商務園租金收入為人民幣2.53億元；商務園委託運營管理收入為人民幣1.27億元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣2.17億元。毛利為人民幣7.47億元，毛利率為22.9%。歸屬於本公司股東的淨利潤為人民幣0.18億元。

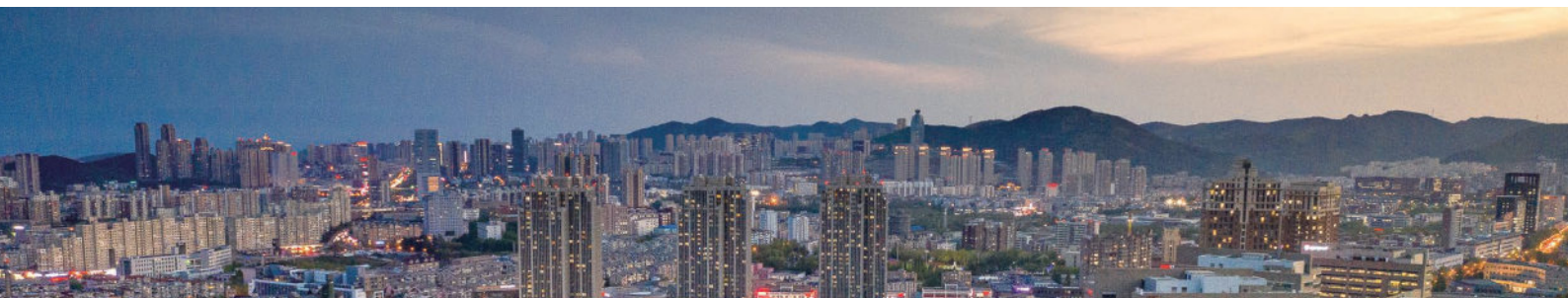
二零二二年上半年回顧

二零二二年上半年，宏觀經濟下行壓力明顯加大，居民收入走弱。疫情反覆以及市場預期不穩等因素，對置業群體的影響更加明顯，購房者觀望情緒更重；房地產開發投資累計同比首次負增長，商品房銷售規模大幅下降。與此同時，融資端政策仍未明顯開放，房企資金端普遍承壓。在房地產市場面臨空前壓力的情況下，多城區陸續出台降低首付比例、降低貸款利率、降低公積金、加大人才引進等政策，鼓勵居民自住及改善性購房消費。在堅持「房住不炒」定位的基礎上，二線及三、四線城市政策放鬆力度預計將繼續加大，居民的合理需求得到逐步釋放，為在此深度佈局的房地產企業逐步回歸良性發展鋪平道路。

此外，隨著土地出讓收入出現趨勢性減少，各城市及地區需要尋找新的經濟增長點以保障財政的可持續性。培育本地支柱產業、賦能優勢產業升級、完善產業配套將成為驅動區域經濟高質量發展的重要引擎。本集團將憑借二十餘載積累的獨特產城運營優勢、資源優勢，配合政策導向、聚焦國家戰略、承接市場需求，打造產業人才匹配、產業集群拉動、產業配套融合的「新產城」。

一、大力推進園區運營發展，強化產業核心能力

本集團將持續加強產業招商體系建設及服務能力提升。期內，為實現各商務園區繼續保持良好的運營發展，本集團著力打造產業管理運營及服務團隊，為業主及租戶提供各項保障。同時，制定重點園區中長期資產管理計劃，並探索智慧園區試點建設，旨在保證每年穩定的收入情況下，持續提升項目整體企業入駐率及淨租金回報率。武漢、鄭州及長沙等各地商務園區項目陸續實現交付，已竣工產業樓宇建築面積約31萬平方米，各項目大力推進園區運營發展，強化產業運營核心能力。



二、科學整合業務線，綜合管理能力大幅提升

本集團積極整合優勢業務資源，對建築、裝修及園林業務線進行合併。期內，完成了業務團隊整合，在提升效率的同時，平台運營及項目綜合能力得到科學的升級和補充。在整合後，建築設計及裝飾業務在工序上可以做到無縫銜接，並能更好地進行施工過程的成品保護及交付後的維保，有效提升精裝修工程售後處理的效率和服務質量，顯著降低整體售後費用投入。本集團將進一步強化內訓機制，進一步實現項目標準化施工、運營及交付。

三、積極有效解決債務問題，資本結構可持續性顯著提升

期內，在持續嚴峻的銷售和融資端環境下，公司秉承積極面對、負責到底的態度，盤活和釋放可售資源償付現有債務。同時，與金融機構展開密切合作，實現存續債務的展期和降息。

二零二二年下半年展望

隨著疫情陸續平復及復工復產穩步推進，二零二二年經濟活動將迎來全面復甦。隨著房地產政策的逐步放寬，融資環境得到改善，合理融資的需求將獲得支持，市場回歸穩健、有序狀態。

本集團將堅持「產城融合」的發展模式，通過勤奮經營和科學管理，打造企業核心競爭力。深挖市場需求，為業主及租戶創造優質的生活工作空間，提供優質的產品和服務；緊跟城市發展的戰略規劃，聚焦城市產業結構調整和經濟轉型發展，推動區域功能及產業結構升級。



一、深化智慧園區佈局，提升服務管理質量

作為中國領先的商務園區運營專家，本集團前瞻性地佈局智慧園區，通過轉型升級提升效率，降低運營成本、提升用戶體驗、革新運營模式。近年來，本集團積極整合全平台管理運營能力，通過新技術、新應用、新平台構建智慧產業空間，實現了標準運營體系的建立與全國資源的高效協同。

自智慧園區體系建成以來，本集團深入參與到各商務園區的智慧化升級過程中，全面賦能園區發展。通過打造智慧園區，不斷提升商務園區運營效率與服務質量，優化管理模式，打造智慧產業生態，為企業創新發展提供優質的成長環境，全面助力企業和區域經濟的高質量快速發展。

二、制定差異化經營策略，保障企業平穩運營

本集團將積極調整經營思路，對於住宅類存量物業加速去化，強調銷售速度及回款速度；對於持有的產業類項目，在項目股權層面，通過引入合作夥伴、優化股權結構等方式，實現信用提升以獲取增量貸款。同時，尋求特定項目股權的部分或全部退出，獲得更大的現金流靈活性。此外，著力確保各項目的正常交付，保障購房者的切身利益。

三、引入戰略夥伴，實現優勢資源嫁接

本集團將繼續推動引入戰略投資人，加強與大股東合作，通過共享現有及潛在股東的資源及資金優勢，實現對現有發展前景的拓展和突破。

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

二零二二年八月二十五日



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，並持有武漢軟件新城50%權益。前述園區已竣工持有物業總建築面積約184.4萬平方米，可出租面積約144.2萬平方米。期內，本集團錄得租金收入約人民幣2.53億元，較二零二一年同期上升5.1%，主要歸因於期內出租面積增加所致。

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	寫字樓	可租面積			期末 出租率
				公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	635	381	180	33	42	93%
大連科技城	100%	147	99	—	7	41	62%
億達信息軟件園	100%	156	131	—	4	20	64%
大連天地	100%	355	263	—	47	44	53%
武漢軟件新城	50%	551	65	39	22	24	89%
總計		1,844		1,442			

附註：

1. 因武漢軟件新城財務資料不併表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。



大連軟件園亮相2022年中國國際服務貿易交易會



2022年度第十七屆大連軟件園高爾夫球開杆賽

近年來，本集團借助全球產業轉移浪潮把握機遇，在大連地區率先形成了高度的軟件與科技產業聚集，積累了豐富的專業人才，具備了高水準的業務交付質量，並在全國重點城市推廣招商運營理念。隨著數字經濟快速崛起，本集團主動求變，在快速變化的市場環境中掌握先機，拓局高新技術產業，打造成為全球軟件服務和創新中心。吸引了一大批從事新一代新興技術研發及應用的創新企業入駐本集團商務園區，大數據、雲計算、物聯網、人工智能、工業設計、智能製造、智慧醫療、文化創意等新技術業態蓬勃興起。

二零二二年一月，本集團大連軟件園憑借將創新基因根植於園區發展的理念，完整的軟件和信息服務產業鏈、服務鏈、創新鏈，在塑造地區數字經濟轉型發展格局的突出成就和貢獻，以及「全產業鏈綜合解決方案及智慧園區運營服務平台」榮獲「2021中國軟件和信息服務業年度領軍產業園區」獎項。二零二二年三月，松下信息系統(上海)有限公司(PISSH)大連分公司入駐本集團大連信息軟件園。PISSH大連分公司將聚焦智能製造與人工智能，幫助企業實現製造業的數字化轉型和可持續發展；同時作為地區IT研發總部，預計2024年員工規模將超過3千人。

本集團將主動開拓新格局，抓住後疫情時代新機遇，憑借數字化轉型，助力租戶企業找尋行業突破革新的關鍵點，開拓更高、更新的發展空間，推動地區經濟穩步發展。



PISSH大連分公司入駐億達信息軟件園

二、物業銷售

期內，本集團實現合約銷售金額為人民幣 10.18 億元，合約銷售面積 85,301 平方米，合約銷售均價為每平方米人民幣 11,940 元，同比減少 13.9%，主要由於期內受宏觀市場、疫情、區域房地產政策限制等因素影響導致銷售情況不及預期所致。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的 56.9%；長沙佔 16.9%；武漢佔 16.8%；鄭州佔 6.8%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的 69.2%。

期內，本業務錄得銷售收入為人民幣 26.63 億元，同比增加 125.8%。銷售收入均價為每平方米人民幣 14,682 元，同比增加 27.3%，主要因期內結轉的產品單價較去年同期有所提升。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 81.7%)、鄭州(佔收入的 14.6%)、長沙(佔收入的 3.7%)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

二零二二年上半年，受疫情再度反覆的影響，大連市房地產市場整體遇冷。期內，商品房銷售面積約 187 萬平方米，同比下降 42.1%；銷售均價約每平方米人民幣 14,800 元，同比下降 9.1%；商住用地合計成交僅 9 宗，成交建築面積約 45 萬平方米，同比下降 74%。二零二二年五月，隨著大連市發佈《關於促進我市房地產業健康發展和良性循環的通知》及各項落戶優惠政策，將進一步釋放剛需及改善型購房需求。

本集團深耕大連二十餘載，憑借對業主需求的深度理解，著力打造多個剛需及改善型住宅項目。本集團位於大連市中山區的青雲天下項目，憑借便利的交通條件、宜人的生活環境、完善的社區配套，成為承接各類改善型及首次置業需求的區域地標項目。青雲天下項目涵蓋兒童遊樂場、戶外會客廳、約一公里環形慢跑道等全齡活動空間，引入度假式「森居」生活理念，更加注重業主的居住體驗，符合當代業主生活品質要求。

長沙

二零二二年上半年，長沙市在全國房地產市場承壓的背景下，住宅類成交約315萬平方米，同比下降43.0%。長沙市陸續出台了謹慎的調控政策，支持合理的購房需求，維護市場及業主信心。同時，加大購房補貼及人才引進力度，大力吸引高素質人才，發佈《長沙市爭創國家吸引集聚人才平台若干政策(試行)》；積極引導新興產業發展，建立重點企業全國總部或區域性總部，依據《湖南省製造業數字化轉型行動方案(2022-2024年)》，促進長沙以數字化轉型，打造先進智能製造業高地。

本集團億達中建·智慧科技中心位於長沙梅溪湖片區，以醫療健康、科技信息、人工智能、文化創意為產業發展方向，聚集數十家高新技術領軍企業。榮獲「中國典範產業園區」、「長沙投資價值商用物業獎」等榮譽。園區搭載全新「5O」生態商務辦公體系，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、商業V街區以及精英商務公寓等多元產品形態。打造涵蓋智慧健康區、總部研發區、金融商務區等三大功能區的國內領先的智慧產業集群。

本集團長沙億達智造小鎮地處湘江新區範圍內，屬於國家級望城經濟技術開發區核心區，以智能製造為產業發展方向，按生產、生活、生態「三生共融」理念打造中部地區首個「宜業、宜居、宜游」的智能智造特色小鎮。將建設創智島、智慧天地、小鎮客廳、工業與科技旅遊、人才社區、全齡教育六大功能片區，打造國內首創的4A級工業與科技旅遊景區。



長沙億達中建·智慧科技中心



長沙億達智造產業小鎮

鄭州

二零二二年上半年，鄭州市宏觀調控類政策持續鬆動，覆蓋土地購置、棚改安置、新房銷售、稅費補貼、二手房交易等；房貸利率持續下調，購房政策整體處於新一輪寬鬆週期。鄭州市當前產業基礎相對薄弱，預計將繼續加大投入力度促進高新產業引進與發展，充分發揮人口紅利，打造中部地區核心產業區。

本集團鄭州億達科技新城是河南省10個科技服務業績建項目之一，已連續6年被列為河南省重點建設項目。主導產業以智能製造和新一代帶信息技術產業為核心，向產業鏈的上下游延伸，著力集聚智能製造、智能傳感器、電子元器件、人工智能等新型產業集群。

鄭州億達科技新城將立足特色優勢，進一步提升產業高端化、數字化、綠色化、集約化水平；不斷推進園區小微企業服務體系，在項目招引、產業聚集、項目孵化、創新創業等方面打造培育和助推小微企業成長壯大的產業綜合運營服務平台。二零二二年四月，本集團鄭州億達創新孵化器依據河南省科技廳有關規定，成功獲認定入庫國家科技型中小企業。將在創新創業人才培養、科技產品研發、成果轉化、項目孵化、創業輔導、投融資對接、戰略諮詢、上市輔導等企業成長需求上，構建完善的全生命週期創新創業孵化服務體系，不斷提高服務能力和孵化成效。



鄭州億達科技新城

下表載列本集團於二零二二年六月三十日的合約銷售明細表：

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/平方米)	銷售 金額佔比
大連	30,015	57,971	19,314	56.9%
武漢	21,768	17,057	7,836	16.8%
長沙	17,894	17,228	9,628	16.9%
鄭州	8,696	6,907	7,943	6.8%
瀋陽	6,535	2,462	3,767	2.4%
重慶	196	135	6,908	0.1%
成都	197	89	4,489	0.1%
合計	85,301	101,849	11,940	100.0%
大連軟件園	677	630	9,301	0.6%
大連科技城	1,279	1,705	13,330	1.7%
億達信息軟件園	6,656	7,100	10,668	7.0%
大連天地	7,641	14,429	18,883	14.2%
武漢軟件新城	21,768	17,057	7,836	16.7%
長沙億達中建·智慧科技中心	2,674	3,621	13,538	3.5%
長沙億達智造產業小鎮	15,219	13,607	8,941	13.4%
鄭州億達科技新城	8,696	6,907	7,943	6.8%
重慶億達創智廣場	196	135	6,908	0.1%
瀋陽中德億達智慧科技 城信創產業園	6,535	2,462	3,767	2.4%
多功能綜合住宅	13,960	34,196	24,496	33.6%
合計	85,301	101,849	11,940	100.0%

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23個，累計簽約委託運營管理面積約248萬平方米。期內，實現收入為人民幣1.27億元，同比下降15.8%，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結轉所致。本集團依託二十餘年的產業運營能力沉澱，以互聯網、大數據、智能化等現代科技應用為基礎，為客戶提供全產業鏈綜合解決方案。成功運營了北京中關村壹號、上海北虹橋創業城、長沙梅溪湖創新中心等多個商務園區項目。

二零二二年上半年，受多地疫情影響，小微企業經營壓力加大，企業入園及擴租意願減弱，本集團深耕現有區域客戶及園區租戶，保障存量租戶、控制退租面積。期內，本集團正式簽約天津東麗國際醫療器械產業園、開封市禹王台區應急物資儲備中心建設項目，提供委託運營及代建服務。其中，天津東麗國際醫療器械產業園以生產醫療設備、體內植入材料、健康可穿戴設備、體外診斷試劑等為主導，輔助工業化設計和市場營銷配套服務產業，將形成集高層次研發、生產、技術交流、人才聚集為一體的創新發展引領區。

本集團將緊跟時代發展潮流，不斷提升創新服務，通過「智慧聚集產業」、「智慧服務業務」、「智慧管理園區」三大專項服務能力，積極響應「十四五」規劃政策，助力實現智能製造產業數字化轉型、網絡化協同、智能化變革的目標。



上海北虹橋創業城



「億路有你，感恩相伴」億達中國2022客戶大會

四、 建築、裝修及園林綠化

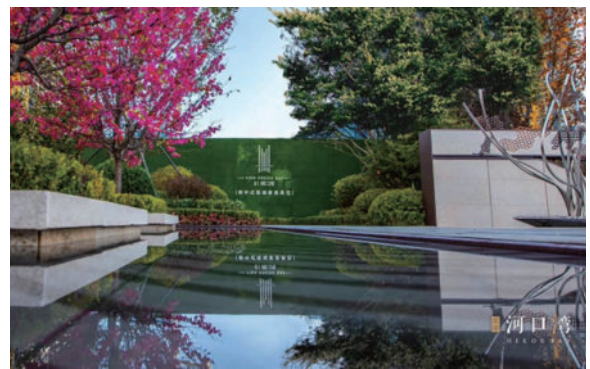
期內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入人民幣2.17億元，較上年同期上升20.7%，主要歸因於期內外部承攬項目增加所致。

本集團業務團隊致力於成為區域一流、國內領先的建築、裝修及園林綠化服務商，業務遍佈全國，已在全國20餘個城市先後打造運營百餘個高品質的項目，服務類型涉及高端住宅及別墅、高新產業園區、高端生態度假區、商務綜合體、企業總部、政府公共建築及高等院校等領域，將為本集團提供持續穩定的業績支撐和經常性現金流。

期內，本集團承接了多個位於瀋陽、青島、大連、鄭州的建築、裝修及園林項目，並屢次在項目評估驗收中獲得嘉獎。本集團承建的大連青雲天下三期項目獲評為「大連市建築安全質量標準化示範工地」。



大連青雲天下項目施工現場



大連園林景觀工程項目



裝飾樣板間



裝飾樣板間

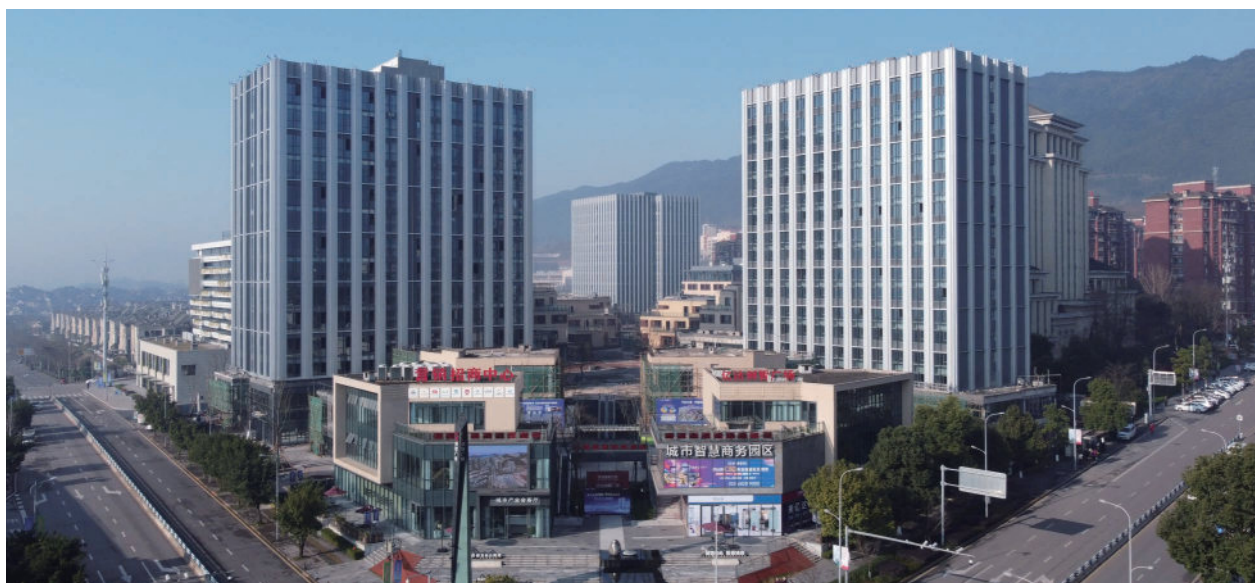
五、土地儲備

截至二零二二年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為735萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為659萬平方米。於大連地區的土地儲備佔比為67.6%。本集團堅持鞏固大連、提振荊楚、聚焦湖湘、穩建中原的發展戰略，逐步實現於全國重點城市和區域佈局產城融合項目。

下表載列本集團於二零二二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)	總土地儲備佔比	權益總土地儲備 (平方米)	權益土地儲備佔比
大連	4,965,871	67.6%	4,965,871	75.3%
瀋陽	89,507	1.2%	45,648	0.7%
武漢	592,030	8.1%	296,015	4.5%
鄭州	424,880	5.8%	424,880	6.4%
長沙	921,021	12.5%	599,922	9.1%
成都	67,664	0.9%	46,827	0.7%
重慶	79,236	1.1%	79,236	1.2%
合肥	208,966	2.8%	135,828	2.1%
總計	7,349,175	100.0%	6,594,227	100.0%

按類型劃分	總土地儲備 (平方米)	總土地儲備佔比	權益總土地儲備 (平方米)	權益土地儲備佔比
商務園區	5,835,814	79.4%	5,154,004	78.2%
多功能綜合住宅	1,513,361	20.6%	1,440,223	21.8%
總計	7,349,175	100.0%	6,594,227	100.0%



重慶億達創智廣場

項目	本集團權益	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)	持有未來發展規劃 建築面積 (平方米)
商務園區				
大連軟件園				
辦公室區	100%	594,938	–	–
住宅區	100%	74,345	–	–
小計	100%	669,283	–	–
大連科技城				
辦公室區	100%	147,274	148,317	515,172
住宅區	100%	138,932	5,573	–
小計	100%	286,206	153,890	515,172
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	185,026	59,498	329,558
住宅區	50%	17,948	–	–
小計	50%	202,974	59,498	329,558
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	–	118,798
住宅區	100%	74,782	84,215	–
小計	100%	226,921	84,215	118,798
大連天地				
辦公室區	100%	335,677	209,189	942,164
住宅區	100%	66,100	69,432	–
小計	100%	401,777	278,621	942,164

項目	本集團權益	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)	持有未來發展規劃 建築面積 (平方米)
成都天府智慧交通科技城 辦公室區	60%	—	52,093	—
小計	60%	—	52,093	—
長沙億達中建·智慧科技中心 辦公室區	51%	31,162	116,688	87,900
小計	51%	31,162	116,688	87,900
長沙億達智造產業小鎮 辦公室區	70%	90,791	—	304,924
住宅區	70%	2,708	205,176	81,672
小計	70%	93,499	205,176	386,596
鄭州億達科技新城 辦公室區	100%	1,189	349,591	74,100
小計	100%	1,189	349,591	74,100



鄭州億達科技新城

項目	本集團權益	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)	持有未來發展規劃 建築面積 (平方米)
中德億達智慧科技城信創產業園				
辦公室區	51%	–	38,023	51,484
小計	51%	–	38,023	51,484
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	–	79,236	–
小計	100%	–	79,236	–
商務園小計		1,913,011	1,417,031	2,505,772
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	444,489	317,099	527,236
成都	100%	15,571	–	–
合肥	65%	–	–	208,966
多功能綜合住宅區項目小計		460,060	317,099	736,202
總計		2,373,071	1,734,130	3,241,974



大連青雲天下

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；及(4)建築、裝修及園林綠化收入。

期內，本集團的收入為人民幣32億6,005萬元，同比上升79.2%。下表載列期內收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二二年 金額 人民幣千元	佔總額 百分比	二零二一年 金額 人民幣千元	佔總額 百分比
物業銷售收入	2,663,280	81.7%	1,179,418	64.8%
租金收入	252,570	7.7%	240,291	13.2%
商務園運營管理服務收入	126,750	3.9%	150,509	8.3%
建築、裝修及園林綠化收入	217,450	6.7%	180,161	9.9%
物業管理收入	-	-	68,932	3.8%
總計	3,260,050	100.0%	1,819,311	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26億6,328萬元，同比增加125.8%，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2億5,257萬元，同比增加5.1%，主要是期內出租面積增加所致。

(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1億2,675萬元，與去年同期相比下降15.8%，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2億1,745萬元，與去年同期相比增加20.7%，主要是由於期內外部承攬項目增加所致。

銷售成本

本集團期內的銷售成本為人民幣25億1,320萬元，較上年同期增加86.3%，主要是由於期內交付項目增加所致。

毛利及毛利率

本集團期內的毛利為人民幣7億4,685萬元，同比增加58.8%是因為期內收入增加所致；毛利率由二零二一年同期25.8%下降至期內的22.9%，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6,895萬元下降29.5%至人民幣4,861萬元，主要是由於期內物業銷售廣告投入及銷售佣金減少所致。

行政開支

本集團期內行政開支為人民幣9,242萬元，較二零二一年同期減少36.7%，主要是由於期內壓縮辦公開支所致。

其他虧損－淨額

本集團期內其他虧損淨額人民幣9,594萬元，主要是由於期內匯率變動產生滙兌損失所致。

投資物業公允值(虧損)/收益

本集團期內投資物業公允值收益人民幣2,225萬元。截至二零二二年六月三十日之投資物業公允值與二零二一年十二月三十一日相比基本維持不變。

融資成本

本集團融資成本金額由二零二一年同期的人民幣4億2,783萬元下降52.7%至期內的人民幣2億235萬元，主要是由於期內利息支出減少所致。

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虧損人民幣127萬元，較上年同期減少約人民幣3,436萬元，主要是由於上年轉讓大連軟件園騰飛發展有限公司50%股權導致投資收益減少。

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二零二一年同期的人民幣3億2,475萬元減少6.3%至期內的人民幣3億437萬元，主要由於去年同期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%股權導致所得稅開支增加，而本期無此交易發生。

期內利潤

基於上述因素，本集團除稅前利潤由二零二一年同期人民幣6億990萬元減少至期內的人民幣3億1,556萬元。

本集團淨利潤由二零二一年同期人民幣2億8,515萬元減少至期內的人民幣1,119萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零二一年同期人民幣2億7,144萬元減少至期內的人民幣1,837萬元。

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)由二零二一年同期人民幣2億8,114萬元減少至期內的人民幣168萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二二年六月三十日擁有現金及銀行結餘約為人民幣4億5,936萬元(包括受限制現金約為人民幣2億3,788萬元)(二零二一年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣7億7,389萬元，其中受限制現金約為人民幣3億3,069萬元)。

債務

本集團於二零二二年六月三十日擁有銀行及其他借款約為人民幣127億726萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣129億1,046萬元)。其中：

(1) 按貸款類型劃分

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	4,680,107	4,917,730
無抵押銀行貸款	-	1,600
有抵押其他借款	6,186,326	6,136,498
無抵押其他借款	1,840,824	1,854,632
	12,707,257	12,910,460

(2) 按到期日劃分

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	12,707,257	10,870,260
第二年	-	2,040,200
	12,707,257	12,910,460

截至二零二二年六月三十日，本集團的銀行及其他借款為人民幣12,333,257,000元，乃按固定年利率1.2%至14.30%計息，剩餘結餘人民幣374,000,000元則按變動利率計息。

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)於二零二二年六月三十日約為100.3%，與二零二一年十二月三十一日的99.5%相比基本持平。

資產抵押

本集團之銀行及其他借款而抵押的資產詳情載於財務報表附註24。

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。於二零二二年六月三十日，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127萬元和約人民幣134萬元，分別以美元及港元計值的借款約人民幣14億1,668萬元和約人民幣5億3,151萬元，其餘借款均以人民幣計值。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。於二零二二年六月三十日，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9億5,392萬元(二零二一年十二月三十一日：約為人民幣10億2,878萬元)。於二零二二年六月三十日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額為人民幣1億8,321萬元(二零二一年：人民幣3億1,980萬元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團擁有716名全職僱員(二零二一年十二月三十一日：955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。

中期股息

董事會決議不派發截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息。

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。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團於期內並無重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本中期報告所披露者外，截至二零二二年六月三十日，本集團並無就其他重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

報告期後事項

本集團於期後至本中期報告日期期間並無任何重大期後事件。

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

於二零二二年六月三十日，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⁾	於二零二二年
			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 全部已發行股本。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。

(II) 於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	於二零二二年
				六月三十日 所持該相關法團 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%

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。

除上文披露外，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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⁾	於二零二二年
			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%
楊美莉	共同及個別接管人	516,764,000	19.99%
陳明瀟	共同及個別接管人	516,764,000	19.99%
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) 中國民生擁有中民嘉業67.26%的股權。品最由中民嘉業全資擁有。嘉皇由品最全資擁有。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) 516,764,000股押記股份由嘉佑以安都方為受益人押記。二零二二年五月十一日，陳明瀟先生及楊美莉女士被委任為「押記股份」的共同及個別接管人。
- (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，於二零二二年六月三十日，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

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。本公司已採納企業管治守則所載的守則條文。於期間內，除因以下理由而偏離外，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C2.1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，因此舉可確保本公司得到更統一的領導，同時便於本集團目前及於可見未來的業務策略實施及執行。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的守則。本公司已向每一位董事作出特定查詢，全體董事已確認，彼等於期間內均已遵守標準守則。

購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃，於二零二二年六月三十日，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成立審核委員會。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

本集團截至二零二二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。

訴訟與仲裁

於二零一七年十月二十三日，本公司若干附屬公司接獲本集團合營夥伴向香港國際仲裁中心呈交的仲裁通知，內容有關該等人士訂立之若干協議之認沽期權的認沽價格。

於二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決。

於二零二一年三月四日，訂立有關和解協議。根據和解協議，債務人已確認約2億900萬美元的總付款義務，並同意該金額將減少至1億7,500萬美元。

有關詳情，請參閱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。

徵求同意

茲提述本公司日期分別為二零二二年二月七日、二零二二年二月十七日及二零二二年六月三十日的公告。

徵求同意於二零二二年二月十六日完成，其主要包括(其中包括)(i)豁免未能支付契約的未償還本金額及利息(包括違約利息)以及其他債務下其他付款違約的相關違約事件，及豁免因上述違約事件產生的其他相應違規及違約；(ii)二零二二年票據到期日延長至二零二五年四月三十日，並修訂二零二二年票據未償還本金額還款時間表；及(iii)二零二二年票據年利率變更為6.0%，違約利率變更為新年利率加2.0%，利息支付日期變更為每年四月三十日及十月三十日。

由於宏觀經濟、房地產市場及金融環境的不利因素，加上多波疫情爆發，本公司無法於二零二二年六月三十日根據徵求同意的條款支付須於二零二二年六月三十日支付予合資格持有人的同意費的第二期3,450,000美元(「不付款」)。不付款可導致持有人要求加快就二零二二年票據還款。截至本中期報告日期，本公司尚未就加快行動收到二零二二年票據持有人的任何通知。

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、二零二一年三月五日、二零二一年五月四日和二零二二年六月三十日的公告、本公司分別截至二零一九年六月三十日、二零二零年六月三十日和二零二一年六月三十日止六個月之中期報告，以及分別截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日和二零二一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，本公司控股股東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. 二零二零年二月前執行董事的陳東輝先生被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。
3. 於二零一七年四月十七日，本公司發行二零二零年票據。剩餘未償還本金額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，延遲支付已構成違約事件。本公司須於二零二一年四月十六日償還二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)，本公司已於二零二一年五月四日全數償還，延遲支付構成違約事件。本公司須分別於二零二一年八月二十七日、二零二一年九月二十七日及二零二一年十二月二十七日分別支付二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)、半年利息及本金額45,000,000美元(連同應計利息)，本公司未能按期支付構成違約事件。根據二零二二年二月十六日完成的徵求同意(其中包括)，上述違約事件已獲豁免。本公司須於二零二二年六月三十日支付，同意費的第二期3,450,000美元，本公司未能按期支付構成違約事件。

4. 根據香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日最終裁決，債務人須向安都方支付認沽期權價格及利息。最終裁決於90日內未履行導致二零二二年票據發生技術性違約。二零二一年三月，已經與二零二二年票據投資人訂立和解協議，二零二二年票據投資人已經同意豁免該違約。根據和解協議規定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(連同應計利息)，有關款項已於二零二一年五月二十四日全數償還。於二零二一年五月二十六日，安都方書面確認本次延遲支付不構成違約事件。根據和解協議規定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美元及於二零二一年十月十日之前支付40,000,000美元(連同應計利息)。於本中期報告日期，該等款項尚未支付，構成違約事件。
5. 一家附屬公司在一間銀行的若干貸款於二零二零年十月三十日到期，且相關附屬公司於二零二一年三月四日分批償還完畢。剩餘未償還金額之延遲還款構成違約。
6. 本集團未能按照與債權人訂立的相應協議規定的各自預定還款日期償還若干借款、應計利息及同意費(「逾期借款」)。於二零二二年六月三十日，本金總額為人民幣4,425,767,000元的借款仍未結清，其中人民幣590,000,000元的借款直至本中期報告日期已延期。延遲支付該總金額已構成違約事件。

上述違約事件導致本集團於二零二二年六月三十日若干其他借款(逾期借款除外)合共人民幣5,562,550,000元須按貸款人要求即時償還。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

茲提述本公司日期為二零二一年三月五日的公告，本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告，截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告。根據本中期報告「訴訟與仲裁」一節所披露的和解協議，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。有關詳情，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，嘉佑簽署公司股份押記，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。有關詳情，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。

於二零二二年五月十二日，本公司接獲有關根據公司股份押記的條款為516,764,000股股份(相當於本公司於本中期報告日期已發行股份總數約19.99%)委任共同及個別接管人的函件，當中載述，根據嘉佑於二零二一年三月十一日執行的股份押記，除非獲接管人事先同意或授權，嘉佑不再擁有任何權力或授權處理押記股份，亦無行使押記股份所附或與押記股份有關的任何權利。

此後，本集團已向安都方提出和解方案，並一直與安都方積極協商。

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	3,260,050	1,819,311
銷售成本	9	(2,513,202)	(1,349,028)
毛利		746,848	470,283
其他收入	8	6,244	16,632
投資物業公允值收益／(虧損)	16	22,249	(12,930)
金融及合約資產的減值虧損撥備		(19,200)	(2,472)
其他(虧損)／收益－淨額	10	(95,939)	748,062
銷售及市場推廣開支	9	(48,606)	(68,953)
行政開支	9	(92,415)	(145,978)
融資成本－淨額	11	(202,354)	(427,833)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		(1,270)	33,087
除所得稅前利潤		315,557	609,898
所得稅開支	12	(304,365)	(324,752)
期內利潤		11,192	285,146
以下各方應佔：			
本公司擁有人		18,365	271,442
非控股權益		(7,173)	13,704
		11,192	285,146
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	0.7分	10.50分

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤		11,192	285,146
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		11,192	285,146
以下各方應佔：			
本公司擁有人		18,365	271,442
非控股權益		(7,173)	13,704
		11,192	285,146

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	86,789	86,421
投資物業	16	18,058,575	18,662,149
合營公司投資		782,647	798,438
聯營公司投資		4,785	4,785
收購土地的預付款項		3,227,327	3,153,481
預付款項及其他應收款項	18	558,358	518,886
無形資產		18,320	21,770
遞延稅項資產		422,029	380,535
非流動資產總額		23,158,830	23,626,465
流動資產			
存貨		195,849	85,380
持作開發以供銷售的土地	17	934,921	938,059
開發中物業		8,528,329	8,901,556
持作銷售用途的竣工物業		5,498,855	6,154,363
收購土地的預付款項		24,867	24,867
合約資產		155,010	121,020
應收賬款	19	448,167	545,628
預付款項、按金及其他應收款項	18	1,625,805	1,677,286
預付企業所得稅		101,148	127,177
預付土地增值稅		247,605	247,429
受限制現金	20	237,877	330,685
現金及現金等價物	20	221,482	443,200
流動資產總額		18,219,915	19,596,650
資產總額		41,378,745	43,223,115

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	-	2,040,200
遞延稅項負債		2,790,317	2,851,617
其他非流動負債		26,548	26,945
租賃負債		29,176	37,975
非流動負債總額		2,846,041	4,956,737
流動負債			
合約負債	21	4,017,962	5,802,521
應付賬款	22	3,746,873	4,067,022
其他應付款項及應計費用	23	3,367,779	3,113,910
計息銀行貸款及其他借款	24	12,707,257	10,870,260
應付企業所得稅		1,044,707	945,035
土地增值稅撥備		1,409,870	1,252,425
租賃負債		26,323	14,464
流動負債總額		26,320,771	26,065,637
負債總額		29,166,812	31,022,374
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	25	159,418	159,418
儲備		11,891,455	11,873,090
		12,050,873	12,032,508
非控股權益		161,060	168,233
權益總額		12,211,933	12,200,741
流動負債淨額		(8,100,856)	(6,468,987)
資產總額減流動負債		15,057,974	17,157,478

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔						
	已發行股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總權益
	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	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)							
於二零二二年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,186,584	9,397,772	12,032,508	168,233	12,200,741
期內利潤	-	-	-	18,365	18,365	(7,173)	11,192
期內全面收益總額	-	-	-	18,365	18,365	(7,173)	11,192
與所有者以所有者身份進行的交易：							
分配至盈餘儲備	-	-	23,972	(23,972)	-	-	-
於二零二二年六月三十日的結餘	159,418	1,288,734	1,210,556	9,392,165	12,050,873	161,060	12,211,933

	本公司擁有人應佔						
	已發行股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總權益
	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	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：							
與出售一間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

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金流量			
除所得稅前利潤		315,557	609,898
就以下項目作出調整：			
折舊	9	16,579	18,789
無形資產攤銷	9	2,689	6,229
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額		(160)	(981)
投資物業公允值(收益)/虧損	16	(22,249)	12,930
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		1,270	(33,087)
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)
融資成本	11	202,354	427,833
利息收入	8	(2,192)	(9,611)
金融及合約資產的減值虧損撥備		19,200	2,472
其他		171,301	(25,634)
		704,349	269,759
存貨增加		(110,469)	(13,307)
開發中物業(增加)/減少		(2,820,813)	371,054
持作銷售的竣工物業減少/(增加)		4,670,747	(32,607)
持作開發以供銷售的土地增加		(3)	(87,279)
土地收購預付款項(增加)/減少		(9)	268,518
合約資產增加		(34,025)	(26,233)
應收賬款減少		78,061	163,722
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		38,687	(250,490)
應付賬款減少		(320,149)	(461,549)
其他應付款項及應計費用增加		20,409	341,414
合約負債(減少)/增加		(1,784,559)	884,266
其他非流動負債(減少)/增加		(397)	1,875
經營產生的現金		441,829	1,429,143
已收利息		2,192	9,611
已付中國企業所得稅		(90,645)	(110,871)
已付中國土地增值稅		(33,544)	(54,531)
經營活動產生的現金淨額		319,832	1,273,352

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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(增加)/減少		(1,509)	2,792
購買物業、廠房及設備		(8,575)	(25,456)
購買無形資產		(140)	(2,054)
(投資)/出售合營公司所得款項		(5,535)	498,969
支付收購附屬公司的款項淨額		(5,012)	(579,723)
添置投資物業	16	-	(1,853)
出售附屬公司所得款項		12,737	773,968
出售物業、廠房及設備項目所得款項		155	1,747
出售無形資產所得款項		901	-
受限制現金減少	20	92,808	232,299
已收股息		20,056	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
投資活動所產生的現金淨額		105,886	908,706
融資活動產生的現金流量			
應付非控股權益款項減少		-	(23,227)
已付利息		(357,469)	(794,169)
租賃付款本金部分		(7,274)	(17,551)
銀行貸款及其他借款所得款項		756,350	293,597
償還銀行貸款及其他借款		(1,039,043)	(1,837,674)
融資活動所用的現金淨額		(647,436)	(2,379,024)
現金及現金等價物的減少淨值		(221,718)	(196,966)
期初現金及現金等價物		443,200	572,237
期末現金及現金等價物		221,482	375,271

簡明綜合財務報表附註(未經審核)

截至二零二二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。於截至二零二二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、蘇州、寧波、青島、南昌、許昌、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、裝潢及園林綠化。

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，並已經董事會於二零二二年八月二十五日批准及授權刊發。

2. 編製基準

本公司截至二零二二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二零二一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

本集團於二零二二年六月三十日的流動負債超出其流動資產人民幣8,100,856,000元。於同日，即期借款餘額為人民幣12,707,257,000元，現金及現金等價物餘額則僅為人民幣221,482,000元。

截至二零二二年六月三十日，本集團未能按預定付款日期支付若干借款的本金、利息及同意費(「借款逾期」)。儘管本集團已於二零二二年六月三十日前在到期日後結清若干此等借款，截至二零二二年六月三十日，本金總額為人民幣4,425,767,000元的借款尚未結清，其中人民幣590,000,000元借款至本未經審核簡明綜合財務報表批准日已延期。

2. 編製基準(續)

持續經營準則(續)

於二零二一年一月十八日，本集團未能根據香港國際仲裁中心發出的最終裁決清償應付若干人士(「安都方」)的款項及其應計利息。於二零二一年三月四日，本集團與安都方簽訂一份和解協議，規定本集團應於二零二一年九月三十日前按照約定還款時間表分期償還對安都方的應付款。然而，本集團未能履行和解協議，因此安都方正式要求本集團清償未付餘額，採取其他行動使其滿意，否則可能向法院提出清盤呈請(「安都方事件」)。於二零二二年五月十二日，本公司接獲有關安都方於二零二二年五月十一日為516,764,000股股份(「押記股份」)委任共同及個別接管人(「接管人」)的函件，當中載述，根據嘉佑於二零二一年三月十一日執行的股份押記的條款，除非獲接管人事先同意或授權，嘉佑不再擁有任何權力或授權處理押記股份，亦無行使押記股份所附或與押記股份有關的任何權利。截至二零二二年六月三十日，應付安都方的未償還結餘為人民幣947,169,000元。本集團已向安都方提出和解方案，並一直與安都方積極協商。

自二零一八年起，本集團控股股東中國民生的財務狀況發生變化，觸發了本集團借款協議中規定的若干條款。此外，本公司於二零二零年二月二十日公告，時任執行董事陳東輝先生被中國有關部門拘留，其已自二零二零年六月十五日起被解除職務。該等事件連同借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致本集團於二零二二年六月三十日總額為人民幣5,562,550,000元的若干其他借款(除借款逾期外)若貸款人提出要求需立即還款，其中人民幣4,785,850,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣776,700,000元為原合約還款日期於二零二三年六月三十日後重新分類為流動負債的非流動借款。

上述情況表明存在多項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，改善其財務狀況，及向貸款人對逾期還款進行補救：

- i) 本集團已提出解決方案並一直積極與安都方進行協商。截至本未經審核簡明綜合財務報表批准日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。董事相信，本集團即將適時與安都方達成最終和解協議，安都方將不會行使其權利向法院提出清盤呈請。

2. 編製基準(續)

持續經營準則(續)

- ii) 就借款逾期而言，本集團一直積極與貸款人就逾期借款重續及延期償還進行磋商。貸款人對重續或延長逾期借款已達成初步意向，但尚未達成正式協議。董事相信，該等貸款人不會行使其權利要求本集團立即償還借款，而本集團將適時與該等貸款人達成最終協議。
- iii) 本集團就借款逾期、安都方事件及其他觸發借款協議違約或交叉違約條款的事項與其他相關貸款人保持積極溝通。董事有信心說服相關貸款人行使其權利，要求本集團在預定合約還款日期之前立即償還借款。
- iv) 於二零二二年六月三十日後，本集團一直與多家銀行及金融機構進行協商，以爭取新的融資來源。董事相信，鑒於本集團與銀行及金融機構的長期關係及本集團物業可用作借款的抵押品，本集團將能在有需要時重續、延長現有借款或獲得新借款。就此而言，本集團已經延長新借款人民幣590,000,000元，儘管該等新借款協議均包含該等借款須按貸款人要求立即還款的若干條款。
- v) 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，並加快收回銷售款項。
- vi) 本集團將致力與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度。本集團亦將繼續採取積極措施控制行政成本及資本開支。
- vii) 本集團將尋求機會按合理價格出售若干資產及投資，以產生現金流入及減輕流動資金壓力。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零二二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，本集團在二零二二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。

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) 與安都方成功及時協商以達成最終和解協議，以致彼等不會向法院提出清盤呈請，而本集團成功遵守最終和解協議項下的條款及義務；
- ii) 與本集團現有貸款人就逾期或違約的借款成功協商，以致相關貸款人不會行使其合約權利要求立即償還相關逾期或違約借款；
- iii) 在需要時成功另行獲取新的融資來源；
- iv) 成功及時的執行計劃，加快在建及已竣工物業的預售及銷售，加快回收銷售所得款項，與主要建築商及供應商維持持續及正常的業務關係，與彼等協定付款安排及如期完成建築工程進度，並控制成本及資本開支，以產生充足的現金流入淨額；及
- v) 以合理價格成功處置相關資產及投資，並及時收取收益。

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二零二二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本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的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政策及收入、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二零二一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

本集團之主要金融工具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。於整個年度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。

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
二零二二年六月三十日(未經審核)		
人民幣	50	(4,286)
人民幣	(50)	4,286
二零二一年十二月三十一日(經審核)		
人民幣	50	(4,735)
人民幣	(50)	4,735

(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其有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

於二零二二年六月三十日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元(「美元」)貶值／升值9%(二零二一年十二月三十一日：9%)，本集團期內除所得稅前利潤將分別減少／增加人民幣137,141,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣122,098,000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。

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。

於二零二二年六月三十日，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。

二零二二年六月三十日 (未經審核)	即期 人民幣千元	逾期 180日內 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%	5.40%	22.21%	100.00%	
總賬面值	185,969	183,283	116,440	35,269	520,961
虧損撥備	(1,767)	(9,894)	(25,864)	(35,269)	(72,794)

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)

於二零二一年十二月三十一日，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。

二零二一年十二月三十一日 (經審核)	即期 人民幣千元	逾期180日內 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%	4.77%	100.00%	
總賬面值	229,916	333,836	35,269	599,021
虧損撥備	(2,184)	(15,940)	(35,269)	(53,393)

就合約資產而言，於二零二二年六月三十日為人民幣161,000元及於二零二一年十二月三十一日為人民幣126,000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155,171,000元及人民幣121,146,000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	存續期內的預期虧損	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虧損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。

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)

於二零二二年六月三十日，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%	30,171	(513)	29,658
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,041,392	(1,041)	1,040,351
其他	第一階段	0.97%	716,078	(6,912)	709,166
其他	第三階段	100.00%	9,795	(9,795)	–
			1,797,436	(18,261)	1,779,175

於二零二一年十二月三十一日，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%	28,662	(487)	28,175
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,000,270	(1,000)	999,270
其他	第一階段	0.94%	768,480	(7,224)	761,256
其他	第三階段	100.00%	9,795	(9,795)	–
			1,807,207	(18,506)	1,788,701

(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。

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：

	於二零二二年六月三十日(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)	13,669,677	-	-	-	13,669,677
應付賬款(附註22)	3,746,873	-	-	-	3,746,873
其他應付款項及應計費用(附註23)	2,611,009	-	-	-	2,611,009
租賃負債	30,332	9,823	1,893	17,951	59,999
	20,057,891	9,823	1,893	17,951	20,087,558
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註26)	1,137,135	-	-	-	1,137,135

	於二零二一年十二月三十一日(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)	11,726,175	2,259,049	-	-	13,985,224
應付賬款(附註22)	4,067,022	-	-	-	4,067,022
其他應付款項及應計費用(附註23)	2,387,184	-	-	-	2,387,184
租賃負債	17,390	9,390	17,508	20,453	64,741
	18,197,771	2,268,439	17,508	20,453	20,504,171
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註26)	1,348,587	-	-	-	1,348,587

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。

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 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)	12,707,257	12,910,460
減：現金及現金等價物(附註20)	(221,482)	(443,200)
減：受限制現金(附註20)	(237,877)	(330,685)
債務淨額	12,247,898	12,136,575
權益總額	12,211,933	12,200,741
淨負債比率	100.3%	99.5%

6. 經營分部資料

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

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

截至二零二二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。

6. 經營分部資料(續)

截至二零二二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	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	2,663,280	252,570	126,750	217,450	-	3,260,050
分部業績	345,263	183,177	10,049	4,844	(27,613)	515,720
對賬：						
利息收入						2,192
股息收入及未分配收益						-
公司及其他未分配開支						-
融資成本						(202,354)
除所得稅前利潤						315,557
所得稅開支						(304,365)
期內利潤						11,192

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	1,179,418	240,291	150,509	180,161	68,932	-	1,819,311
分部業績	111,251	167,800	10,372	(1,881)	(5,327)	6,813	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

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內地及大部分的分部資產位於中國內地，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總額；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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	2,663,280	1,179,418
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	126,750	150,509
施工、裝潢及園林綠化收入	217,450	180,161
物業管理收入	-	68,932
	344,200	399,602
客戶合約收入	3,007,480	1,579,020
來自其他來源的收入		
租金收入	252,570	240,291
	3,260,050	1,819,311

8. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	2,192	9,611
政府補助	4,052	7,021
	6,244	16,632

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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	2,123,263	902,215
提供服務成本	305,696	363,230
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)	84,243	83,584
僱員福利開支	59,671	85,229
短期辦公室租賃開支	643	5,048
折舊	16,579	18,789
無形資產攤銷	2,689	6,229
廣告	12,377	20,150
其他費用及開支	49,062	79,485
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支	2,654,223	1,563,959

10. 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	-	(32,703)
外匯(虧損)/收益淨額	(101,584)	9,193
其他項目	5,645	(207)
	(95,939)	748,062

截至二零二一年六月三十日止六個月，其他收益/(虧損)淨額主要包括出售於大連軟件園騰飛發展有限公司(「大連軟件園騰飛」)的50%股權所產生虧損約人民幣32,703,000元，以及出售於億達物業服務集團有限公司的100%股權所產生收益約人民幣771,779,000元。

- (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四個年度各年達到保證溢利，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，於二零二一年六月三十日本集團預計向龍湖作出業績補償後確認該出售事項所產生收益人民幣771,779,000元。截至二零二二年六月三十日，有關補償的公允值被釐定為零。

11. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款利息	514,807	859,957
租賃負債利息	1,967	1,949
減：資本化利息	(276,749)	(396,639)
	240,025	465,267
利息收入	(37,671)	(37,434)
	202,354	427,833

12. 所得稅開支

由於截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	216,346	257,805
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	190,818	53,297
	407,164	311,102
遞延：		
本期間	(102,799)	13,650
期內稅務開支總額	304,365	324,752

13. 中期股息

本公司已決議並不派發截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一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18,365,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣271,442,000元)，以及於該等期間已發行普通股2,583,970,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零二二年及二零二一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

於二零二二年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備人民幣27,722,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣30,466,000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)				
於二零二二年一月一日	44,000	12,922,800	5,695,349	18,662,149
添置	-	1,513	(12,191)	(10,678)
轉撥至開發中物業	-	-	(615,145)	(615,145)
公允值調整的收益/(虧損)淨額	-	(1,513)	23,762	22,249
於二零二二年六月三十日	44,000	12,922,800	5,091,775	18,058,575

	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

16. 投資物業(續)

於二零二二年六月三十日，本集團價值為人民幣15,884,438,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣18,138,744,000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。

於二零二二年六月三十日，本集團對已竣工投資物業及在建投資物業進行內部估值，該等投資物業按公允值列賬及計入公允值層級的第三級。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。自二零二一年十二月三十一日以來估值技術並無重大變動。

本集團於二零二二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1,515,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,515,000,000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。

17. 持作開發以供銷售的土地

	截至二零二二年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期/年初賬面值	938,059	784,753
添置	-	170,355
轉撥至開發中物業	(3,138)	(17,049)
期/年末賬面值	934,921	938,059
即期部分	(934,921)	(938,059)
非即期部分	-	-

於二零二二年六月三十日，本集團價值為人民幣934,921,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣935,669,000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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付款項	404,988	407,471
按金及其他應收款項	1,797,436	1,807,207
減：按金及其他應收款項減值撥備	(18,261)	(18,506)
期末賬面值	2,184,163	2,196,172
即期部分	(1,625,805)	(1,677,286)
非即期部分	558,358	518,886

附註：

於二零二二年六月三十日，本集團的若干其他應收款項人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣74,707,000元)已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款的抵押(附註24)。

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。

於二零二二年六月三十日，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30,171,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣28,662,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二二年六月三十日，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660,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣660,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二二年六月三十日，本集團的其他應收款項包括有關就中國大連若干地塊一級土地開發而墊付予中國大連地方政府的款項，金額為人民幣1,041,392,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,000,270,000元)。

19. 應收賬款

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款總額	520,961	599,021
減：應收賬款減值撥備	(72,794)	(53,393)
	448,167	545,628

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	199,615	258,913
一至兩年	62,794	121,096
超過兩年	258,552	219,012
	520,961	599,021

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。於二零二二年六月三十日，就應收賬款總額作出撥備人民幣72,794,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣53,393,000元)。

20. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘(附註)	459,359	773,885
減：受限制現金	(237,877)	(330,685)
現金及現金等價物	221,482	443,200

20. 現金及現金等價物及受限制現金(續)

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456,749,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣755,250,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權經營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。於二零二二年六月三十日，該等擔保按金為人民幣25,119,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣42,037,000元)。
- (b) 於二零二二年六月三十日，本集團按金為人民幣211,359,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣250,248,000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) 於二零二二年六月三十日，本集團將人民幣1,400,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣38,400,000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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內到期或按要求	1,904,438	2,647,053
一至兩年內到期	1,842,435	1,419,969
	3,746,873	4,067,022

應付賬款為免息且無抵押。

23. 其他應付款項及應計費用

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付僱員福利	199,209	203,803
應計費用	776,467	664,407
其他應付款項	2,392,103	2,245,700
期／年末賬面值	3,367,779	3,113,910
即期部分	(3,367,779)	(3,113,910)
非即期部分	-	-

附註：

於二零二二年六月三十日，本集團之其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣28,695,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣28,695,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二二年六月三十日，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25,865,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣26,310,000元)及人民幣172,643,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣175,478,000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%。

於二零二二年六月三十日，本集團的其他應付款項包括應付安都方的款項為人民幣947,169,000元，年利率為21.9%(二零二一年十二月三十一日：人民幣824,904,000元)，該其他應付款與收購大連億鴻和大連億澤剩餘股權有關。根據與安都方於二零二一年三月四日訂立的和解協議，本集團應在二零二一年九月三十日前按照約定還款時間表分期支付應付安都方款項。但截至二零二二年六月三十日，本集團未能履行和解協議。因此，安都方正式要求本集團清償未付餘額，採取其他行動使其滿意，否則其可向法院提出清盤呈請。本集團自此後向安都方提出了和解方案，並一直在同其進行積極談判。

24. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二二年六月三十日 (未經審核)		二零二一年十二月三十一日 (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	4.55-6.65	4,680,107	3.85-7.45	4,563,730
銀行貸款－無抵押	-	-	4.25	1,600
其他貸款－有抵押	6.00-14.30	6,186,326	6.00-14.30	4,450,298
其他貸款－無抵押	1.20-6.00	1,840,824	1.20-12.00	1,854,632
		12,707,257		10,870,260
非流動				
銀行貸款－有抵押	-	-	4.55	354,000
其他貸款－有抵押	-	-	6.00-13.00	1,686,200
		-		2,040,200
		12,707,257		12,910,460

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	4,680,107	4,565,330
第二年	-	354,000
	4,680,107	4,919,330
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	8,027,150	6,304,930
第二年	-	1,686,200
	8,027,150	7,991,130
	12,707,257	12,910,460

24. 計息銀行貸款及其他借款(續)

於二零二二年六月三十日，本集團銀行貸款包括人民幣2,219,267,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,320,290,000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二零二三年六月三十日後到期的本金額人民幣3,056,277,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,659,277,000元)但因附註2所述事項而於二零二二年六月三十日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二二年六月三十日，本集團之其他貸款包括第一批本金額為人民幣800,000,000元及第二批本金額為人民幣479,223,000元(二零二一年十二月三十一日：分別為人民幣800,000,000元及人民幣524,223,000元)的公司債券。本公司間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。

於二零二二年六月三十日，剩餘本金額為人民幣800,000,000元的第一批公司債券於二零二二年十二月三十一日到期，年利率為6%(二零二一年十二月三十一日：6%)。剩餘本金額為人民幣479,223,000元的公司債券於二零二二年十二月三十一日到期，年利率介乎2%至6%(二零二一年十二月三十一日：6%)。

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，本集團其他貸款包括賬面值為人民幣1,332,049,000元於二零二二年三月二十七日到期的優先票據(「優先票據」)，其本金額及利息未按照預定還款日期支付，故構成違約事件。優先票據為無抵押，按年利率6.95%計息，由本集團若干附屬公司擔保。

於二零二二年二月十七日，本公司完成優先票據徵求同意。與上述未能支付優先票據本金額及利息及其他交叉違約條款有關的違約事件獲豁免。優先票據的到期日延長至二零二五年四月三十日，而優先票據的利率則改為每年6%。

於二零二二年六月三十日，本公司未按照徵求同意的預定還款日期支付同意費3,450,000美元。

24. 計息銀行貸款及其他借款(續)

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零二二年六月三十日本集團賬面總值約人民幣5,592,438,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣6,324,475,000元)的開發中物業的抵押；
 - (ii) 於二零二二年六月三十日本集團賬面總值約人民幣15,884,438,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣18,138,744,000元)的投資物業的抵押；
 - (iii) 於二零二二年六月三十日本集團賬面總值約人民幣934,921,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣935,669,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
 - (iv) 於二零二二年六月三十日本集團賬面總值約人民幣3,731,731,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,930,857,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
 - (v) 於二零二二年六月三十日本集團賬面值約人民幣27,722,000元的樓宇的抵押(二零二一年十二月三十一日：人民幣30,466,000元)；
 - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二二年六月三十日簽立金額最高為人民幣8,534,623,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣8,687,847,000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) 於二零二二年六月三十日本集團賬面總值約人民幣1,400,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣38,400,000元)的若干定期存款的抵押；及
 - (ix) 於二零二二年六月三十日本集團賬面值約人民幣零元(二零二一年十二月三十一日：人民幣74,707,000元)的其他應收款項的抵押。
- (d) 除於二零二二年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣1,416,680,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,381,141,000元)以及於二零二二年六月三十日以港元計值且賬面值為人民幣531,507,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣508,138,000元)的若干其他借貸外，本集團其餘銀行借款及其他借款於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二二年六月三十日，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及嘉皇(控股)投資有限公司)貸款，本金額為人民幣659,874,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣657,289,000元)，其中人民幣408,315,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣405,730,000元)為無抵押、按年利率6%計息(二零二一年十二月三十一日：6%)及須於一年內償還；其餘人民幣251,559,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣251,559,000元)為有抵押、按年利率6%計息(二零二一年十二月三十一日：6%)及須於一年內償還。

25. 股本

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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) 於二零二二年六月三十日，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953,922,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,028,783,000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) 二零二二年六月三十日，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183,213,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣319,804,000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。

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十三年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

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

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	250,687	294,142
第二至五年內(包括首尾兩年)	557,963	645,328
五年後	552,337	578,902
	1,360,987	1,518,372

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	4,134,091	4,092,076
於一間合營公司注資	108,313	2,040
	4,242,404	4,094,116

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：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	38,082	127,204

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：

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
來自合營公司的服務費	(i)	38	7,942
支付予一間合營公司的利息開支	(ii)	-	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) 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。

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：

於二零二二年六月三十日(未經審核)

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)	448,167
按金及其他應收款項(附註18)	1,779,175
受限制現金(附註20)	237,877
現金及現金等價物(附註20)	221,482
	2,686,701

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付賬款(附註22)	3,746,873
其他應付款項及應計費用(附註23)	2,611,009
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	12,707,257
租賃負債	55,499
	19,120,638

31. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

於二零二一年十二月三十一日(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)	545,628
按金及其他應收款項(附註18)	1,788,701
受限制現金(附註20)	330,685
現金及現金等價物(附註20)	443,200
	3,108,214

金融負債

	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元
應付賬款(附註22)	4,067,022
其他應付款項及應計費用(附註23)	2,387,184
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	12,910,460
租賃負債	52,439
	19,417,105

31. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

於二零二二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)	-	-	17,556,070	17,556,070
	-	-	17,556,070	17,556,070

於二零二一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)	-	-	18,150,400	18,150,400
	-	-	18,150,400	18,150,400

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二零二二年六月三十日及二零二一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於未經審核簡明綜合財務報表附註16披露。

於截至二零二二年及二零二一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。

「二零二零年票據」	指	本公司於二零一七年四月十七日發行的本金總額300,000,000美元於二零二零年到 期年息6.95%的優先票據
「二零二二年票據」	指	本公司於二零二零年三月二十七日發行的於二零二二年三月二十七日到期的優先票 據 (ISIN: XS2130508000；通用代碼：213050800)
「安都方」	指	洛林投資有限公司、諾曼底投資有限公司、志圖控股有限公司及鴻禧投資有限公司
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四第二部分所載的「企業管治守則」
「押記股份」	指	嘉佑根據公司股份押記以安都方為受益人押記的516,764,000股股份
「中國民生」	指	中國民生投資股份有限公司
「本公司」	指	億達中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主 板上市 (股份代號：3639)
「公司股份押記」	指	嘉佑以安都方為受益人訂立的股份押記，據此，嘉佑同意以安都方為受益人押記其 持有的516,764,000股股份作為億達方於和解協議項下的義務的抵押品
「徵求同意」	指	本公司與其若干附屬公司 (作為附屬公司擔保人) 及花旗國際有限公司 (作為受託人) 於二零二二年二月七日就契約項下若干違約的建議豁免、二零二二年票據及對契約 的建議修訂訂立的徵求同意
「中民嘉業」	指	中民嘉業投資有限公司
「合資格持有人」	指	身份為美國境外的非美籍人士或為於美國境外的非美籍人士利益持有賬戶的若干受 信人的二零二二年票據持有人
「最終裁決」	指	香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日做出的最終裁決，內容包括全數認沽期 權價格1.08億美元、應計利息0.84億美元、法律費用及支出以及仲裁費用
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「契約」	指	日期為截至二零二零年三月二十七日的契約 (經補充或修訂)
「嘉皇」	指	嘉皇 (控股) 投資有限公司

釋義 (續)

「嘉佑」	指	嘉佑(國際)投資有限公司
「上市」	指	股份於二零一四年六月二十七日在聯交所上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	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」
「債務人」	指	大連億達房地產股份有限公司、港鑫有限公司及均安控股有限公司，均為本公司的全資附屬公司
「期內」	指	截至二零二二年六月三十日止六個月
「品最」	指	上海品最企業管理有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「和解協議」	指	安都方、債務人及億達方簽訂的和解協議，內容涉及根據最終裁決應支付未償還款項的和解安排
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總付款義務」	指	債務人根據和解協議已確認彼等欠付安都方約2.09億美元
「億達方」	指	本公司、其五間全資附屬公司及其兩間合營公司
「平方米」	指	平方米

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
香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心20樓2008室
Room 2008, 20/F., Dah Sing Financial Centre,
248 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong