

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)

截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日止六個月：

- 1、已確認收入為人民幣18億1,931萬元，較二零二零年同期增加6.1%；
- 2、毛利為人民幣4億7,028萬元，毛利率為25.8%；
- 3、淨利為人民幣2億8,515萬元，較二零二零年同期基本持平，淨利率為15.7%；
- 4、每股基本盈利為人民幣10.50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」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「期內」)的未經審核簡明綜合業績及二零二零年同期比較數據。

簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,819,311	1,714,980
銷售成本	7	<u>(1,349,028)</u>	<u>(1,205,356)</u>
毛利		470,283	509,624
其他收入	6	16,632	13,768
收購附屬公司產生的收益		–	454,889
投資物業公允值(虧損)/收益	13	(12,930)	66,821
金融及合約資產的減值虧損(撥備)/撥回		(2,472)	1,210
其他收益/(虧損) – 淨額	8	748,062	(206,151)
銷售及市場推廣開支	7	(68,953)	(59,732)
行政開支	7	(145,978)	(136,611)
融資成本 – 淨額	9	(427,833)	(239,052)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		<u>33,087</u>	<u>39,890</u>
除所得稅前利潤		609,898	444,656
所得稅開支	10	<u>(324,752)</u>	<u>(159,780)</u>
期內利潤		<u>285,146</u>	<u>284,876</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		271,442	297,638
非控股權益		<u>13,704</u>	<u>(12,762)</u>
		<u>285,146</u>	<u>284,876</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄(每股人民幣)	12	<u>10.50分</u>	<u>11.52分</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		96,215	114,831
投資物業	13	18,971,640	18,982,717
合營公司投資		704,244	1,644,408
聯營公司投資		4,884	4,927
收購土地的預付款項		3,095,094	3,036,113
預付款項及其他應收款項		580,360	836,973
無形資產		23,544	36,727
衍生金融資產		437,694	–
遞延稅項資產		333,980	264,543
非流動資產總額		<u>24,247,655</u>	<u>24,921,239</u>
流動資產			
存貨		33,360	20,262
持作開發以供銷售的土地		798,390	784,753
開發中物業		10,328,912	10,289,518
持作銷售用途的竣工物業		4,971,506	4,938,899
收購土地的預付款項		483,586	751,252
合約資產		120,130	93,872
應收賬款	14	470,459	590,435
預付款項、按金及其他應收款項		1,629,507	1,118,185
預付企業所得稅		106,786	117,537
預付土地增值稅		275,999	259,485
按公允值計入損益列賬的金融資產		–	6,260
受限制現金	15	770,252	1,002,551
現金及現金等價物	15	375,271	572,237
流動資產總額		<u>20,364,158</u>	<u>20,545,246</u>
資產總額		<u>44,611,813</u>	<u>45,466,485</u>

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	17	2,042,600	3,410,200
遞延稅項負債		3,018,371	2,935,334
其他非流動負債		26,473	24,598
租賃負債		41,292	11,673
非流動負債總額		<u>5,128,736</u>	<u>6,381,805</u>
流動負債			
合約負債		6,720,348	5,841,962
應付賬款	16	3,052,876	3,724,570
其他應付款項及應計費用		3,708,256	3,755,401
計息銀行貸款及其他借款	17	11,724,931	11,869,159
應付企業所得稅		753,517	624,311
土地增值稅撥備		908,893	893,613
租賃負債		19,359	63,882
流動負債總額		<u>26,888,180</u>	<u>26,772,898</u>
負債總額		<u>32,016,916</u>	<u>33,154,703</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		12,141,598	11,870,156
		<u>12,301,016</u>	<u>12,029,574</u>
非控股權益		<u>293,881</u>	<u>282,208</u>
權益總額		<u>12,594,897</u>	<u>12,311,782</u>
流動負債淨額		<u>(6,524,022)</u>	<u>(6,227,652)</u>
資產總額減流動負債		<u>17,723,633</u>	<u>18,693,587</u>

簡明綜合財務報表附註(未經審核)

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 公司及集團資料

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

本公司為一間投資控股公司。於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)大連、武漢、瀋陽、北京、上海、重慶、鄭州、合肥、西安、蘇州、杭州、深圳、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園運營管理、物業施工、裝潢、園林綠化及物業管理。

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

除另有說明外，未經審核簡明綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列，並已經董事會於二零二一年八月二十日批准及授權刊發。

2. 編製基準

本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」，經重估按公允值計量的若干金融工具及投資物業而予以修訂。

該等未經審核簡明綜合財務報表應連同本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表(乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

持續經營準則

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

自二零一八年起，本集團控股股東中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)的財務狀況發生變化，導致影響本集團若干借款協議所載的條款。該狀況導致若貸款人提出還款要求，則本集團需就於二零二一年六月三十日金額為人民幣7,524,856,000元的貸款立即進行償還，其中人民幣5,639,253,000元為原定於一年以內還款的借款，人民幣1,885,603,000元則為原定到期日為二零二二年六月三十日之後並已被重分類為流動負債的非即期借款。

於二零二零年二月二十日，本公司公開宣佈本公司當時的執行董事陳東輝先生被中國有關當局拘留(「陳先生被拘留事項」)。自二零二零年六月十五日起，陳先生被罷免本公司執行董事。該事項導致本集團於二零二一年六月三十日金額合共為人民幣4,025,627,000元的若干貸款，若貸款人提出還款要求，該等貸款須立即進行償還。該等貸款已全部包含在上述借款人民幣7,524,856,000元中。

本集團未能於二零二零年四月二十日償還於二零二零年四月二十日到期的優先票據52,854,000美元，其後於二零二零年四月二十四日已全數償還，並構成違約事件（「二零二零年優先票據違約事項」）。該事項導致本集團於二零二一年六月三十日的上述借款合共人民幣7,524,856,000元，若貸款人提出還款要求，則該等借款須立即進行償還。

於二零二零年十月三十日，本集團未能按期償還來自一間商業銀行的銀行貸款人民幣138,920,000元，並構成違約事件（「銀行貸款違約事項」）。本集團其後直至二零二一年三月四日分批償還完畢。該事項亦導致於二零二一年六月三十日上述貸款合共人民幣7,524,856,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。

於二零二一年一月十八日，本集團未能按香港國際仲裁中心就與若干合營夥伴（「安都方」）若干認沽期權行使做出的最終裁決，於二零二零年十月二十日後連續90天內向安都方支付最終判決金額及相關利息。此事件觸發於二零二二年三月二十七日到期的優先票據（「二零二二年優先票據」）的若干條款，其後獲相關持有人豁免，並自二零二一年三月八日起該豁免生效（「二零二二年優先票據違約事項」）。該事項亦導致本集團於二零二一年六月三十日的上述借款金額人民幣7,524,856,000元，若貸款人提出還款要求，則該等貸款須立即進行償還。

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

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

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

此等情況表明存在重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

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

- (i) 貸款人並未要求本集團立即償還相關貸款。本集團一直保持與有關銀行、金融機構及安都方的積極溝通，解釋中國民生財務狀況變化、陳先生被拘留事項、二零二零年優先票據違約事項、銀行貸款違約事項、二零二二年優先票據違約事項、二零二二年優先票據延遲還款事項、安都方第一次延遲還款事項及安都方第二次延遲還款事項。董事有信心說服有關貸款人不會於其原定合約還款日前行使其要求本集團立即償還借款及應付安都方的款項的權利。

- (ii) 本集團亦正與多間現有金融機構就續借若干借款及延遲還款進行積極磋商。於二零二一年六月三十日後，本集團亦一直與多間銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源。就此而言，本集團已從現有及新貸款人續借或獲得新借款人民幣225,000,000元，儘管所有事項均載有導致該等借款若貸款人提出還款要求須即時償還的條款。董事相信，鑒於本集團與多間銀行及金融機構的長期關係及本集團物業可作為借款的抵押品，本集團將能夠於有需要時續借現有借款及取得新借款。
- (iii) 本集團將繼續採取措施加快開發中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回被拖欠的銷售所得款項及其他應收款項。
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本及節約資本開支。
- (v) 於二零二一年三月四日，本集團訂立一份協議以出售其物業管理業務，代價為人民幣1,273,000,000元。本集團將繼續尋求出售其非核心資產或業務的機會。

董事已審閱管理層所編製、涵蓋期間為自二零二一年六月三十日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二一年六月三十日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製未經審核簡明綜合財務報表乃屬恰當。

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

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

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

3. 會計政策

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

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

4. 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及應付相關利息、應付關聯方款項、應付稅項、土地增值稅撥備、其他應付稅項及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

截至二零二一年六月三十日止六個月，概無單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團收入總額的10%或以上。

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	<u>1,161,550</u>	<u>240,291</u>	<u>25,040</u>	<u>180,161</u>	<u>212,269</u>	<u>-</u>	<u>1,819,311</u>
分部業績	<u>99,589</u>	<u>167,800</u>	<u>(16,924)</u>	<u>(1,881)</u>	<u>33,594</u>	<u>6,850</u>	<u>289,028</u>
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							<u>(427,833)</u>
除所得稅前利潤							609,898
所得稅開支							<u>(324,752)</u>
期內利潤							<u><u>285,146</u></u>

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園 運營管理 人民幣千元	施工、裝潢 及園林綠化 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：							
向外部客戶的銷售	<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>

地區資料

由於本集團所有的外部客戶收入來自中國大陸及大部分的分部資產位於中國大陸，故並無呈列地區資料。因此，董事認為，呈列地區資料不會提供更多對財務報表的使用者有用的資料。

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)。

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	902,215	796,041
提供服務成本	363,230	328,623
賺取租金之投資物業所產生的直接營運開支(包括維修及保養)	83,584	80,692
僱員福利開支	85,229	77,122
短期辦公室租賃開支	5,048	9,116
折舊	18,789	23,791
無形資產攤銷	6,229	6,026
廣告	20,150	21,067
其他費用及開支	79,485	59,221
	<u>1,563,959</u>	<u>1,401,699</u>

總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支

8. 其他收益／(虧損)－淨額

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

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

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

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

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

9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款利息	859,957	713,600
租賃負債利息	1,949	17,343
減：資本化利息	(396,639)	(463,187)
	<u>465,267</u>	<u>267,756</u>
利息收入	(37,434)	(28,704)
	<u><u>427,833</u></u>	<u><u>239,052</u></u>

10. 所得稅開支

由於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月本集團於香港概無產生任何應課稅利潤，故本集團並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地經營的附屬公司之所得稅根據本期間的應課稅利潤按適用稅率計算。

期內所得稅支出的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	257,805	41,372
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	53,297	60,902
	<u>311,102</u>	<u>102,274</u>
遞延：		
本期間	13,650	57,506
期內稅務開支總額	<u>324,752</u>	<u>159,780</u>

11. 中期股息

本公司已決議並不派發截至二零二一年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

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

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故於該等期間每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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(虧損)/收益淨額	(1,000)	(12,402)	472	(12,930)
於二零二一年六月三十日	<u>44,000</u>	<u>13,235,400</u>	<u>5,692,240</u>	<u>18,971,640</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
	<u>492,000</u>	<u>13,722,750</u>	<u>5,655,425</u>	<u>19,870,175</u>
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>

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

14. 應收賬款

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

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

於報告期末，應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	302,893	408,604
一至兩年	95,655	109,620
超過兩年	111,744	113,725
	<u>510,292</u>	<u>631,949</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。於二零二一年六月三十日，就應收賬款總額作出撥備人民幣39,833,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣41,514,000元)。

15. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘(附註)	1,145,523	1,574,788
減：受限制現金	(770,252)	(1,002,551)
現金及現金等價物	<u>375,271</u>	<u>572,237</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1,136,515,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,564,030,000元)。

附註：

- 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零二一年六月三十日，該等擔保按金為人民幣85,210,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣260,164,000元)。
- 於二零二一年六月三十日，本集團按金為人民幣331,643,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣425,987,000元)，乃為本集團若干附屬公司根據地方政府實施的合約及相關法規存入指定銀行賬戶的按金，用作支付承兌票據、施工期間可能發生的工傷意外賠償及專項人才培養。
- 於二零二一年六月三十日，本集團將人民幣353,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣316,400,000元)的若干定期存款已抵押予銀行，作為本集團獲授的銀行貸款及其他貸款的擔保。

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：

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

應付賬款為免息且無抵押。

17. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二一年六月三十日 (未經審核)		二零二零年十二月三十一日 (經審核)	
	實際利率 (%)	人民幣千元	實際利率 (%)	人民幣千元
流動				
銀行貸款－有抵押	3.85 – 12.00	5,178,884	4.30 – 9.50	5,492,626
銀行貸款－無抵押	4.25	4,600	4.25	3,000
其他貸款－有抵押	7.42 – 15.00	4,864,822	5.70 – 15.00	3,784,197
其他貸款－無抵押	1.20 – 15.00	1,676,625	1.20 – 15.00	2,589,336
		<u>11,724,931</u>		<u>11,869,159</u>
非流動				
銀行貸款－有抵押	4.55	374,000	4.55	374,000
其他貸款－有抵押	11.00 – 13.00	1,668,600	11.00 – 13.00	3,036,200
		<u>2,042,600</u>		<u>3,410,200</u>
		<u>13,767,531</u>		<u>15,279,359</u>

二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
-----------------------------------	------------------------------------

分析：

須於下列期間償還的銀行貸款：

一年內或按要求	5,183,484	5,495,626
第二年	374,000	40,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	334,000
	<u>5,557,484</u>	<u>5,869,626</u>

須於下列期間償還的其他貸款：

一年內或按要求	6,541,447	6,373,533
第二年	1,668,600	735,200
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	2,301,000
	<u>8,210,047</u>	<u>9,409,733</u>
	<u><u>13,767,531</u></u>	<u><u>15,279,359</u></u>

於二零二一年六月三十日，本集團銀行貸款包括人民幣2,474,662,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,462,827,000元)的款項，附有按要求償還條款，其分類為流動負債。就上表而言，該貸款計入即期計息銀行貸款及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行及其他借款包括原於二零二二年六月三十日後到期的本金額人民幣1,885,603,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,992,400,000元)但因附註2所述事項而於二零二一年六月三十日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二一年六月三十日，本集團之其他貸款包括本公司發行的第一批公司債券本金人民幣800,000,000元及第二批公司債券本金人民幣524,223,000元(二零二零年十二月三十一日：分別為人民幣800,000,000元及人民幣625,024,000元)。本公司非直接全資附屬公司億達發展有限公司(「億達發展」)分別於二零一五年九月二十四日及二零一六年三月八日發行第一批及第二批公司債券。

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

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

- (b) 於二零二一年六月三十日，本集團之其他貸款包括本公司於二零二二年三月二十七日到期的賬面值為人民幣1,257,023,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,519,260,000元)之優先票據(「二零二二年優先票據」)。根據二零二二年優先票據之條款，本公司應根據二零二二年優先票據持有人的選擇，於二零二一年三月回購未償還的二零二二年優先票據。於二零二一年三月，本公司須按上述持有人選擇權回購二零二二年優先票據的義務獲豁免，自二零二一年三月八日起生效，而到期日則繼續為二零二二年三月二十七日。

二零二二年優先票據無抵押，按年利率12%計息且由本集團若干附屬公司作為擔保。

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：

- (i) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣6,765,949,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣7,036,764,000元)的開發中物業的抵押；
- (ii) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣15,930,050,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣15,983,217,000元)的投資物業的抵押；
- (iii) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣640,252,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣640,541,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣3,511,984,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣3,335,863,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
- (v) 於二零二一年六月三十日本集團賬面值約人民幣33,210,000元的樓宇的抵押(二零二零年十二月三十一日：人民幣35,955,000元)；
- (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二一年六月三十日簽立金額最高為人民幣9,241,504,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣10,414,238,000元)的公司擔保；
- (vii) 本公司附屬公司於報告期末的若干權益抵押；
- (viii) 於二零二一年六月三十日本集團賬面總值約人民幣353,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣316,400,000元)的若干定期存款的抵押；

- (d) 除於二零二一年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣1,306,766,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,519,260,000元)以及於二零二一年六月三十日以港元計值且賬面值為人民幣517,150,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣523,079,000元)的若干其他借貸外，本集團其餘銀行借款及其他借款於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日均以人民幣計值。

- (e) 於二零二一年六月三十日，本集團其他貸款包括來自與本公司同一最終控股公司控制的關聯方貸款，本金額為人民幣653,661,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣609,719,000元)，其中人民幣402,102,000元為無抵押、按年利率15%計息及須於一年內償還；其餘人民幣251,559,000元為有抵押、按年利率8%計息及須於一年內償還。

18. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二一年六月三十日，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462,029,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣504,772,000元)。

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

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

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

- (b) 於二零二一年六月三十日，本集團就授予其合營企業的銀行貸款提供擔保金額為人民幣482,544,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣524,480,000元)。

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

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

主席報告

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

二零二一年上半年回顧

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

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

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

一、關注前沿科技產業，升級城產項目

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

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

二、拓展產業諮詢服務，培育長期合作模式

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

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

三、整合內外部資源，打造數字化園區運營平台

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

二零二一年下半年展望

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

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

一、尋求重點城市升級機遇，佈局高端產業

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

二、提升招商運營能力，挖掘客戶價值鏈

園區招商正逐步呈現由空間招商到政策招商、再到目前運營服務招商的轉變。憑借「智慧聚集產業、智慧服務企業、智慧管理園區」三大園區運營核心服務能力，本集團將以互聯網、大數據、智能化等現代科技應用為基礎，打造線上、線下一體化平台，實現對園區的投資開發、工程建設、招商運營、資產管理、配套建設、物業管理和企業服務的綜合管理服務。在拓展潛在客戶的同時，也將探索與現有優質客戶資源實現業務聯動，對接內外部資源，尋求潛在合作機會，深度挖掘存量項目價值。

三、盤活存量資產，加強現金流管理，尋求戰略合作

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

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

姜修文
億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁

二零二一年八月二十日

管理層討論與分析

業務回顧

一、商務園區持有物業運營

期內，本集團全資持有的商務園區包括大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並持有武漢軟件新城50%權益。期內，本集團出售持有大連騰飛軟件園50%權益。前述園區已竣工持有物業總建築面積（「**建築面積**」）約173.9萬平方米，可出租面積約167.1萬平方米。期內，本集團錄得租金收入約人民幣2億4,029萬元，較二零二零年同期下降9.6%，主要歸因於上年內包租項目退出導致出租面積減少。

持有物業概況（單位：千平方米）

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

附註：

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

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

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

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

二、物業銷售

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

期內，本業務錄得銷售收入為人民幣11億6,155萬元，同比增加11.3%。銷售收入均價為每平方米人民幣11,531元，與去年同期基本持平。本期結轉項目主要為普通住宅產品。收入項目主要位於大連(佔收入的79.1%)、長沙(佔收入的20.7%)等城市。

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

大連

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

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

長沙

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

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

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

鄭州

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

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

下表載列本集團於二零二一年六月三十日的合約銷售明細表：

	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
大連	100,247	202,617	20,212	77.7%
長沙	45,802	29,488	6,438	11.3%
武漢	23,578	16,495	6,996	6.3%
鄭州	17,127	10,960	6,399	4.2%
重慶	904	921	10,188	0.4%
成都	345	43	1,246	0.1%
合計	<u>188,003</u>	<u>260,524</u>	<u>13,857</u>	<u>100.0%</u>
大連軟件園	423	234	5,529	0.1%
大連科技城	1,158	982	8,476	0.4%
億達信息軟件園	15,655	15,451	9,870	5.9%
大連天地	9,432	15,360	16,286	5.9%
武漢軟件新城	23,578	16,495	6,996	6.3%
長沙億達製造產業小鎮	38,938	22,582	5,799	8.7%
長沙億達中建•智慧科技中心	6,864	6,906	10,061	2.7%
鄭州億達科技新城	17,127	10,960	6,399	4.2%
重慶億達創智廣場	904	921	10,188	0.4%
多功能綜合住宅	73,924	170,633	23,082	65.4%
合計	<u>188,003</u>	<u>260,524</u>	<u>13,857</u>	<u>100.0%</u>

三、商務園運營管理

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

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

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

四、建築、裝修及園林綠化

期內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入人民幣1億8,016萬元，較上年同期增加68.3%，主要歸因於期內外部承攬項目增加所致。

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

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

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

五、物業管理

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

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

六、土地儲備

截至二零二一年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為834萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為740萬平方米。於大連地區的土地儲備進一步降低，佔比為66.1%，較上年末下降1.6個百分點。本集團堅持深耕大連，逐步實現全國重點城市產城融合項目佈局。

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

下表載列本集團於二零二一年六月三十日的土地儲備明細表：

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益總 土地儲備 (平方米)	佔比
大連	5,514,686	66.1%	5,514,799	74.5%
武漢	659,436	7.9%	329,718	4.5%
成都	117,355	1.4%	79,650	1.1%
瀋陽	88,535	1.1%	45,153	0.6%
長沙	1,129,720	13.5%	690,353	9.3%
鄭州	478,613	5.7%	478,613	6.5%
重慶	79,200	1.0%	79,200	1.1%
合肥	274,882	3.3%	178,673	2.4%
總計	<u>8,342,427</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,396,159</u>	<u>100.0%</u>

按類型劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益總 土地儲備 (平方米)	佔比
商務園區	6,677,151	80.0%	5,827,091	78.8%
多功能綜合住宅	1,665,276	20.0%	1,569,068	21.2%
總計	<u>8,342,427</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,396,159</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)
商務園區				
大連軟件園				
辦公室區	100%	594,939	—	—
住宅區	100%	83,040	—	—
小計	<u>100%</u>	<u>677,979</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
大連生態科技創新城				
辦公室區	100%	222,117	73,820	515,172
住宅區	100%	141,057	5,823	—
小計	<u>100%</u>	<u>363,174</u>	<u>79,643</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%	237,367	74,702	329,558
住宅區	50%	17,809	—	—
小計	50%	255,176	74,702	329,558
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	—	118,798
住宅區	100%	88,702	126,422	—
小計	100%	240,841	126,422	118,798
大連天地				
辦公室區	100%	335,677	166,369	1,169,179
住宅區	100%	81,760	272,369	—
小計	100%	417,437	438,738	1,169,179
成都天府智慧科技城				
辦公室區	60%	42,064	52,200	—
小計	60%	42,064	52,200	—
長沙億達中建•智慧科技中心				
辦公室區	51%	24,652	106,872	87,900
小計	51%	24,652	106,872	87,900
長沙億達智造產業小鎮				
辦公室區	70%	130,691	—	304,924
住宅區	70%	105,444	270,895	98,342
小計	70%	236,135	270,895	403,266

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)
鄭州億達科技新城 辦公室區	100%	1,189	244,624	232,800
小計	100%	1,189	244,624	232,800
重慶億達創智廣場 辦公室區	100%	–	79,200	–
小計	100%	–	79,200	–
沈陽中德億達智慧科技城 辦公室區	51%	–	–	88,535
小計	51%	–	–	88,535
商務園小計		2,258,647	1,473,296	2,945,208
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	458,651	313,343	595,309
成都	100%	23,091	–	–
合肥	65%	–	–	274,882
多功能綜合住宅小計		481,742	313,343	870,191
總計		2,740,389	1,786,639	3,815,399

財務回顧

收入

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

期內，本集團的收入為人民幣18億1,931萬元，同比上升6.1%。下表載列期內收入明細：

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

(2) 租金收入

本集團期內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣2億4,029萬元，同比減少9.6%，主要是上年內包租項目退出導致出租面積減少。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團期內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣2,504萬元，與去年同期相比下降11.8%，主要是期內部分存量項目達到完成條件逐漸退出、而新增項目收入尚未結轉所致。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

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

(5) 物業管理收入

本集團期內提供物業管理產生的收入為人民幣2億1,227萬元，同比下降21.4%，主要是由於期內轉讓億達物業服務集團有限公司100%股權所致。

銷售成本

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

毛利及毛利率

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

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由上年同期的人民幣5,973萬元增加15.4%至人民幣6,895萬元，主要是上年同期受新冠疫情影響，物業銷售廣告投入及銷售人員開支減少，本年疫情影響減少，廣告費用及銷售人員開支增加所致。

行政開支

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

其他收益－淨額

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

投資物業公允值(虧損)／收益

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

融資成本

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

分佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損

本集團期內分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損為淨收益人民幣3,309萬元，較上年同期減少約人民幣680萬元，主要是由於期內對大連軟件園騰飛發展有限公司股權投資收益減少所致。

所得稅開支

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

期內利潤

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

股東權益應佔淨利潤為人民幣2億7,144萬元，比去年同期下降8.8%。

股東權益應佔核心淨利潤(減除稅後投資物業公允值收益影響)由二零二零年同期人民幣2億4,752萬元增加至期內的人民幣2億8,114萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

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

債務

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

(1) 按貸款類型劃分

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

(2) 按到期日劃分

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

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二一年六月三十日約為100.2%，與二零二零年十二月三十一日的111.3%相比下降11.1個百分點。

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零二一年六月三十日，本集團擁有分別以港元及美元計值的現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣422萬元和約人民幣479萬元，分別以美元及港元計值的借款約人民幣13億677萬元和約人民幣5億1,715萬元。該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零二一年六月三十日，本集團就中國商業銀行向本集團客戶提供按揭貸款提供擔保約為人民幣4億6,203萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣5億477萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額為人民幣4億8,254萬元(二零二零年：人民幣5億2,448萬元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團擁有970名全職僱員(二零二零年十二月三十一日：1,848名)。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水準給予僱員薪酬。

本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水準相符。

中期股息

董事會決議不派發截至二零二一年六月三十日止六個月的任何中期股息。

遵守企業管治守則

董事深知良好企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。於期間內，除偏離企業管治守則第A.2.1條所載，主席及行政總裁職務應予以區分，且不應由同一人士擔任之規定外，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

企業管治守則守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁職務應予以區分，不應由同一人士擔任。姜修文先生同時擔任本公司主席兼行政總裁並負責監督本集團的運營。董事會已考慮區分主席及行政總裁職務的優點，但認為由姜修文先生同時擔任兩項職務符合本公司的最佳利益。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

董事進行證券交易的標準守則

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於期間內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

1. 出售億達物業服務集團有限公司及其附屬公司

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

嘉佑(國際)投資有限公司已出具書面證書批准上述出售事項，其擁有本公司1,581,485,750股股份，約佔本公司已發行股本之61.20%。根據上市規則第14.44條，嘉佑(國際)投資有限公司已出具書面股東批准證書批准出售事項，因此本公司不會為批准該出售事項而召開及舉行任何股東特別大會。

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

詳情請參見本公司日期為二零二一年三月四日的公告及本公司日期為二零二一年五月三十一日的通函。

2. 和解協議

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

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

二零二一年三月四日，答辯人及申索人訂立和解協議(「**和解協議**」)。答辯人確認根據最終裁決彼等欠付申索人208,793,407美元(「**總付款義務**」)，各訂約方同意，答辯人應付金額減少至1.75億美元，且應該按照和解協定約定的付款時間和付款金額支付給申索人。

詳情請參見本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日的公告。

3. 出售合營公司50%權益

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

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

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

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

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

審閱中期業績

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績已由審核委員會審議通過。

根據上市規則第13.21條作出的披露

違反重大貸款協議

茲提述本公司日期為二零一九年四月十日、二零一九年四月二十二日、二零一九年六月十日、二零二零年二月二十三日、二零二零年四月二十三日、二零二一年五月四日的公告，本公司分別截至二零一九年六月三十日和二零二零年六月三十日止六個月之中期報告，分別截至二零一九年十二月三十一日和二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告。

1. 於二零一九年四月，間接持有本公司約61.20%權益的控股股東中國民生投資股份有限公司（「**中國民生**」）面臨流動困難，在技術上導致本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。
2. 二零二零年二月，當時擔任本公司執行董事的陳東輝先生（於二零二零年六月十五日召開的股東周年大會被罷免）被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。

3. 本公司於二零一七年四月十七日發行本金總額300,000,000美元的二零二零年票據，剩餘未償付之本金額52,854,000美元於二零二零年四月二十日到期，本公司已於二零二零年四月二十四日全數償還，構成違約事件。
4. 香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日做出裁決，本集團若干附屬公司須於當日起計14天內支付認沽期權價格及利息予仲裁申索人。然而若干附屬公司於90日內未履行裁決，以致優先票據發生技術性違約。二零二一年三月，本集團與仲裁申索人簽署和解協議，優先票據投資人已經同意豁免該違約。
5. 一家附屬公司在一間銀行的貸款於二零二零年十月三十日到期，相關附屬公司於二零二一年三月四日分批償還完畢。延遲還款構成違約。
6. 本公司於二零二零年三月二十七日發行有關二零二二年到期本金額為224,899,000美元之優先票據。二零二二年優先票據其中的本金額22,500,000美元(連同應計利息)於二零二一年四月十六日到期，本公司已於二零二一年五月四日全數償還，構成違約事件。
7. 根據和解協議中訂明的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年五月十日之前支付50,000,000美元，相關附屬公司於二零二一年五月二十四日全數償還該筆50,000,000美元付款(連同應計利息)。於二零二一年五月二十六日，仲裁申索人向本集團提供書面確認，本次延遲付款不構成違約事件。
8. 根據和解協議中訂明的付款時間表及十天特許期，須於二零二一年六月十日之前支付50,000,000美元。截止本公告日，該筆款項尚未支付。

於二零二一年六月三十日，若干貸款人有權根據上述事項要求立即償還相關貸款的最高金額為人民幣8,781,879,000元。於本公告日期，概無相關貸款人要求即時償還貸款。此外，本集團的營運包括物業預售及回款等一切正常。本公司與相關銀行及金融機構就未來與本公司之融資安排持續磋商，同時亦尋找可替代的融資來源。

與控股股東的特定履約情況

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

控股股東抵押股份

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

若上市規則第13.17、13.18及13.19條規定義務的情況繼續存在，本公司則繼續根據上市規則第13.21條於其後續本公司中期及年度報告中作出相關披露，並按照上市規則規定及時透過進一步公告披露有關此事項的進一步發展。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

此中期業績公告於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.yidachina.com刊載。

本公司截至二零二一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，二零二一年八月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為姜修文先生；本公司非執行董事為王剛先生、張修楓先生、程學志先生及倪傑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。