

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績公告

財務摘要

- 1、二零二一年已確認收入為人民幣53億9,507萬元，較二零二零年同期增長11.3%。
- 2、二零二一年毛利為人民幣16億3,400萬元，較二零二零年同期增加39.7%，毛利率由二零二零年同期24.1%增至年內的30.3%。
- 3、年內淨利潤由二零二零年同期人民幣1億9,684萬元減少至年內的人民幣2,219萬元，淨利潤率為0.4%。
- 4、普通權益持有人應佔每股基本盈利總額人民幣0.11分。
- 5、董事會並不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	4	5,395,065	4,848,906
銷售成本	6	(3,761,063)	(3,678,887)
毛利		1,634,002	1,170,019
其他收入		18,307	36,479
收購附屬公司的收益		–	454,889
投資物業公允值(虧損)/收益		(117,238)	81,073
金融及合約資產減值虧損(撥備)/撥回淨額		(15,947)	2,663
其他(虧損)/收益淨額	5	(473,900)	78,920
銷售及市場推廣開支	6	(220,957)	(165,041)
行政開支	6	(341,198)	(409,613)
融資成本淨額	7	(821,294)	(832,091)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		90,953	87,198
除所得稅前(虧損)/利潤		(247,272)	504,496
所得稅開支	8	(620,694)	(336,191)
來自持續經營業務之(虧損)/利潤		(867,966)	168,305
來自已終止業務的利潤(歸屬於本公司權益持有人)	10	890,156	28,534
年度利潤		22,190	196,839
以下各方應佔：			
本公司擁有人		2,934	172,576
非控股權益		19,256	24,263
		22,190	196,839
本公司普通權益持有人應佔持續經營業務溢利之每股盈利：			
基本及攤薄(每股人民幣元)		(34.34)分	5.58分
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(每股人民幣元)	11	0.11分	6.68分

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年度利潤	22,190	196,839
於往後期間可重新分類至損益的其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
年度全面收益總額	<u>22,190</u>	<u>196,839</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	2,934	172,576
非控股權益	<u>19,256</u>	<u>24,263</u>
	<u>22,190</u>	<u>196,839</u>
本公司擁有人應佔期內全面收益總額由以下產生：		
持續經營業務	(867,966)	168,305
已終止業務	<u>890,156</u>	<u>28,534</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		86,421	114,831
投資物業	12	18,662,149	18,982,717
合營公司投資		798,438	1,644,408
聯營公司投資		4,785	4,927
收購土地的預付款項		3,153,481	3,036,113
預付款項及其他應收款項		518,886	836,973
無形資產		21,770	36,727
遞延稅項資產		380,535	264,543
		<u>23,626,465</u>	<u>24,921,239</u>
流動資產			
存貨		85,380	20,262
持作開發以供銷售的土地		938,059	784,753
開發中物業		8,901,556	10,289,518
持作銷售用途的竣工物業		6,154,363	4,938,899
收購土地的預付款項		24,867	751,252
合約資產		121,020	93,872
應收賬款	13	545,628	590,435
預付款項、按金及其他應收款項		1,677,286	1,118,185
預付企業所得稅		127,177	117,537
預付土地增值稅		247,429	259,485
按公允值計入損益的金融資產		–	6,260
受限制現金	14	330,685	1,002,551
現金及現金等價物	14	443,200	572,237
		<u>19,596,650</u>	<u>20,545,246</u>
流動資產總額		19,596,650	20,545,246
資產總額		43,223,115	45,466,485

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	16	2,040,200	3,410,200
遞延稅項負債		2,851,617	2,935,334
租賃負債		37,975	11,673
其他非流動負債		26,945	24,598
非流動負債總額		<u>4,956,737</u>	<u>6,381,805</u>
流動負債			
合約負債		5,802,521	5,841,962
應付賬款	15	4,067,022	3,724,570
其他應付款項及應計費用		3,113,910	3,755,401
計息銀行貸款及其他借款	16	10,870,260	11,869,159
應付企業所得稅		945,035	624,311
土地增值稅撥備		1,252,425	893,613
租賃負債		14,464	63,882
流動負債總額		<u>26,065,637</u>	<u>26,772,898</u>
負債總額		<u>31,022,374</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		11,873,090	11,870,156
非控股權益		12,032,508	12,029,574
		<u>168,233</u>	<u>282,208</u>
權益總額		<u>12,200,741</u>	<u>12,311,782</u>
流動負債淨額		<u>(6,468,987)</u>	<u>(6,227,652)</u>
資產總額減流動負債		<u>17,157,478</u>	<u>18,693,587</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 公司及集團資料

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

本公司的主要上市地點為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)。

本公司為一間投資控股公司。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)大連、武漢、瀋陽、北京、上海、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、商務園區運營管理、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註冊成立的嘉佑(國際)投資有限公司(「嘉佑」)，最終控股公司為中國民生投資股份有限公司(「中國民生」)。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)列示。

2 主要會計政策概要

2.1 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港法例第622章香港公司條例的披露規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公允值計量的投資物業及若干金融工具除外。

(c) 持續經營基準

本集團於二零二一年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣6,468,987,000元。於同日，即期借款餘額為人民幣10,870,260,000元，現金及現金等價物餘額則僅為人民幣443,200,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團未能按預定還款日期償還若干借款（「**借款逾期**」）。儘管本集團於年內在到期日後清償部分該等借款，但於二零二一年十二月三十一日，人民幣2,154,149,000元仍未結清，其中人民幣805,900,000元截至該等綜合財務報表批准日期尚未償還、重續或延期。

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，於二零二一年十二月三十一日，未支付的餘額為人民幣824,904,000元。期後，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**」）。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。

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，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，並導致本集團於二零二一年十二月三十一日總額為人民幣7,758,039,000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5,098,762,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣2,659,277,000元為原合約還款日期於二零二二年十二月三十一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。截至該等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。

- 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不行使其權利，要求本集團在預定合約還款日期之前立即償還借款。
- iv) 於二零二一年十二月三十一日後，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，本集團已經重續、延長或獲得新借款人民幣258,000,000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、涵蓋期間為自二零二一年十二月三十一日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零二一年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製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) 於需要時獲得額外新融資來源；
- (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，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未反映於此等綜合財務報表中。

(d) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於自二零二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本及詮釋：

- i) 利率基準改革－第二階段－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂
- ii) 香港財務報告準則之年度改進，二零一八年至二零二零年週期
- iii) 與單一交易所產生與資產及負債有關之遞延稅項－香港會計準則第12號之修訂，及
- iv) 二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關租金寬減。

(e) 尚未採納的香港財務報告準則新訂準則及詮釋

若干會計準則、會計準則修訂及詮釋已公佈，該等準則及詮釋於二零二一年十二月三十一日並非強制生效，且本集團並無提早採納。預期該等準則、修訂或詮釋將不會於當前或未來報告期間及可預見未來交易對實體造成重大影響。

3. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務規劃分業務單位，並有以下五個可呈報經營分部：

- (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、股息收入及若干公司收益及開支以及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、預付其他稅金、應收關聯方款項、按公允值計入損益列賬的金融資產、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。

由於計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、應付股息、應付稅項、土地增值稅撥備、其他應交稅金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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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	4,041,138	510,303	404,124	1,553,097	-	6,508,662
分部間收入	(31,829)	(279)	(128,017)	(953,472)	-	(1,113,597)
外部客戶收入	<u>4,009,309</u>	<u>510,024</u>	<u>276,107</u>	<u>599,625</u>	-	<u>5,395,065</u>
分部業績	783,030	222,985	7,275	19,920	(20,064)	1,013,146
對賬：						
利息收入						5,276
未分配虧損						(444,400)
融資成本						(821,294)
除所得稅前利潤						(247,272)
所得稅開支						(620,694)
持續經營業務利潤						<u>(867,966)</u>
分部資產	62,998,354	24,738,005	433,061	8,795,313	12,115,179	109,079,912
對賬：						
撤銷分部間應收款項						(67,475,941)
公司及其他未分配資產						1,619,144
資產總額						<u>43,223,115</u>
分部負債	45,844,682	9,391,873	489,254	8,255,361	15,893,325	79,874,495
對賬：						
撤銷分部間應付款項						(67,475,941)
公司及其他未分配負債						18,623,821
負債總額						<u>31,022,374</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	12,608	7,307	17,668	11,707	2,834	52,124
資本開支*	7,613	15,158	3,085	23,818	17,223	66,897
投資物業的公允值虧損	-	(117,238)	-	-	-	(117,238)
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損	60,099	29,313	1,708	-	(167)	90,953
於合營公司的投資	763,367	-	15,573	-	19,498	798,438
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	3,785	4,785

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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	3,664,719	545,015	460,663	1,137,314	–	5,807,711
分部間收入	<u>(96,189)</u>	<u>(7,509)</u>	<u>(136,440)</u>	<u>(718,667)</u>	<u>–</u>	<u>(958,805)</u>
外部客戶收入	<u>3,568,530</u>	<u>537,506</u>	<u>324,223</u>	<u>418,647</u>	<u>–</u>	<u>4,848,906</u>
分部業績	543,672	496,254	(48,089)	505	49,548	1,041,890
對賬：						
利息收入						11,413
股息收入及未分配收益						454,889
公司及其他未分配開支						(171,605)
融資成本						<u>(832,091)</u>
除所得稅前利潤						504,496
所得稅開支						<u>(336,191)</u>
持續經營業務利潤						<u>168,305</u>
分部資產	62,030,021	25,443,509	311,632	7,686,769	13,736,994	109,208,925
對賬：						
撤銷分部間應收款項						(66,085,641)
公司及其他未分配資產						<u>2,343,201</u>
資產總額						<u>45,466,485</u>
分部負債	45,539,858	9,300,510	362,354	7,505,080	16,204,390	78,912,192
對賬：						
撤銷分部間應付款項						(66,085,641)
公司及其他未分配負債						<u>20,328,152</u>
負債總額						<u>33,154,703</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	16,935	9,989	20,381	9,137	3,176	59,618
資本開支*	16,160	100,908	7,501	23,730	18,474	166,773
投資物業的公允值收益	–	81,073	–	–	–	81,073
應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損	786	82,131	4,442	9	(170)	87,198
於合營公司的投資	667,077	943,537	13,395	–	20,399	1,644,408
於聯營公司的投資	<u>–</u>	<u>1,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,927</u>	<u>4,927</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

地區資料

由於本集團所有的外部客戶收入來自中國大陸及大部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。

4. 收入

收入指於該年度來自銷售物業的所得款項總額；投資物業的已收及應收租金收入；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)。

本集團收入的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於某一時間點確認的客戶合約收入		
銷售物業	4,009,309	3,568,530
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	276,107	324,223
施工、裝潢及園林綠化收入	599,625	418,647
	875,732	742,870
客戶合約收入	4,885,041	4,311,400
來自其他來源的收入		
租金收入	510,024	537,506
	5,395,065	4,848,906

5. 其他(虧損)/收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
外匯收益淨額	41,469	159,208
失去附屬公司控制權的收益	–	199,074
出售一間合營公司的虧損(a)	(470,397)	–
出售一間附屬公司的收益	26,412	–
衍生工具公平值虧損淨額	–	(171,605)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	3,395	(9,994)
其他項目	(74,779)	(97,763)
	<u>(473,900)</u>	<u>78,920</u>

- a) 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。本集團亦獲授購股權，以人民幣526,300,500元的代價回購大連軟件園騰飛的50%股權，購股權於二零二一年十一月屆滿。出售大連軟件園騰飛已於二零二一年五月二十一日完成，本集團於二零二一年確認出售產生虧損人民幣470,397,000元。

6. 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售物業成本	2,799,045	2,780,031
提供服務成本	770,923	673,350
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值	1,558	22,623
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)	189,537	202,883
僱員福利開支	213,031	248,395
辦公室租賃開支	6,612	14,330
折舊	35,555	49,352
無形資產攤銷	16,569	10,266
核數師酬金		
– 審計服務	4,350	5,080
– 非審計服務	800	2,315
其他費用及開支	285,238	244,916
	<u>4,323,218</u>	<u>4,253,541</u>

7. 融資成本淨額

融資收入及成本分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,586,267	1,662,700
租賃負債利息	3,845	27,240
減：資本化利息	(709,931)	(800,120)
	<u>880,181</u>	<u>889,820</u>
利息收入	(58,887)	(57,729)
	<u>821,294</u>	<u>832,091</u>

8. 所得稅開支

持續經營業務所得稅支出的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項－中國		
年度企業所得稅開支	355,985	96,033
年度土地增值稅開支	459,467	198,566
	<u>815,452</u>	<u>294,599</u>
遞延稅項：		
本年度	(194,758)	41,592
本年度持續經營業務稅務開支總額	<u>620,694</u>	<u>336,191</u>

9. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
不擬派末期股息(二零二零年：無)	<u>-</u>	<u>-</u>

此外，年內並無宣派中期股息(二零二零年：無)。

10. 已終止業務

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。於二零二一年三月十日，億達物業服務出售事項已完成。本集團於二零二一年確認所得稅後出售收益人民幣897,000,000元。億達物業服務確認為已總止業務。

若於截至二零二四年十二月三十一日止四個年度各年億達物業服務的經營未能達到協議列明的保證利潤，將向龍湖支付額外的現金補償。於二零二一年十二月三十一日，該補償的公允價值確定為零。

11. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利金額的計算乃按本公司普通權益持有人應佔截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合利潤人民幣2,934,000元(二零二零年：人民幣172,576,000元)，以及截至二零二一年十二月三十一日止年度已發行普通股2,583,970,000股(二零二零年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度每股基本盈利及每股攤薄盈利如下：

	二零二一年 分	二零二零年 分
來自本公司普通權益持有人應佔持續經營業務	(34.34)	5.58
來自已終止業務	34.45	1.10
本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利總額	0.11	6.68

12. 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
於二零二零年一月一日之賬面值	497,000	12,977,350	6,271,482	19,745,832
添置	–	(9,521)	105,033	95,512
轉撥至開發中物業	–	(38,700)	–	(38,700)
使用權資產終止確認	(450,000)	–	–	(450,000)
失去附屬公司控制權	–	(451,000)	–	(451,000)
在建轉竣工	–	744,000	(744,000)	–
公允值調整的收益／(虧損)淨額	(2,000)	24,371	58,702	81,073
	<u>45,000</u>	<u>13,246,500</u>	<u>5,691,217</u>	<u>18,982,717</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日之賬面值				
其他添置	–	9,721	4,797	14,518
出售附屬公司	–	(121,899)	–	(121,899)
出售資產	–	(95,949)	–	(95,949)
公允價值調整的虧損淨額	(1,000)	(115,573)	(665)	(117,238)
	<u>44,000</u>	<u>12,922,800</u>	<u>5,695,349</u>	<u>18,662,149</u>
於二零二一年十二月三十一日之賬面值				

於二零二一年十二月三十一日，本集團價值為人民幣18,138,744,000元(二零二零年：人民幣15,983,217,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註16)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方。

本集團按公允值列賬的已竣工投資物業及在建投資物業已於報告期末由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當計及就物業復歸收入的撥備。

就於二零二一年及二零二零年十二月三十一日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法及市場法進行，並基於本集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，本集團投資物業包括於二零二一年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,515,000,000元(二零二零年：人民幣1,524,000,000元)的若干已竣工投資物業，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

13. 應收賬款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款總額	599,021	631,949
減：應收賬款減值撥備	(53,393)	(41,514)
	<u>545,628</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。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，扣除撥備前應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	258,913	408,604
一至兩年	121,096	109,620
超過兩年	219,012	113,725
	<u>599,021</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。於二零二一年十二月三十一日，就應收賬款總額作出撥備人民幣53,393,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣41,514,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團合營公司款項人民幣455,000元(二零二零年：人民幣22,750,000元)，該等款項均按本集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

14. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金及銀行結餘	773,885	1,574,788
減：受限制現金	(330,685)	(1,002,551)
現金及現金等價物	<u>443,200</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755,250,000元(二零二零年：人民幣1,564,030,000元)。

15. 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 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內到期	2,647,053	2,374,200
一至兩年內到期	1,419,969	1,350,370
	4,067,022	3,724,570

應付賬款為免息且無抵押。

16. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二一年		二零二零年	
	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	3.85-7.45	4,563,730	4.30-9.50	5,492,626
銀行貸款 — 無抵押	4.25	1,600	4.25	3,000
其他貸款 — 有抵押	6.00-14.30	4,450,298	5.70-15.00	3,784,197
其他貸款 — 無抵押	1.20-12.00	1,854,632	1.20-15.00	2,589,336
		10,870,260		11,869,159
非流動				
銀行貸款 — 有抵押	4.55	354,000	4.55	374,000
其他貸款 — 有抵押	6.00-13.00	1,686,200	11.00-13.00	3,036,200
		2,040,200		3,410,200
		12,910,460		15,279,359

二零二一年
人民幣千元

二零二零年
人民幣千元

分析：

須於下列期間償還的銀行貸款

— 一年內或按要求	4,565,330	5,495,626
— 第二年	354,000	40,000
— 第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	334,000

4,919,330 5,869,626

須於下列期間償還的其他貸款

— 一年內或按要求	6,304,930	6,373,533
— 第二年	1,686,200	735,200
— 第三至五年(包括首尾兩年)	—	2,301,000

7,991,130 9,409,733

12,910,460 15,279,359

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣2,320,290,000元(二零二零年：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，該貸款計入即期附息銀行及其他借款，歸為一年內或按要求償還銀行貸款。

即期銀行貸款及其他貸款包括原於二零二二年十二月三十一日後到期的本金額人民幣2,659,277,000元(二零二零年：人民幣1,992,400,000元)但因附註2.1(c)所述事項而於二零二一年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

(a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團其他貸款包括第一批及第二批本金分別為人民幣800,000,000元及人民幣524,223,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣800,000,000元及人民幣625,024,000元)的公司債券。本公司非直接全資附屬公司億達發展有限公司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。

於二零二一年十二月三十一日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二二年十二月三十一日，年利率為6%(二零二零年十二月三十一日：15%)。若干第二批本金為人民幣479,223,000元的公司債券由有關債券持有人延長至二零二二年十二月三十一日，年利率介乎2%至6%(二零二零年十二月三十一日：15%)，而其餘本金為人民幣45,000,000元的第二批公司債券延長至二零二二年三月九日，年利率為10%(二零二零年十二月三十一日：15%)，隨後完成結算。

- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團其他貸款包括賬面值為人民幣1,519,260,000元於二零二二年三月二十七日到期的優先票據（「優先票據」）。本公司須按任何優先票據持有人的選擇權，於二零二一年三月按照優先票據契約的規定購回未償還優先票據。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。

於二零二一年三月，相關持有人豁免本公司根據上述持有人的選擇權回購未償還優先票據的義務，並自二零二一年三月八日起生效，本公司應於二零二二年三月二十七日前分期償還優先票據。然而，本公司未按照預定還款日期支付優先票據的本金及利息，於二零二一年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,332,049,000元。

其後，本公司於二零二二年二月十七日完成優先票據徵求同意。與未能支付優先票據本金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%。

- (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) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣6,324,475,000元（二零二零年：人民幣7,036,764,000元）的開發中物業的抵押；
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣18,138,744,000元（二零二零年：人民幣15,983,217,000元）的投資物業的抵押；
- (iii) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣935,669,000元（二零二零年：人民幣640,541,000元）的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣4,930,857,000元（二零二零年：人民幣3,335,863,000元）的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
- (v) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣30,466,000元的樓宇的抵押（二零二零年：人民幣35,955,000元）；
- (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二一年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣8,687,847,000元（二零二零年：人民幣10,414,238,000元）的公司擔保；
- (vii) 本公司附屬公司的若干權益抵押；
- (viii) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣38,400,000元（二零二零年：人民幣316,400,000元）的若干定期存款的抵押；及
- (ix) 於二零二一年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣74,707,000元的若干其他應收款項抵押（二零二零年：無）。

- (d) 除於二零二一年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣1,381,141,000元（二零二零年：人民幣1,519,260,000元）以及於二零二一年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣508,138,000元（二零二零年：人民幣523,079,000元）的若干其他貸款外，本集團所有其他銀行貸款及其他借款於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日均以人民幣計值。

- (e) 於二零二一年十二月三十一日，本集團其他貸款包括來自同一最終控股公司控制的關聯方（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）的貸款，本金額為人民幣657,289,000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405,730,000元為無抵押、按年利率6%計息，其餘人民幣251,559,000元為抵押，按年利率6%計息。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師的獨立核數師報告摘要：

無法表示意見

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如本報告「無法表示意見之基準」所述，多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

無法表示意見之基準

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所述，於二零二一年十二月三十一日， 貴集團流動負債超過其流動資產人民幣6,468,987,000元。同日，即期借款達人民幣10,870,260,000元，而其現金及現金等價物僅為約人民幣443,200,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度， 貴集團未能按預定還款日期償還若干借款（「**借款逾期**」），及於二零二一年十二月三十一日，借款總額人民幣2,154,149,000元仍未結清，其中人民幣805,900,000元截至本報告日期尚未償還、重續或延長。此外，於二零二一年十二月三十一日， 貴集團未能清償應付予若干人士（「**安都方**」）的款項及其應計利息為人民幣824,904,000元。於二零二一年十二月三十一日後，安都方正式要求 貴集團結清未支付的餘額，否則可能向法院提出清盤呈請（「**安都方事件**」）。借款逾期及安都方事件，以及附註2.1(c)所述的其他事項，構成違約事件，並導致若 貴集團於二零二一年十二月三十一日總額為人民幣7,758,039,000元的若干其他借款（除借款逾期外）若貸款人要求需立即還款。該等事件或情況連同綜合財務報表附註2.1(c)所載其他事宜，表明存在可能令 貴集團的持續經營能力存在質疑的多項重大不確定因素。

貴公司董事已制定多項計劃及措施，以緩解流動資金壓力，改善 貴集團財務狀況，並糾正若干延遲償還金融機構之款項，詳情載於綜合財務報表附註2.1(c)。綜合財務報表已按持續基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其存在多種不確定性，包括(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 貴集團成功遵守最終和解協議項下的條款及義務；(ii)與 貴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採取行動行使其合約權利要求立即償還相關逾期或違約借款；(iii)於需要時獲得額外新融資來源；(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。

由於存在多種不確定性，該等不確定性之間的潛在相互作用以及可能產生的累積影響，我們無法就持續經營的編製基準是否適當達成意見。

倘 貴集團無法實現上述計劃及措施以及持續經營，則可能須作出調整，以撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額、就可能產生的進一步負債計提撥備，及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。此等可能調整的影響並無於綜合財務報表內反映。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「年內」)的全年業績。

業績

年內，本集團錄得收入為人民幣53.95億元，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40.09億元；商務園租金收入為人民幣5.10億元；商務園委託運營管理收入為人民幣2.76億元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣6.00億元；毛利同比增長39.7%至人民幣16.34億元，毛利率為30.3%。歸屬於本公司擁有人的淨利潤為人民幣293萬元。

二零二一年回顧

二零二一年，全國經濟穩定運行態勢延續、產業發展基礎不斷夯實、發展動力和活力持續增強。在多重壓力的挑戰下，中國經濟長期向好的基本面沒有改變，經濟運行總體穩定，各項產業高質量發展穩步推進，發展韌性不斷增強。這給房地產行業回歸良性發展提供了堅實的經濟和社會基礎。

在國家高質量發展和製造業轉型發展的重要階段，商務園區作為經濟發展的基礎載體，對新興產業和先進製造業具有強大的集群效應、吸附效應，是地區經濟高質量、可持續發展的重要引擎。

本集團聚焦運營、招商、服務、品牌等核心競爭力，積極發揮專業的產業運營能力與戰略佈局優勢，借助豐富的扶持政策 and 內外部產業資源，依靠數十年積累的成熟的產業運營服務經驗，在產城融合、城市更新、產業升級等方面探索多元化發展模式，打造行業新標桿。

一、佈局重點戰略城市，打造高新技術集群

決定城市競爭力的核心要素依然是產業高質量發展。本集團作為中國領先的商務園區運營商，前瞻性地重點佈局京津冀、長三角、大灣區、中西部及其他經濟活躍及高新技術密集區域，「鞏固大連、提振荊楚、聚焦湖湘、穩建中原」。年內，本集團大連軟件園產業多元化、高端化趨勢更加顯著，新增2家世界五百強企業、9家行業百強企業入駐園區；鄭州科技新城在承接人工

智能、信息科技、智慧健康等領域客戶方面繼續做大做強，11家獲評為「小巨人」及「專精特新」企業入駐公司園區；長沙梅溪湖、望城兩個項目運營良好，梅溪湖創智島及沿湖商業街順利交付，望城望雲湖項目開工，新增3家軟件信息、醫療健康行業百強企業入駐。

二、完善標準化體系，產品競爭力全面釋放

本集團將持續打造產品設計、建設、交付、維護標準化體系，結合流程標準化管理，有力地提升億達產品的競爭能力。年內，逐步完善了涵蓋商務辦公類樓宇、研發類樓宇、智能製造類樓宇在內的產業建築標準化體系；根據功能型、舒適性分類的四大系列住宅建築標準化體系。本集團傾力打造的豪華住宅產品——大連青雲天下項目，年內實現合約銷售約人民幣21.82億元，銷售面積約3.45萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣2.67萬元，為本集團業績提供強大助力。

三、積極解決債務問題，保持資本結構可持續性

年內，在嚴峻的宏觀調控環境下，公司秉承積極面對、負責到底的態度，處置和優化低效資產，盤活和釋放可售資源，取得寶貴現金資源償付現有債務。同時，與金融機構展開密切溝通，實現存續債務的展期和降息，優化債務結構，公司正常的經營活動得到了有效保障。

二零二二年展望

近年，全國房地產調控政策持續收緊，中央堅持「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」的主基調不變。隨著行業風險逐步釋放，中央四部門相繼發文，強調維穩房地產行業發展，未來可能出現更大力度的寬鬆政策，包括下調基準利率、加大支持房地產企業合理融資、開放剛需及首套房房貸利率下行空間，從而帶動行業整體回升。

本集團將堅持「產城融合」的發展模式，打造核心競爭優勢，服務城市及區域經濟、人文、技術，堅守「以市場為導向、以客戶為中心」的企業經營準則，嚴控企業各項風險，積極解決債務問題，確保企業平穩運營。

一、從現有優勢出發，積極探索新的業務增長點

本集團將以園區招商運營服務提升為切入點，通過在戰略佈局城市挖掘現有資源優勢，依托成熟的產業運營經驗，擇機獲取園區代建、代管等業務；尋求孵化新的業務版塊，實現與傳統業務的雙輪驅動；深入開展園區數字化轉型，推進入園企業數字化、網絡化、智能化、綠色化比重的提升，穩步推進技術創新與市場拓展，打造智慧園區、智慧樓宇，全面提升園區產業發展質量和效益，奠定未來轉型發展基礎。

二、繼續盤活低效資產，加速現金回款

本集團將根據自身情況，積極制定商業計劃，成立專項工作小組，盤點存量資產，加速資金回籠。加大力度處置非核心低效資產及業務線，加速銷售待售住宅及寫字樓，保證核心資產的租金收入穩定。同時，盤點存量債務，爭取金融機構的增量融資，嚴控資金成本，確保資本結構的可持續性和穩健性。

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

億達中國控股有限公司
主席兼行政總裁
姜修文

香港，二零二二年三月三十一日

管理層討論與分析

業務回顧

一、商務園區持有物業運營

年內，本集團全資持有大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並持有武漢軟件新城50%權益。以上園區已竣工持有物業總建築面積（「**建築面積**」）約194.4萬平方米，可出租面積約169.9萬平方米。年內，本集團出售持有大連騰飛軟件園50%權益。年內，本集團錄得租金收入約人民幣5.10億元，較上年同期下降5.1%，主要由於2020年末包租項目退出導致本年內出租面積減少所致。

持有物業概況

(單位：千平方米)：

商務園區	本集團 權益	已竣工總 建築面積	可租面積				期末 出租率
			寫字樓	公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	637	391	180	33	42	89%
大連科技城	100%	223	99	–	7	41	72%
億達信息軟件園	100%	156	131	–	4	20	67%
大連天地	100%	451	329	37	41	44	51%
武漢軟件新城	50%	477	124	42	27	107	33%
總計		1,944	1,699				

附註：

因武漢軟件新城財務資料不並表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。

自一九九八年建立起至今，本集團大連軟件園專注產業發展與科技創新，以軟件園一期為原點，沿旅順南路向西佈局，已成功構建起全長逾30公里、總建築面積約147萬平方米的園區產業帶，打造了現代化的園區環境、多樣化的辦公空間，適應不同入園企業的發展需求。目前，各園區累計入駐企業超過千家，擁有約20萬軟件類從業人員，帶動區域就業人口50餘萬人。憑借將創新基因根植於園區發展的理念，大連軟件園構建了完整的軟件和信息服務產業鏈、服務鏈、創新鏈，在塑造大連數字經濟轉型發展格局上做出了突出的成就和貢獻，獲中國信息協會、信息化觀察網評選為「2021中國軟件和信息服務業年度領軍產業園區」。

近年來，隨著5G、人工智能、物聯網、虛擬現實(VR)、區塊鏈等新一代信息技術的快速發展，醫療健康產業也正經歷著巨大變革。數字技術不僅讓製藥、醫療器械與醫藥流通等行業產生了質變，同時也拓展出線上醫療服務、健康管理以及醫療金融等全新領域。特別是在新冠疫情衝擊下，醫療健康產業數智化轉型再次提速。武漢軟件新城始終聚焦生物醫藥與健康產業，打造生命科技創新高地，特別是在生物醫藥及研發外包、醫療器械、智慧醫療、醫學檢測、基因工程、健康管理等細分領域取得了長足的發展。

二、物業銷售

年內，本集團實現合約銷售金額為人民幣44.06億元，合約銷售面積為38.47萬平方米，合約銷售均價為每平方米人民幣11,452元，同比上升8.0%，主要由於年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68.1%；長沙佔14.8%，武漢佔9.8%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的77.3%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣40.09億元，同比增長12.4%，主要乃由於年內交付項目增加所致。銷售收入均價為每平方米人民幣14,131元，同比增長51.1%，主要歸因於年內結轉的產品不同，且各結轉產品對應均價較去年同期有所增加所致。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87%)、長沙(佔收入的12%)等城市。

本集團堅持「產城融合」的發展戰略優勢，於大連、長沙、鄭州等重點區域打造標桿項目。依托產業發展優勢，促進城市配套迅速發展，吸引大量人才就業，助力區域經濟發展。年內，長沙億達智造小鎮、長沙億達中建•智慧科技中心、鄭州億達科技新城、重慶億達創智廣場等項目穩步推進，寫字樓及配套住宅銷售良好。

各城市經營情況及分析如下：

大連

大連市房地產市場出現上、下半年顯著分化的態勢，上半年供需兩端持續發力，拿地、開盤、銷售情況火熱；下半年隨著大連「816」新政的推出，對土地和限售加強管控、市場顯著降溫。二零二一年末，央行「降息降准」，大連各主要商業銀行貸款利率下調，政策現「鬆綁」趨勢，寬鬆政策正逐步修復房地產市場環境。同時，疊加城市基本面穩健、人口基礎穩定等利好因素，市場正逐步向價值板塊聚集，主城區主要為改善型產品，而高新區及金普新區、旅順等外圍區域主要以剛需產品為主流成交。

本集團位於中山區核心地段的高品質改善型住宅產品項目「大連青雲天下」，年內實現合約銷售約人民幣21.82億元，銷售面積約8.18萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣2.67萬元，成為年內大連地區銷售最高的項目之一。隨著項目三、四期的持續推盤及熱銷，將繼續為本集團提供穩定的業績支撐。位於高新區的大連天地河口灣項目年內實現合約銷售約人民幣3.45億元，銷售面積約2.11萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣1.63萬元。

長沙

第七次全國人口普查數據顯示長沙常住人口突破千萬，為新進特大城市之一，近十年人口增幅約43%，排名全國第二，預計2035年常住人口將突破1,500萬。長沙近年堅持「房住不炒」、保護剛需，房價始終處於全國省會城市底部，保障了長沙成為全國最具有幸福感、最具有活力的城市之一，房地產市場整體供銷平衡，價量穩健。同時，湖南省提出「三高四新」發展戰略，加速發展高新技術產業，吸引優質企業、高素質人才入駐，打造現代化「新長沙」。

本集團長沙億達智造產業小鎮作為重點佈局的智能製造產業園區，定位為望城區智能終端「一主三特」產業鏈的大平台，通過項目增速、優質配套、貼心服務，有效吸附產業鏈各類企業，大力引進智能手機終端、車載智能終端、智能可穿戴設備、柔性顯示等上、下游企業，成為構建產業鏈的重要載體。目前，小鎮創智島已入駐30餘家智能終端產業鏈優質企業，成為望城經開區千億級智能終端產業集群的重要組成部分。另外，憑借「5G+工業互聯網」賦能企業數字化轉型及「上雲上平台」務實培訓會等運營活動，助力園企轉型發展。項目整體建成後，預計實現入駐企業超400家，年產值超人民幣50億元，帶動就業1.5萬餘人。

年內，長沙億達·中建智慧科技中心正式動工，這是本集團深耕生命醫藥與健康的又一力作。作為園區四大產業發展方向之一，「醫療健康」產業融合「科學研發」等關聯產業，搭建智慧健康的全產業鏈。項目整體建成後，預計實現入駐企業百餘家，年產值超50億，年納稅額約人民幣2億元，帶動就業上萬人。

鄭州

《中共中央國務院關於新時代推動中部地區高質量發展的意見》指出，將構建以先進製造業為支撐的現代產業體系，支持鄭州電子信息、洛陽裝備製造產業集群建設，推動中部地區加快崛起。同時，鄭州將大力發展各類產業集聚區、32個核心板塊、小微產業園、眾創空間、孵化器 etc 等產業發展區域，加大公共配套和基礎設施建設力度，為鄭州的產業發展及區域經濟騰飛提供有力支持。

本集團重點佈局的鄭州億達科技新城緊跟時代產業發展潮流，以新一代信息技術、智能製造兩大產業方向為主，重點傾向和培育園區小微企業產業集群，著力打造培育和助推科技型企業、「專精特新」企業成長壯大的產業綜合運營服務平台，以5G、BIM+GIS為基礎架構，孕育融通智能製造產業鏈上下游，通過集聚物聯網、智能傳感器、智能製造、網絡安全、人工智能等多個電子信息新型產業集群為抓手，目前已引入包括世界500強羅克韋爾在內的130餘家科技型領軍企業，智慧產業集聚已初步形成。先後獲得鄭州市首批小微企業園、鄭州市科技企業孵化器、河南省大學生校外實踐教育基地、高新區就業見習基地等榮譽資質。

二零二一年七月，鄭州地區遭遇特大暴雨襲擊，本集團積極保障人員及財產安全，快速推進復工復產以及園區各項保障。道路恢復通行後，本集團立即組織發電機、水泵抽水，組織人員檢查升降機、架體、線路並立即修復。面對災情疫情導致的人員安排、材料供應困難，採取有效措施搶工，消化不利影響，按計劃節點完成施工任務。同時，第一時間組織園區清理消殺，同時恢復供水、供電、食堂供餐，組織水毀維修工作，保障園區業主及時恢復生產。按照政府要求第一時間申請並首批獲批覆工復產。

合約銷售明細

	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	160,798	300,094	18,663	68.1%
長沙	107,499	65,172	6,063	14.8%
武漢	62,132	43,190	6,951	9.8%
鄭州	45,988	29,282	6,367	6.7%
重慶	1,068	1,062	9,944	0.2%
成都	7,240	1,796	2,480	0.4%
合計	384,725	440,596	11,452	100.0%
大連軟件園	2,301	1,180	5,127	0.3%
大連科技城	2,819	2,034	7,214	0.5%
億達信息軟件園	27,395	25,953	9,473	5.9%
大連天地	21,132	34,460	16,307	7.8%
武漢軟件新城	62,132	43,190	6,951	9.8%
長沙億達中建·智慧 科技中心	91,940	46,252	5,031	10.5%
長沙億達智造產業小鎮	15,559	18,920	12,160	4.3%
鄭州億達科技新城	45,988	29,282	6,367	6.6%
重慶億達創智廣場	1,068	1,062	9,944	0.2%
園區外住宅	114,391	238,263	20,829	54.1%
合計	384,725	440,596	11,452	100.0%
住宅	241,435	340,394	17,492	77.3%
寫字樓	143,290	100,202	6,580	22.7%
合計	384,725	440,596	11,452	100.0%
商務園區	270,334	202,332	7,485	45.9%
園區外住宅	114,391	238,264	20,829	54.1%
合計	384,725	440,596	11,452	100.0%

三、商務園區運營管理

截至年末，本集團商務園運營管理項目25個，委託運營管理面積合計約393萬平方米。年內，簽約10個商務園運營管理項目，商務園運營管理產生收入約為人民幣2.76億元，同比減少14.8%，主要由於年內部分存量項目達到完成條件逐漸退出，而新增項目收入尚未結轉所致。

憑借二十餘載專業招商、管理、運營經營的沉澱，本集團堅持以服務企業為核心，以產業運營為抓手，圍繞總部經濟、數字產業、教育培訓、智能製造、大健康、現代服務業六大產業精準招商，不斷引進產業鏈上的優質企業，聚焦產業鏈強鏈、補鏈、延鏈功能，激發產業集群的「鏈」式效應。年內，新簽約武漢人工智能科技園、廊坊銘順軟件新城、上海「青島城市會客廳」、威海環翠新材料產業園、青島(國家)保密技術產業園等重點委託管理類項目。

二零二一年九月，近百名來自全國各地、各行業的企業家受邀參加於大連舉辦的「億路有你·相伴團圓」2021億達中國客戶大會，共繪產業發展藍圖。本集團眾多客戶、業主及潛在客戶企業齊聚一堂，就產業趨勢、國家戰略、綠色發展資本運作、等多方面各抒己見、深入探討，共同為助力產業發展、振興區域經濟貢獻智慧和力量。本集團將與眾多合作夥伴攜手並進、砥礪前行，打造更多的產業特色鮮明、高端產業集聚的商務園區。

隨著數字經濟成為驅動經濟增長的關鍵力量，經濟產業化仍有廣闊前景。作為商務園區運營專家，本集團以數字經濟驅動產業變革，不斷拓展產業發展新空間，實現了產業經濟的新發展。本集團不斷探索新型智能化業務，打造子公司易達雲圖(深圳)科技有限公司(「易達雲圖」)，專注於通過提供智慧園區全場景解決方案，持續賦能企業成長、助力產業發展。年內，易達雲圖獲得國家高新技術企業認證證書、華為鯤鵬認證證書，逐步實現以客戶為中心的服務智慧化、以運營增值為導向的數字化、數據融合賦能的發展新階段。

四、建築、裝修及園林綠化

年內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入人民幣6.00億元，較上年同期增長43.2%，主要歸因於外部承攬項目增加所致。本集團持續深化精品戰略，著力保障建築、施工質量及安全，打造標準化產品線，實現樣板間、景觀、裝修等流程標準化。

年內，由本集團裝修業務團隊承攬的聚思鴻(Concentrix)辦公空間裝修項目順利通過客戶驗收，進一步印證了入駐於高端商務園區的行業龍頭企業對億達裝飾團隊辦公空間裝修業務能力的高度認可與信賴。本集團負責聚思鴻的業務運營中心裝修工程，該處集辦公空間裝修、辦公用具定制、綜合布線、弱電安防、設備安裝調試等於一體。秉持為客戶打造高品質辦公空間的企業追求，本集團配置了專業化的項目管理團隊，充分發揮多年來積澱的國際品牌企業辦公空間裝修的豐富經驗，認真對標跨國公司現場管理規範，科學合理組織施工，嚴控工程技術和質量標準，確保了項目按照業主方要求一次性驗收交付。

辦公空間裝修是本集團業務團隊的一項核心業務。多年來，緊緊圍繞「產城融合」發展戰略，不斷夯實企業定位、明確經營方向，著力在辦公空間裝修和住宅整棟精裝修領域打造企業核心競爭力，積極探索裝配式、集成化施工模式，大力建設綠色標識裝修材料資源庫，從設計到施工全過程落實綠色、環保、健康、低碳理念，以實際行動響應國家「雙碳」號召，積極引領行業健康發展。近年來，高質量地完成了上海、長沙、鄭州、重慶、大連等地商務園區和產業園區十餘個辦公空間、公共空間裝修裝飾項目，贏得了業主方及園區運營商高度評價。

五、土地儲備

截至二零二一年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為811萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為719萬平方米。土地儲備集中度進一步降低，大連佔比為66.1%，較上年末下降1.6個百分點，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。

下表載列本集團於二零二一年十二月三十一日的土地儲備明細表：

按城市劃分	總土地儲備 (平方米)	佔比	權益	
			總土地儲備 (平方米)	佔比
大連	5,364,538	66.1%	5,364,316	74.5%
武漢	615,459	7.6%	307,730	4.3%
成都	109,856	1.4%	72,150	1.0%
瀋陽	89,179	1.1%	45,481	0.6%
長沙	1,099,161	13.5%	668,505	9.3%
鄭州	478,613	5.9%	478,613	6.7%
重慶	79,200	1.0%	79,200	1.1%
合肥	274,882	3.4%	178,673	2.5%
總計	<u>8,110,888</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,194,668</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	6,436,524	79.4%	5,616,512	78.1%
多功能綜合住宅	1,674,364	20.6%	1,578,156	21.9%
總計	<u>8,110,888</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,194,668</u>	<u>100.0%</u>

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 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%	594,939	—	—
住宅區	100%	78,079	—	—
小計	100%	673,018	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	222,117	73,820	515,172
住宅區	100%	140,852	5,823	—
小計	100%	362,969	79,643	515,172
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	193,390	74,702	329,558
住宅區	50%	17,809	—	—
小計	50%	211,199	74,702	329,558
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	—	118,798
住宅區	100%	80,075	89,891	—
小計	100%	232,214	89,891	118,798
大連天地				
辦公室區	100%	335,677	166,369	1,169,179
住宅區	100%	67,804	169,914	—
小計	100%	403,481	336,283	1,169,179
成都天府智慧交通科技城				

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
辦公室區	60%	42,064	52,200	—
小計	60%	42,064	52,200	—
長沙梅溪湖健康科技城				
辦公室區	51%	19,598	109,494	89,031
小計	51%	19,598	109,494	89,031
長沙億達智造產業小鎮				
辦公室區	70%	116,568	—	304,924
住宅區	70%	90,309	270,895	98,342
小計	70%	206,877	270,895	403,266
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	1,189	244,624	232,800
小計	100%	1,189	244,624	232,800
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	—	79,200	—
小計	100%	—	79,200	—
中德億達智慧科技城信創產業園				
辦公室區	51%	—	—	89,179
小計	51%	—	—	89,179
商務園小計		2,152,609	1,336,932	2,946,983

商務園區／多功能綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工餘下 可租／可售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	475,238	313,343	595,309
成都	100%	15,592	—	—
合肥	65%	—	—	274,882
多功能綜合住宅小計		<u>490,830</u>	<u>313,343</u>	<u>870,191</u>
總計		<u><u>2,643,439</u></u>	<u><u>1,650,275</u></u>	<u><u>3,817,174</u></u>

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。

年內，本集團的收入為人民幣53億9,507萬元，同比增長11.3%。下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	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	4,009,309	74.3%	3,568,530	73.6%
租金收入	510,024	9.5%	537,506	11.1%
商務園運營管理服務收入	276,107	5.1%	324,223	6.7%
建築、裝修及園林綠化收入	599,625	11.1%	418,647	8.6%
總計	5,395,065	100.0%	4,848,906	100.0%

(1) 物業銷售收入

本集團年內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣40億931萬元，較上年同期增加12.4%，主要是由於年內交付項目有所增加所致。

(2) 租金收入

本集團年內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣5億1,002萬元，同比減少5.1%，主要是由於2020年末包租項目退出導致年內出租面積減少所致。

(3) 商務園運營管理服務收入

本集團年內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣2億7,611萬元，同比下降14.8%，主要是由於年內部分存量項目達到完成條件逐漸退出，而新增項目及收入尚未結轉所致。

(4) 建築、裝修及園林綠化收入

本集團年內提供建築、裝修及園林綠化服務產生的收入為人民幣5億9,963萬元，同比增加43.2%，主要是由於年內外部承攬項目增加所致。

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣37億6,106萬元，較去年增加2.2%，主要是由於年內交付項目增加所致。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣16億3,400萬元，同比增加39.7%；毛利率由二零二零年同期24.1%增至年內的30.3%，主要是由於年內結轉產品不同，且結轉產品對應均價較上年同期有所增加所致。

銷售及市場推廣開支

在集團銷售及市場推廣開支由二零二零年同期的人民幣1億6,504萬增加33.9%至年內人民幣2億2,096萬元，主要是年內宣傳推廣費用、物業管理費用增加所致。

行政開支

本集團行政開支由二零二零年同期的人民幣4億961萬元減少16.7%至年內人民幣3億4,120萬元，主要是由於年內公司採取積極措施控制辦公成本所致。

其他虧損－淨額

本集團年內其他虧損淨額人民幣4億7,390萬元，主要是由於年內轉讓大連軟件園騰飛50%股權所致。

投資物業公允值收益

本集團投資物業公允值收益由二零二零年同期的人民幣8,107萬元減少至年內虧損人民幣1億1,724萬元，主要是由於年內投資物業處置虧損及出租淨收益下降導致估值下降所致。

融資成本淨額

本集團的財務成本淨額由二零二零年同期的人民幣8億3,209萬元減少至人民幣8億2,129萬元，主要是由於利息開支減少所致。

分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損

於年內，本集團分佔合營公司及聯營公司利潤由二零二零年同期的人民幣8,720萬元增加至人民幣9,095萬元，主要由於對武漢軟件新城發展有限公司股權投資收益增加所致。

所得稅開支

本集團所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅以及遞延所得稅，本集團於年內所得稅開支為人民幣6億2,069萬元，比上年同期增加84.6%，主要是由於年內轉讓大連軟件園騰飛50%股權導致所得稅開支增加以及年內結轉項目土地增值稅增加所致。

年內利潤

基於上述因素，本集團於年內錄得除稅前虧損人民幣2億4,727萬元，而於二零二零年同期則錄得除稅前溢利人民幣5億450萬元。

本集團淨利潤由二零二零年同期人民幣1億9,684萬元減少至年內的人民幣2,219萬元。

股東權益應佔淨利潤由二零二零年同期人民幣1億7,258萬元減少至年內的人民幣293萬元。

股東權益應佔核心利潤(減除稅後投資物益公允價值收益影響)由二零二零年同期人民幣1億1,177萬元減少至年內的人民幣9,086萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二一年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣7億7,389萬元(包括受限制現金約為人民幣3億3,069萬元)(二零二零年：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十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣129億1,046萬元(二零二零年：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 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	4,917,730	5,866,626
無抵押銀行貸款	1,600	3,000
有抵押其他借款	6,136,498	6,820,397
無抵押其他借款	1,854,632	2,589,336
	<u>12,910,460</u>	<u>15,279,359</u>

(2) 按到期日劃分

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	10,870,260	11,869,159
第二年	2,040,200	775,200
第三至五年	-	2,635,000
	<u>12,910,460</u>	<u>15,279,359</u>

負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行貸款及其他借款減現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二一年十二月三十一日約為99.5%，與二零二零年十二月三十一日的111.3%相比下降11.8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。於二零二一年十二月三十一日，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1,848萬元和約人民幣16萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣13億8,114萬元和人民幣5億814萬元。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，但管理層持續監控外匯風險，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。於二零二一年十二月三十一日，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10億2,878萬元(二零二零年十二月三十一日：約為人民幣5億477萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額為人民幣3億1,980萬元(二零二零年：人民幣5億2,448萬元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有955名全職僱員(二零二零年：1,848名)。本集團根據僱員表現、工作經驗及現行市場工資水平給予僱員薪酬。

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平相符。

末期股息

董事會不建議派付年內的末期股息(二零二零年：無)。

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。全年內，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。年內，除出於以下原因的偏離外，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A.2.1條(其自2022年1月1日起已獲重新編號為守則條文C.2.1)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。本公司行政總裁姜修文先生於二零一八年六月二十二日獲委任為本公司主席，負責監督本集團的運營。董事會認為由姜修文先生擔任兩項職務將確保本公司的領導貫徹一致，並有助於本集團目前及可預見未來的業務策略的實施及執行。

董事進行證券交易的標準守則

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

所持主要投資、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(作為賣方)與(其中包括)龍湖(作為買方)訂立股權轉讓協議及補充協議，以人民幣1,273,000,000元的代價出售億達物業服務及其附屬公司的全部股權。有關出售事項已於二零二一年三月十日完成，而億達物業服務連同其附屬公司的財務業績已自本集團的財務報表中終止合併入賬。

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

2. 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(作為賣方)與Ascendas(作為買方)及大連軟件園騰飛(作為目標公司)就出售事項訂立股權轉讓協議以人民幣501,000,000元的代價出售大連軟件園騰飛的50%股權。有關出售事項已於二零二一年五月二十一日完成，而大連軟件園騰飛的財務業績已自本集團的財務報表中終止合併入賬。

詳情請參見本公司日期為二零二一年五月二十六日及二零二一年六月二十一日的公告。

除上文所披露者外，本公司於年內並無其他重大投資或重大收購附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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。

訴訟與仲裁

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約2.09億美元(「**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。

期後事項

茲提述本公司日期為二零二二年二月七日及二零二二年二月十七日的公告。

於二零二二年二月七日，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)就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，「**契約**」)項下若干違約的建議豁免、本公司於二零二零年三月二十七日發行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)(「**二零二二年票據**」)及對契約的建議修訂訂立徵求同意(「**徵求同意**」)。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。

除上文所披露者外，本集團自本年度結束直至本公告日期並無重大期後事項。

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、二零二零年六月三十日及二零二一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及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，本公司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300,000,000美元於二零二零年到期年息6.95%的優先票據(「二零二零年票據」)。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。
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，答辯人須向申索人支付認沽期權價格及利息。答辯人於90日內未履行裁決致二零二二年票據發生技術性違約。二零二一年三月，答辯人與申索人簽署和解協議，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)，答辯人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，申索人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)。於本公告日期，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全數償還。延遲支付構成違約事件。
6. 本公司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及應計利息(「逾期借款」)。於二零二一年十二月三十一日，人民幣2,154,149,000元仍未結清，其中人民幣805,900,000元截至本公告日期尚未償還、重續或延期。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二零二一年十二月三十一日若干其他借款(逾期借款除外)合共人民幣7,758,039,000元須按貸款人要求即時償還。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「訴訟與仲裁」一節所披露之和解協議，中國民生或其附屬公司須為本公司流通在外股份總數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(國際)投資有限公司簽署公司股份押記，以押記本公司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。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。

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，於年內，概無購股權根據購股權計劃授出。

年度業績

本集團年內的年度業績已由本公司審核委員會審閱及批准。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公告所載有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註的數據已獲本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所確認，與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載數額一致。彼等就此所承擔工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則進行的一項保證委聘，故彼等並無就本公告做出保證意見。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

此年度業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.yidachina.com刊載。

本公司年內之年度報告將隨本公司股東週年大會通函、股東週年大會通告及代表委任表格於適當時候寄發予本公司股東，並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，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為姜修文先生；本公司非執行董事為盧劍華先生、王剛先生、倪傑先生及蔣倩女士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。