

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績公告

財務摘要

- 1、二零二二年已確認收入為人民幣45億3,292萬元，較二零二一年同期減少16.0%。
- 2、二零二二年毛利為人民幣10億6,042萬元，較二零二一年同期減少35.1%，毛利率由二零二一年的30.3%減至年內的23.4%。
- 3、年內(虧損)/利潤由二零二一年的淨利潤人民幣2,219萬元減少至年內的淨虧損人民幣7億3,649萬元，淨利潤率為-16.2%。
- 4、普通權益持有人應佔每股基本虧損總額人民幣28.51分。
- 5、董事會並不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	4	4,532,923	5,395,065
銷售成本	6	(3,472,507)	(3,761,063)
毛利		1,060,416	1,634,002
其他收入		9,251	18,307
投資物業公允值虧損		(37,624)	(117,238)
金融及合約資產減值虧損		(44,767)	(15,947)
其他虧損淨額	5	(272,071)	(473,900)
銷售及市場推廣開支	6	(118,694)	(220,957)
行政開支	6	(238,248)	(341,198)
融資成本淨額	7	(581,088)	(821,294)
應佔合營公司及聯營公司的(虧損)/利潤淨額		(87,755)	90,953
除所得稅前虧損		(310,580)	(247,272)
所得稅開支	8	(425,913)	(620,694)
來自持續經營業務之虧損		(736,493)	(867,966)
來自已終止業務的利潤(歸屬於本公司權益持有人)		—	890,156
年度(虧損)/利潤		(736,493)	22,190
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(736,773)	2,934
非控股權益		280	19,256
		(736,493)	22,190
本公司普通權益持有人應佔持續經營業務虧損之每股虧損：			
基本及攤薄(每股人民幣元)		(28.51)分	(34.34)分
本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(每股人民幣元)	10	(28.51)分	0.11分

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度(虧損)／利潤	(736,493)	22,190
其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
年度全面(虧損)／收益總額	<u>(736,493)</u>	<u>22,190</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(736,773)	2,934
非控股權益	<u>280</u>	<u>19,256</u>
	<u>(736,493)</u>	<u>22,190</u>
本公司擁有人應佔年度全面(虧損)／收益總額由以下產生：		
持續經營業務	(736,493)	(867,966)
已終止業務	<u>-</u>	<u>890,156</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		76,573	86,421
投資物業	11	18,002,005	18,662,149
合營公司投資		697,591	798,438
聯營公司投資		4,785	4,785
收購土地的預付款項		3,254,839	3,153,481
預付款項及其他應收款項		629,749	518,886
無形資產		19,486	21,770
遞延稅項資產		460,001	380,535
		<u>23,145,029</u>	<u>23,626,465</u>
流動資產			
存貨		194,354	85,380
持作開發以供銷售的土地		761,226	938,059
開發中物業		7,924,222	8,901,556
持作銷售用途的竣工物業		4,939,106	6,154,363
收購土地的預付款項		–	24,867
合約資產		149,554	121,020
應收賬款	12	384,820	545,628
預付款項、按金及其他應收款項		1,484,998	1,677,286
預付企業所得稅		103,385	127,177
預付土地增值稅		238,570	247,429
受限制現金	13	231,281	330,685
現金及現金等價物	13	127,519	443,200
		<u>16,539,035</u>	<u>19,596,650</u>
流動資產總額		16,539,035	19,596,650
資產總額		39,684,064	43,223,115

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	15	–	2,040,200
遞延稅項負債		2,766,331	2,851,617
租賃負債		34,572	37,975
其他非流動負債		–	26,945
		<u>2,800,903</u>	<u>4,956,737</u>
流動負債			
合約負債		3,531,627	5,802,521
應付賬款	14	3,619,919	4,067,022
其他應付款項及應計費用		3,638,425	3,113,910
計息銀行貸款及其他借款	15	12,050,826	10,870,260
應付企業所得稅		1,027,661	945,035
土地增值稅撥備		1,598,861	1,252,425
租賃負債		10,165	14,464
		<u>25,477,484</u>	<u>26,065,637</u>
流動負債總額		25,477,484	26,065,637
		<u>28,278,387</u>	<u>31,022,374</u>
負債總額			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		11,136,317	11,873,090
		<u>11,295,735</u>	<u>12,032,508</u>
非控股權益		109,942	168,233
		<u>11,405,677</u>	<u>12,200,741</u>
權益總額		11,405,677	12,200,741
流動負債淨額		(8,938,449)	(6,468,987)
資產總額減流動負債		14,206,580	17,157,478

綜合財務報表附註

截至二零二二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」)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。

本公司主要於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。截至二零二二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、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(「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

本公司截至二零二二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綜合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

本集團於二零二二年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣8,938,449,000元。於同日，即期借款為人民幣12,050,826,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣127,519,000元。

自二零二零年起，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」）。儘管本集團已在原到期日後結清若干此等逾期借款，於二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣3,772,064,000元的借款尚未結清，其中人民幣500,000,000元截至該等綜合財務報表批准日已延期，該等延期借款協議均載有若貸款人提出要求需立即還款條款。於二零二二年十二月三十一日後，除借款逾期外，本集團未能按其預定還款日期支付賬面總額為人民幣28,240,000元的若干借款的利息。

於二零二一年三月四日，本集團與若干人士（「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，因此安都方多次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」）。截至二零二二年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,066,980,000元。本集團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，並導致本集團於二零二二年十二月三十一日總額為人民幣7,630,600,000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4,679,350,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣2,951,250,000元為原合約還款日期於二零二三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，本集團一直積極與所有貸款人就逾期借款重續及延期償還進行磋商。借款逾期的若干貸款人對重續或延長各自的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) 本集團亦與相關銀行及金融機構就重續及延長預定還款日期於一年內的現有借款進行協商。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或延長預定還款日期於一年內的現有借款。
- 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) 本集團亦將尋求機會按合理價格出售若干資產予第三方或當地政府，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，本集團在二零二二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多項重大不確定因素。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) 在需要時成功重續或延長預定還款日期於一年內的現有借款；

- 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) 以合理價格成功實施本集團處置若干資產的初步意向，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綜合財務報表內反映。

(d) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於自二零二二年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列修訂本或年度改進：

- i) 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項－香港會計準則第16號修訂本
- ii) 虧損性合約－履行合約的成本－香港會計準則第37號修訂本
- iii) 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
- iv) 參照概念框架－香港財務報告準則第3號修訂本
- v) 二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關租金寬減－香港財務報告準則第16號修訂本(二零二一年三月)(「香港財務報告準則第16號修訂本(二零二一年三月)」)，及
- vi) 同一控制下的企業合併的會計處理－對會計指引第5號的修訂

上述修訂並無對過往期間確認的金額造成任何影響，且預期不會對未來期間的金額造成重大影響。

(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，該等準則及詮釋於二零二二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。

- i) 與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項－香港會計準則第12號修訂本，及
- ii) 會計政策披露－香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本。

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、受限制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。

截至二零二二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。

截至二零二二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 运营管理 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：	3,231,556	507,178	294,923	1,180,933	-	5,214,590
分部間收入	(49,879)	(1)	(41,350)	(590,437)	-	(681,667)
外部客戶收入	<u>3,181,677</u>	<u>507,177</u>	<u>253,573</u>	<u>590,496</u>	<u>-</u>	<u>4,532,923</u>
分部業績	49,188	245,295	3,810	640	(25,482)	273,451
對賬：						
利息收入						3,287
未分配虧損						(6,230)
融資成本淨額						(581,088)
除所得稅前虧損						(310,580)
所得稅開支						(425,913)
持續經營業務虧損						<u>(736,493)</u>
分部資產	62,977,928	24,240,243	357,863	8,644,751	11,019,613	107,240,398
對賬：						
撤銷分部間應收款項						(68,789,556)
公司及其他未分配資產						1,233,222
資產總額						<u>39,684,064</u>
分部負債	44,766,201	9,375,602	455,993	7,782,200	16,310,140	78,690,136
對賬：						
撤銷分部間應付款項						(68,789,556)
公司及其他未分配負債						18,377,807
負債總額						<u>28,278,387</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	11,266	6,223	7,703	6,682	1,662	33,536
資本開支*	14	(882)	6,943	7,429	1,452	14,956
投資物業的公允值虧損	-	(37,624)	-	-	-	(37,624)
應佔合營公司及聯營公司的 (虧損)/利潤淨額	(88,594)	-	905	-	(66)	(87,755)
於合營公司的投資	663,395	-	14,763	-	19,433	697,591
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 运营管理 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>–</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)
融資成本淨額						(821,294)
除所得稅前虧損						(247,272)
所得稅開支						(620,694)
持續經營業務虧損						<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的 (虧損)/利潤淨額	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。

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該等綜合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)。

本集團收入的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於某一時間點確認的客戶合約收入		
銷售物業	3,181,677	4,009,309
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	253,573	276,107
施工、裝潢及園林綠化收入	590,496	599,625
	844,069	875,732
客戶合約收入	4,025,746	4,885,041
來自其他來源的收入		
租金收入	507,177	510,024
	4,532,923	5,395,065

5 其他虧損淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
外匯虧損／(收益)淨額	217,574	(41,469)
出售附屬公司的虧損／(收益)(a)	52,095	(26,412)
出售一間合營公司的虧損(b)	–	470,397
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)淨額	715	(3,395)
其他項目	1,687	74,779
	272,071	473,900

(a) 於二零二一年十二月三十一日，本集團於長沙億達智造產業小鎮發展有限公司(「長沙小鎮」)持有70%股權，其作為本集團的附屬公司入賬。於二零二二年九月六日，本集團與長沙振望投資發展有限公司(長沙小鎮剩餘30%股權的持有人)訂立股權轉讓協議，據此本集團出售其於長沙小鎮70%股權，代價約為人民幣84,570,000元。於二零二二年，本集團確認該出售事項產生的虧損為人民幣52,095,000元。

(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。本集團亦獲授購股權，以代價人民幣526,300,500元回購其於大連軟件園騰飛的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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售物業成本	2,469,943	2,799,045
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)	183,905	189,537
提供其他服務成本	793,149	770,923
撤減開發中物業及持作銷售用途的竣工物業	25,510	1,558
僱員福利開支	161,511	213,031
折舊	26,634	35,555
無形資產攤銷	6,902	16,569
核數師酬金		
– 審計服務	4,100	4,350
– 非審計服務	258	800
其他費用及開支	157,537	291,850
	3,829,449	4,323,218
總銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支		

7 融資成本淨額

融資收入及成本分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
融資成本		
銀行貸款及其他貸款利息	1,136,202	1,586,267
租賃負債利息	3,597	3,845
減：資本化利息	(510,771)	(709,931)
	629,028	880,181
利息收入	(47,940)	(58,887)
融資成本淨額	581,088	821,294

8 所得稅開支

持續經營業務所得稅支出的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項－中國		
年度企業所得稅開支	223,413	355,985
年度土地增值稅(「土地增值稅」)開支	373,890	459,467
	597,303	815,452
遞延稅項：		
本年度	(171,390)	(194,758)
持續經營業務年度稅務開支總額	425,913	620,694

9 股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
不擬派末期股息	—	—

此外，年內並無宣派中期股息(二零二一年：無)。

10 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額的計算乃按本公司普通權益持有人應佔截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合虧損人民幣736,773,000元(二零二一年：利潤人民幣2,934,000元)，以及截至二零二二年十二月三十一日止年度已發行普通股2,583,970,000股(二零二一年：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於本集團於截至二零二二年及二零二一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(虧損)/盈利與每股基本虧損/盈利相同。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度每股基本(虧損)/盈利及每股攤薄(虧損)/盈利如下：

	二零二二年 人民幣分	二零二一年 人民幣分
來自本公司普通權益持有人應佔持續經營業務	(28.51)	(34.34)
來自已終止業務	-	34.45
本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利總額	<u>(28.51)</u>	<u>0.11</u>

11 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
於二零二一年一月一日之賬面值	45,000	13,246,500	5,691,217	18,982,717
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)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日之賬面值	<u>44,000</u>	<u>12,922,800</u>	<u>5,695,349</u>	<u>18,662,149</u>
添置	-	(4,560)	(2,815)	(7,375)
轉撥至在建物業	-	-	(615,145)	(615,145)
公允價值調整的虧損淨額	(2,000)	(53,840)	18,216	(37,624)
於二零二二年十二月三十一日之賬面值	<u>42,000</u>	<u>12,864,400</u>	<u>5,095,605</u>	<u>18,002,005</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團價值為人民幣16,011,638,000元(二零二一年：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15)。

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，並適當計及就物業潛在復歸收入的撥備。

就於二零二二年及二零二一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二零二二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(二零二一年：人民幣1,515,000,000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。

12 應收賬款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收賬款總額	484,304	599,021
減：應收賬款減值撥備	(99,484)	(53,393)
	<u>384,820</u>	<u>545,628</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總額按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	167,017	258,913
一至兩年	90,461	121,096
超過兩年	226,826	219,012
	<u>484,304</u>	<u>599,021</u>

於二零二二年十二月三十一日，就應收賬款總額作出撥備人民幣99,484,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣53,393,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的應收賬款包括應收本集團合營公司款項人民幣79,000元(二零二一年：人民幣455,000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。

13 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
現金及銀行結餘	358,800	773,885
減：受限制現金	<u>(231,281)</u>	<u>(330,685)</u>
現金及現金等價物	<u><u>127,519</u></u>	<u><u>443,200</u></u>

銀行存款按每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣358,583,000元(二零二一年：人民幣755,250,000元)。

14 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 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	2,428,771	2,647,053
一年以上	<u>1,191,148</u>	<u>1,419,969</u>
	<u><u>3,619,919</u></u>	<u><u>4,067,022</u></u>

應付賬款為免息且無抵押。

15 計息銀行貸款及其他借款

	二零二二年		二零二一年	
	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	4.00-6.50	5,808,668	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	2.00-13.00	4,306,601	6.00-14.30	4,450,298
其他貸款 — 無抵押	1.20-6.00	1,935,557	1.20-12.00	1,854,632
		<u>12,050,826</u>		<u>10,870,260</u>
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
		—		<u>2,040,200</u>
		<u>12,050,826</u>		<u>12,910,460</u>
			二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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			5,808,668	4,565,330
第二年			—	354,000
			<u>5,808,668</u>	<u>4,919,330</u>
須於下列期間償還的其他貸款：				
一年內或按要求			6,242,158	6,304,930
第二年			—	1,686,200
			<u>6,242,158</u>	<u>7,991,130</u>
			<u>12,050,826</u>	<u>12,910,460</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣1,595,168,000元(二零二一年：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二零二三年十二月三十一日後到期的本金額人民幣2,951,250,000元(二零二一年：人民幣2,659,277,000元)但因附註2.1(c)所述事項而於二零二二年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，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二零二三年十二月三十一日，年利率為4%(二零二一年十二月三十一日：6%)。於二零二二年十二月三十一日，若干第二批本金為人民幣249,523,000元的公司債券由有關債券持有人延長至二零二三年十二月三十一日，年利率介乎2%至4%(二零二一年十二月三十一日：2%至6%)，而其餘本金為人民幣229,700,000元的第二批公司債券延長至二零二三年三月三十一日，年利率為6%(二零二一年十二月三十一日：6%)，隨後進一步延長至二零二三年六月三十日。

- (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」)，其構成違約事件且為無抵押，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。優先票據及其他交叉違約條款的先前違約事件獲豁免。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%，本公司應支付同意費及替代應計利息合共11,500,000美元。

此後直至二零二二年十二月三十一日，本公司未按照徵求同意的預定還款日期支付同意費、替代應計利息及應計利息總額16,084,000美元。於二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,457,265,000元。

- (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) 於二零二二年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣5,777,695,000元(二零二一年：人民幣6,324,475,000元)的開發中物業的抵押；
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣16,011,638,000元(二零二一年：人民幣18,138,744,000元)的投資物業的抵押；
- (iii) 於二零二二年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣761,226,000元(二零二一年：人民幣935,669,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於二零二二年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣3,088,247,000元(二零二一年：人民幣4,930,857,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；

- (v) 於二零二二年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣24,978,000元的樓宇的抵押(二零二一年：人民幣30,466,000元)；
 - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二二年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣7,749,563,000元(二零二一年：人民幣8,687,847,000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。
- (d) 除於二零二二年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣1,510,892,000元(二零二一年：人民幣1,381,141,000元)以及於二零二二年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣369,797,000元(二零二一年：人民幣508,138,000元)的若干其他貸款外，本集團所有銀行及其他借款於二零二二年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661,824,000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410,265,000元為無抵押、按年利率2%計息，其餘人民幣251,559,000元為抵押，按年利率2%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的潛在相互影響，以及可能對財務報表產生的累積影響，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，於二零二二年十二月三十一日， 貴集團流動負債超過其流動資產人民幣8,938,449,000元。同日，即期借款達人民幣12,050,826,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣127,519,000元。 貴集團未能按預定還款日期償還若干借款的本金、利息及同意費（「借款逾期」），及於二零二二年十二月三十一日，借款賬面值人民幣3,772,064,000元仍未結清，其中人民幣500,000,000元截至本報告日期已延長，該等延期借款協議均載有若貸款人提出要求需立即還款條款。於二零二二年十二月三十一日後，除借款逾期外， 貴集團未能按其預定還款日期支付賬面總額人民幣28,240,000元的若干借款的利息。此外，於二零二二年十二月三十一日， 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1,066,980,000元，安都方多次正式要求 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 貴集團於二零二二年十二月三十一日總額為人民幣7,630,600,000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)於需要時成功重續或延長預定還款日期於一年內的現有借款；(iv)成功及時的執行計劃，加快開發中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)以合理價格成功實施 貴集團處置若干資產的初步意向，並及時收取收益。

由於上述多項不確定事項之間的潛在相互影響，以及可能對財務報表產生的累積影響，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。此等調整的影響並無於有關綜合財務報表內反映。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人提呈億達中國控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零二二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45.33億元，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31.82億元；商務園租金收入為人民幣5.07億元；商務園運營管理服務收入為人民幣2.54億元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣5.90億元。毛利同比減少35.1%至人民幣10.60億元，毛利率為23.4%。歸屬於本公司擁有人的淨虧損為人民幣7.37億元。

二零二二年回顧

二零二二年，在「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力和新冠疫情反覆的疊加效應下，房地產開發、投資走弱、資金承壓；疊加中長期住房需求動能釋放減弱，房地產行業面臨前所未有的挑戰。

年初以來，多項修復經濟、提振區域發展及就業的政策及時落實，從供需兩端優化政策，穩定房地產市場預期。雖然如此，政策利好傳導至行業的各個微觀層面，還需較長時間。

本集團積極發揮專業的產業運營能力與戰略佈局優勢，借助政策導向和內外部產業資源，賦能產業發展，助力入園企業實現願景，通過借助5G、雲計算、大數據、物聯網、互聯網等技術手段，本集團提升園區管理效率及服務質量，打造智慧產業生態，為入園企業創新發展提供更好的成長環境。

一、 構建智慧園區體系，助力園區運營升級

年內，智慧園區圍繞園區管理、產業招商、企業服務三大業務板塊打造智慧化管理手段，力求逐步實現降本增效。通過打造智慧園區，不斷提升園區運營管理效率，提高園區服務質量，打造智慧產業生態，為企業創新發展提供更好的成長環境，幫助大連軟件園、武漢軟件新城、鄭州億達科技新城等園區打造智慧化、一體化綜合園區服務，實現智慧園區數字化運營升級。

二、 深化管理變革，提升企業效能

為提升本集團各部門及下屬各企業履職效能，加強在核心業務的執行效果，本集團通過組織扁平化調整，根據公司整體戰略，整合部門資源、梳理崗位職責、成立向管理層直接負責的若干專項工作小組，力保公司日常高效穩健運營。

三、 積極有效解決債務問題，風險化解

年內，在持續嚴峻的銷售和融資環境下，本公司秉承積極面對、負責到底的態度，尋求通過盤活資產、釋放可售資源緩解資金壓力。同時，本集團積極尋求與金融機構及債權人展開密切溝通，尋求政府及股東的支持，實現存續債務的展期和降息，為企業穩定持續發展贏得必要的時間和空間。

二零二三年展望

在全球經濟增長放緩正逐步成為常態的背景下，中國經濟仍展現出強大韌性。預計二零二三年，短期房地產市場調整壓力仍在，但在疫情影響減弱後，宏觀經濟將實現整體好轉，房地產市場也有望逐步企穩恢復。

本集團將圍繞新的三年規劃，以「去槓桿、穩債務、提經營、求發展」為經營方針，聚焦主營業務，化解債務風險；嫁接大股東資源，探索新業務。在新的形勢下，實現新的發展。

一、從現有優勢出發，積極探索新的業務增長點

二零二三年，本集團將積極落實大股東整體三年行動方案，依托成熟的產業運營經驗，推動試點業務落地。公司將憑借本集團開發運營的豐富經驗及合作方資源優勢，探索企業轉型新方向，實現新業務與傳統業務的雙輪驅動。

二、繼續盤活資產和回收現金，積極解決債務問題

本集團將根據自身情況，推動資產盤活有序進行，針對不同類別資產制定專項盤活方案，處置資產，消減經營負債，加速資金回籠。同時，推動部分項目公司股權轉讓及尋求外部合作方注資，本集團以輕資產方式運營項目。此外，本公司將成立專項工作團隊，積極回收經營類應收賬款；與投資人就債務解決方案繼續積極溝通，確保公司中長期可持續發展。

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合作夥伴，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，本人謹代表本公司董事（「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，二零二三年三月三十一日

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193.3萬平方米(「平方米」)，可出租面積約131.2萬平方米。本集團錄得租金收入約人民幣5.07億元，與上年基本持平。

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				年末 出租率
			寫字樓	公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	637	391	180	33	42	85%
大連科技城	100%	223	99	–	7	41	62%
億達信息軟件園	100%	156	131	–	4	20	94%
大連天地	100%	237	130	–	30	44	73%
武漢軟件新城	50%	680	83	18	29	30	87%
總計		1,933	1,312				

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。

本集團憑借二十餘年商務園區運營與產業招商經驗的沉澱，打造完善的招商體系與企業定制化解決方案，為租戶提供最理想的入園方案，多維度的提升租戶工作、生活體驗。同時，針對園區租戶的特點與需求，開展務實有效的互動活動，拓寬各圈層客戶。

二零二二年，新冠疫情給入園企業帶來的負面影響累積疊加，部分入園企業縮減成本，導致一部分客戶流失和租賃面積減少。部分入園企業減少計劃的員工招聘，取消對新增租賃面積的需求。本集團各園區團隊竭盡所能幫助入園企業渡過難關，通過園區整體的協同效應，嫁接內外部資源，將上述負面影響降到最低，實現了整體平穩運行。為迎接後疫情時期可預期的反彈，滿足入園企業逐年增加的服務品質要求，本集團加速智慧化園區升級，通過智慧化管理手段，弱化人為干預，以線上精準化的資產分析、清晰化的數據展示、自動化的週期管理，實現精準維護，避免資源浪費，適當降低人力成本。通過技術與業務充分融合，優化用戶體驗，增加客戶粘性，提高了客戶滿意度。

年內，本集團商務園區多次獲得國家級、市級獎項。其中，大連軟件園在第十二屆中國國際服務貿易交易會上被授予「數字服務集聚園區」獎項，品牌價值持續提升。作為支持軟件企業發展的重要平台，大連軟件園持續貫徹「數字智慧園區」建設理念，整合各方資源，不斷改進提升園區實施和服務水平，實現管理的信息化、樓宇的智能化、服務的平台化、決策的智慧化，為企業創造更優質和智能的發展空間。

二、物業銷售

二零二二年，新冠疫情對房地產銷售、建設的影響達到三年來的頂點。在嚴格管控下，房地產行業融資、銷售和施工難度增大，企業面臨積累三年的現金流壓力。在放鬆管控後，重點銷售城市的房市預期、居民收入和貸款意願都已降至近年來罕見低點，二手房市場低迷限制了改善型消費者的購房能力，加之年底出現全國大面積新冠感染，在政策層面沒有大幅度轉暖的情況下，銷售未能迎來市場預期的「報復性消費」。雖然如此，各地的房地產政策都在融資、銷售和客戶貸款等各個環節理性發力，本集團預計二零二三年的銷售情況將有顯著提振，房地產市場的企穩和全面回歸健康將十分有利於本集團的戰略發展。

年內，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，吸引人才就業，助力區域經濟發展。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。本集團實現合約銷售金額為人民幣19.52億元，合約銷售面積為17.59萬平方米，合約銷售均價為每平方米人民幣11,095元，與上年基本持平。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的57.2%；長沙佔19.7%，武漢佔12.8%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的65.9%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣31.82億元。銷售收入均價為每平方米人民幣15,092元，同比增長6.8%，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82.4%)、鄭州(佔收入的13.6%)、長沙(佔收入的4.0%)等城市。

大連

二零二二年，大連土地市場下降顯著，供銷兩端均觸及近十年最低點，開發商拿地意願減弱，建設暫時放緩。年內，土地成交金額、面積及均價均出現顯著下滑。主城區僅有三塊住宅用地成交，總成交建築面積僅為約10.4萬平方米。政府把控優質核心區位土地不過度供應，對短期較為低迷的房市具有中長期的保護作用。隨著政策趨穩、企業融資環境轉暖、市場信心修復，在市民剛需和改善性需求拉動下，大連房地產市場終將持續釋放潛力，品牌房企將憑借核心區域的優質資源釋放價值，在平穩發展的軌道上加速前行。

在外部不利的情況下，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5.47億元，銷售面積約1.85萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣2.96萬元，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3.13億元，銷售面積約2.24萬平方米，銷售均價約每平方米人民幣1.40萬元。

長沙

二零二二年，長沙剛需購房需求乏力，房地產市場持續低位運行，新建商品房銷售、新開工面積、土地供應降幅擴大。受多重因素疊加影響，長沙寫字樓、高新產業客戶活躍度受挫，租戶普遍更趨謹慎。為促進房地產市場健康平穩發展，長沙出台了多項利好政策，通過升額度、松限購和人才補貼等方面，但市場需求的恢復依賴經濟的支持，政策效力釋放需要時間。年內，長沙積極佈局五大戰略性新興產業，憑借高校優質創新資源，推動長株潭都市圈高質量發展，高水平規劃建設湘江東岸先進製造業走廊、湘江西岸科創走廊。

長沙億達中建•智慧科技中心打造科技、金融、商務等各類第三產業聚集新高地。通過智慧系統、智慧科技的引入，打造品質高、硬件新、配套全的未來社區，實現片區的城市升級；持續引入優質產業，以醫療健康為主導，形成完善的產業體系，實現片區的產業升級，形成「以人為本、以產聚人、以城促產」的產、城、人和諧發展的活力典範。

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	70,652	111,605	15,797	57.2%
長沙	38,639	38,486	9,961	19.7%
武漢	32,059	25,081	7,823	12.8%
成都	197	89	4,489	0.1%
瀋陽	9,540	3,634	3,809	1.9%
鄭州	24,269	15,853	6,532	8.1%
重慶	564	436	7,729	0.2%
合計	175,920	195,184	11,095	100.0%
大連軟件園	1,472	1,028	6,983	0.5%
大連科技城	14,269	5,350	3,750	2.8%
億達信息軟件園	10,249	11,596	11,315	5.9%
大連天地	22,407	31,288	13,963	16.1%
武漢軟件新城	32,059	25,081	7,823	12.8%
長沙億達中建·智慧 科技中心	16,880	20,359	12,061	10.4%
長沙億達智造產業小鎮	21,759	18,127	8,331	9.3%
鄭州億達科技新城	24,269	15,853	6,532	8.1%
重慶億達創智廣場	564	436	7,729	0.2%
瀋陽中德億達智慧科技城 信創產業園	9,540	3,634	3,809	1.9%
園區外住宅	22,452	62,432	27,807	32.0%
合計	175,920	195,184	11,095	100.0%
住宅	89,879	128,618	14,310	65.9%
寫字樓	86,041	66,566	7,737	34.1%
合計	175,920	195,184	11,095	100.0%
商務園區	153,468	132,752	8,650	68.0%
園區外住宅	22,452	62,432	27,807	32.0%
合計	175,920	195,184	11,095	100.0%

三、商務園區運營管理

二零二二年，受到宏觀環境的影響，中小型企業的經營普遍不及預期，租賃、擴租的意願萎縮，導致委託運營商務園區的整體招租情況不容樂觀。此外，園區業主方由於上述原因，也普遍面臨較大的經營和資金壓力，給本業務的開展造成了不小的挑戰。隨著社會和經濟的基本面逐漸改善，預計將會有更多因入住率不及預期、管理能力較弱、受疫情影響延遲交付的項目選擇與本公司合作，實現觸底反彈。

截至年末，本集團商務園運營管理項目15個，委託運營管理面積合計約14.5萬平方米。年內，商務園運營管理產生收入約為人民幣2.54億元，同比減少8.2%，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。

本集團緊跟國家十四五規劃方向，發力新項目拓展，利用產業運營經驗，有效整合優質客戶資源，戰略深耕長三角、粵港澳大灣區、京津冀、長江中游城市群、西部城市群、環渤海等經濟優勢區域。同時，本集團亦將集中核心資源，持續提升存量項目運營質量，夯實標準化管理基礎，持續打磨產業服務新模式，發展出順應市場、獨具稟賦的核心競爭力，為實現公司未來長期發展戰略奠定堅實的基礎。

二零二二年七月，「感恩相伴，億路有你—億達中國二零二二年產業交流大會」在武漢成功舉辦。本屆大會以「共襄盛舉，擘畫未來」為宗旨，吸引了來自全國各地的百餘名各行業精英企業人，在新的產業格局下加強合作，共同把脈行業發展趨勢，探索未來發展之路。本集團將繼續打造廣泛交流深度合作的平台，促進知識共享和供需對接形成優勢互補，有效推進智慧產業的融合創新，為客戶與潛在客戶、上下游企業提供深入交流、互惠互利的機遇，形成產業鏈閉環，成為生態合作夥伴。

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5.90億元，較上年同期減少1.5%，主要歸因於本年完成的施工產值減少所致。受房地產市場低迷影響，建築行業繼續下滑，本業務全體員工將立足主業，「守正創新」，將經營重心向南方熱點城市轉移，鞏固現有大客戶，同時積極開拓大灣區、長三角等熱點區域市場。在設備租賃、造價諮詢、委託勞務、房屋維修等領域做市場開拓，尋求新的盈利點，重點關注成本效益，推動項目團隊由「技術強」向「經營強」跨越。

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。大力追求標準完善，推出安全質量管理「固化動作」，完善各項管控標準和流程，不斷提升公司的施工管理能力。截至年末，本集團累計在建項目共計12個，總建築面積約150萬平方米。其中，廣州騰飛住宅、大連保利和府等項目年內順利竣工，結轉建築面積約24萬平方米。年內，新增承攬位於大連、廣州的多個項目，預計新增施工建築面積約26萬平方米。

五、土地儲備

截至二零二二年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為692.8萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為639.4萬平方米，大連佔比為75.6%。

下表載列本集團於二零二二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	5,235,948	75.6%	5,236,013	81.9%
瀋陽	43,364	0.6%	24,399	0.4%
武漢	579,681	8.4%	289,841	4.5%
鄭州	419,858	6.1%	419,901	6.6%
長沙	233,001	3.4%	118,830	1.9%
成都	127,617	1.8%	89,912	1.4%
重慶	79,236	1.1%	79,236	1.2%
合肥	208,966	3.0%	135,828	2.1%
總計	<u>6,927,671</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,393,960</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	5,795,675	83.7%	5,335,102	83.4%
多功能綜合住宅	1,131,996	16.3%	1,058,858	16.6%
總計	<u>6,927,671</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,393,960</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%	615,183	—	—
住宅區	100%	101,589	—	—
小計		716,772	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	222,117	73,820	515,172
住宅區	100%	207,592	11,588	22,152
小計		429,709	85,408	537,324
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	232,347	174,500	155,058
住宅區	50%	17,776	—	—
小計		250,123	174,500	155,058
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	152,139	—	118,798
住宅區	100%	96,866	87,258	—
小計		249,005	87,258	118,798
大連天地				
辦公室區	100%	310,788	242,430	1,397,474
住宅區	100%	91,230	66,827	17,908
小計		402,018	309,257	1,415,382
成都天府智慧交通科技城				
辦公室區	60%	42,064	52,200	—
小計		42,064	52,200	—

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)
長沙億達中建智慧科技中心 辦公室區	70%	—	145,101	87,900
小計		—	145,101	87,900
中德億達智慧科技城信創產業園 辦公室區	70%	—	38,704	—
小計		—	38,704	—
鄭州億達科技新城 辦公室區	100%	1,189	344,569	74,100
小計		1,189	344,569	74,100
重慶億達創智廣場 辦公室區	100%	—	79,236	—
小計		—	79,236	—
商務園小計		2,090,880	1,316,233	2,388,562
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	513,490	307,503	68,684
成都	100%	33,353	—	—
合肥	65%	—	—	208,966
多功能綜合住宅小計		546,843	307,503	277,650
總計		<u>2,637,723</u>	<u>1,623,736</u>	<u>2,666,212</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45億3,292萬元，同比減少16.0%。下表載列年內收入明細：

	截至十二月三十一日止全年			
	二零二二年		二零二一年	
	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	3,181,677	70.2%	4,009,309	74.3%
租金收入	507,177	11.2%	510,024	9.5%
商務園運營管理服務收入	253,573	5.6%	276,107	5.1%
建築、裝修及園林綠化收入	590,496	13.0%	599,625	11.1%
總計	<u>4,532,923</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,395,065</u>	<u>100.0%</u>

(1) 物業銷售收入

本集團年內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣31億8,168萬元，較上年同期減少20.6%，主要是由於年內交付項目有所減少所致。

(2) 租金收入

本集團年內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣5億718萬元，與上年基本持平。

(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2億5,357萬元，同比下降8.2%，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5億9,050萬元，同比減少1.5%，主要是由於本年完成的施工產值減少所致。

銷售成本

本集團年內的銷售成本為人民幣34億7,251萬元，較去年減少7.7%，主要是由於年內交付項目減少所致。

毛利及毛利率

本集團年內的毛利為人民幣10億6,042萬元，同比減少35.1%；毛利率由二零二一年同期的30.3%降至年內的23.4%，主要是由於年內結轉產品不同，且結轉產品對應毛利較上年同期有所減少所致。

銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由二零二一年同期的人人民幣2億2,096萬元減少46.3%至年內人民幣1億1,869萬元，主要是年內銷售代理費及廣告費用減少所致。

行政開支

本集團行政開支由二零二一年同期的人人民幣3億4,120萬元減少30.2%至年內人民幣2億3,825萬元，主要是由於年內本公司採取積極措施控制辦公成本所致。

其他虧損－淨額

本集團年內取得的其他虧損淨額為人民幣2億7,207萬元，主要是由於年內外匯損失淨額增加所致。

投資物業公允值虧損

本集團年內投資物業公允值虧損為人民幣3,762萬元，主要是由於年內出租淨收益下降所致。

融資成本淨額

本集團的財務成本淨額由二零二一年同期的人民幣8億2,129萬元減少至年內人民幣5億8,109萬元，主要是由於利息開支減少所致。

分佔合營公司及聯營公司(虧損)／利潤淨額

於年內，本集團分佔合營公司及聯營公司利潤由二零二一年同期的人民幣9,095萬元減少至虧損人民幣8,776萬元，主要由於對武漢軟件新城發展有限公司及合肥億達智慧科技城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，本集團於年內所得稅開支為人民幣4億2,591萬元，比上年同期減少31.4%，主要是由於年內結轉項目的土地增值稅及企業所得稅開支減少所致。

年內虧損

基於上述因素，本集團於年內錄得除稅前虧損人民幣3億1,058萬元，而於二零二一年同期則錄得除稅前虧損人民幣2億4,727萬元。

本集團年內淨虧損為人民幣7億3,649萬元，而二零二一年同期淨利潤為人民幣2,219萬元。

年內股東權益應佔淨虧損為人民幣7億3,677萬元，而二零二一年同期股東權益應佔淨利潤為人民幣293萬元。

年內股東權益應佔核心虧損(減除稅後投資物業公允價值收益影響)為人民幣7億856萬元，而二零二一年同期股東權益應佔核心利潤(減除稅後投資物業公允價值收益影響)為人民幣9,086萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零二二年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣3億5,880萬元(包括受限制現金約為人民幣2億3,128萬元)(二零二一年：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十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣120億5,083萬元(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 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	5,808,668	4,917,730
無抵押銀行貸款	-	1,600
有抵押其他借款	4,306,601	6,136,498
無抵押其他借款	1,935,557	1,854,632
	<u>12,050,826</u>	<u>12,910,460</u>

(2) 按到期日劃分

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	12,050,826	10,870,260
第二年	-	2,040,200
	<u>12,050,826</u>	<u>12,910,460</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款為人民幣11,696,826,000元，乃按固定年利率1.2%至13.00%計息，剩餘結餘人民幣354,000,000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)於二零二二年十二月三十一日約為102.5%，與二零二一年十二月三十一日的99.5%相比增加3個百分點。

外匯匯率風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。於二零二二年十二月三十一日，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14萬元和約人民幣7萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣15億1,089萬元和人民幣3億6,980萬元。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。於二零二二年十二月三十一日，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4億2,057萬元(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1億2,565萬元(二零二一年：人民幣3億1,980萬元)的擔保。

資產抵押

本集團就銀行及其他借款抵押的資產詳情載於財務報表附註15。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有614名全職僱員(二零二一年：955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(二零二一年：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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)所載的守則條文。年內，除出於以下原因的偏離外，本公司已應用良好企業管治原則並遵守企業管治守則第2部分所載的守則條文。

企業管治守則第2部分守則條文第C.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。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

出售附屬公司70%權益之主要及獲豁免關連交易

二零二二年九月六日，本公司全資附屬公司大連億達管理諮詢有限公司（「賣方」）與長沙振望投資發展有限公司（「買方」）及長沙億達智造產業小鎮發展有限公司（「目標公司」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），賣方以人民幣84,569,500元的代價向買方出售目標公司的70%股權（「出售事項」）。有關出售事項已於二零二二年九月二十九日完成，本公司不再持有目標公司任何股權，目標公司不再為本公司附屬公司。

出售事項有關的一項或多項適用百分比率高於25%但均低於75%，根據上市規則第14章，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。

買方為本公司附屬公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，其為本公司於附屬公司層面之關連人士。由於(i)董事會已批准出售事項；及(ii)獨立非執行董事已確認出售事項之條款乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，故出售事項須根據上市規則第14A.101條遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

詳情參見本公司日期為二零二二年九月六日、二零二二年九月十四日、二零二二年九月二十八日的公告，以及二零二二年十月二十六日的通函。

除上文披露外，本公司於年內並無其他重大投資或重大收購及出售附屬公司、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，於二零二二年十二月三十一日，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。

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**」），內容包括全數認沽期權價格1億800萬美元、應計利息8,400萬美元、法律費用及支出以及仲裁費用。

於二零二一年三月四日，安都方、債務人及億達方（全部定義見本公司日期為二零二一年三月五日的公告）訂立有關和解協議，內容涉及根據最終裁決應支付的未償還款項的和解安排（「**和解協議**」）。根據和解協議，債務人已確認彼等欠付安都方約2億900萬美元（「**總付款義務**」），並同意該金額將減少至1億7,500萬美元。

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。

徵求同意

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且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。

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、二零二二年九月三十日及二零二二年十二月三十一日分別將金額345萬美元按比例支付予所有未償還優先票據的持有人（「未付款」），亦無法於二零二二年十一月十四日前支付相關利息5,734,470美元（「相關利息未獲支付」）。有關未付款及相關利息未獲支付可導致持有人要求加快就二零二二年票據還款。截至本公告日期，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。

有關詳情，請參閱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、二零二二年六月三十日、二零二二年十月三日、二零二二年十一月十四日及二零二三年一月三日的公告。

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及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、二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月之中期報告，本公司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及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. 於二零二零年二月，前執行董事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。未付款及相關利息未獲支付構成違約事件。

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)。於二零二二年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,066,980,000元。本集團一直與安都方積極協商。
5. 自二零二零年起，本集團未能按其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**」)。於二零二二年十二月三十一日，賬面值為人民幣3,772,064,000元的借款尚未結清，其中人民幣500,000,000元截至本公告日期已延期。於二零二二年十二月三十一日後，除借款逾期外，本集團未能按其預定還款日期支付賬面金額合共人民幣28,240,000元的若干借款的利息。

上述違約事件導致本集團於二零二二年十二月三十一日若干其他借款(借款逾期除外)合共人民幣7,630,600,000元，如果貸款人要求，需即時償還。

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及二零二二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。根據本公告「訴訟及仲裁」一節所披露之和解協議，中國民生投資股份有限公司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，嘉佑(國際)投資有限公司根據和解協議，以安都方為受益人簽署約19.99%的公司股份押記，作為億達方付款義務的抵押。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，本公司接獲有關於二零二一年三月十一日根據公司股份押記的條款為516,764,000股股份(相當於本公司已發行股份總數約19.99%)委任共同及個別接管人的函件，當中載述，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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月十三日的公告。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。

二零二二年非標準意見的詳細資料及管理層的觀點

有關本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所(「核數師」)出具的綜合財務報表附註2.1(c)(「附註2.1(c)」)詳述的無法表示意見(「二零二二年非標準意見」)的資料，董事知悉本集團可能存在財務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，董事會及本集團管理層(「管理層」)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。為減輕流動資金壓力、改善本集團財務狀況及向貸款人對逾期還款進行補救，管理層亦已制定該等計劃及措施(「該等計劃及措施」)以解決二零二二年非標準意見。管理層已考慮本集團的現金流量預測(「現金流量預測」)，涵蓋自二零二二年十二月三十一日起不少於十二個月的期間，於評估本集團的營運資金需求是否充足時已考慮到該等計劃及措施。於進行適當及審慎查詢及進行充分工作以評估本集團的未來流動資金及經考慮該等計劃及措施後，管理層認為，本集團將擁有充足財務資源持續經營業務(「持續經營假設」)。然而，由於該等計劃及措施仍在進行中，誠如附註2.1(c)所述，成功執行該等計劃及措施受多項重大不確定因素限制，該等不確定因素對持續經營假設至關重要。就此而言，董事同意核數師發佈本公告所披露的二零二二年非標準意見。

解決二零二二年非標準意見的該等計劃及措施：

下列為該等計劃及措施的最新進展：

1. 安都方事件

本集團一直積極與安都方進行協商。截至本公告日期，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. 借款逾期

本集團一直積極與貸款人就借款逾期重續及延期償還進行磋商。逾期借款的部分貸款人對重續或延長各自的借款逾期已達成初步意向，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。

3. 流動負債淨額

關於本集團的流動負債淨額：

- (i) 短期貸款延期：本集團亦與相關銀行及金融機構就重續及延長預定還款日期於一年內的現有借款進行協商。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或延長預定還款日期於一年內的現有借款；
- (ii) 加快銷售收款：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；
- (iii) 成本控制和與合作夥伴的持續合作：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；及
- (iv) 出售資產：本集團亦將尋求機會按合理價格出售若干資產，以產生現金流入及減輕流動資金壓力。

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。由於本集團的經營仍然正常，且本集團的經營一直產生淨現金流入，因此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。

董事正採取適當措施解決對本集團流動資金的憂慮，並力爭於切實可行的情況下儘快成功實施該等計劃及措施。董事將持續與核數師合作，於切實可行的情況下儘快解決二零二二年非標準意見。

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。

期後事項

本集團自本年度結束直至本公告日期並無重大期後事項。

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。尤其是，審核委員會已嚴格審閱二零二二年非標準意見、現金流量預測以及該等計劃及措施。審核委員會亦已與核數師討論二零二二年非標準意見，審議並同意達成二零二二年非標準意見的基準。審核委員會同意管理層有關二零二二年非標準意見、持續經營假設以及該等計劃及措施的觀點。審核委員會亦認為，管理層應實施該等計劃及措施，以減輕本集團的流動資金壓力，消除二零二二年非標準意見，並及時向審核委員會報告影響本集團持續經營的任何重大事宜。

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二零二二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，與本集團截至二零二二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，二零二三年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為姜修文先生及袁文勝先生；本公司非執行董事為盧劍華先生、王剛先生、蔣倩女士及翁小權先生以及本公司獨立非執行董事為葉偉明先生、郭少牧先生及韓根生先生。