

**YiDA 亿达**

**億達中國控股有限公司**

**YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED**

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 Stock Code : 3639.HK

**2023**

**中期報告**

**Interim Report**





# 目錄

2	公司概覽
3	公司資料
4	主席報告
8	管理層討論與分析
25	權益披露
28	企業管治及其他資料
31	簡明綜合損益表
32	簡明綜合全面收益表
33	簡明綜合財務狀況表
35	簡明綜合權益變動表
36	簡明綜合現金流量表
38	簡明綜合財務報表附註
71	釋義

## 公司概覽

本集團成立於一九八八年，總部位於上海，為中國最大的商務園開發商及領先的商務園運營商，主要業務涉及商務園運營、銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅、商務園委託運營管理、提供建築、裝修及園林綠化服務。本公司於二零一四年六月二十七日成功在聯交所主板上市。

本集團於成立之初，立足大連本地優勢，迎合國際發展趨勢，享受獨特的商業模式紅利。從一九九八年開始，緊抓服務外包和IT外包行業的全球產業轉移機遇，借助於實施「官助民辦」、國際化以及「產學研」一體化戰略，創新產城融合的開發模式，高標準地建設和運營了大連軟件園，就此成為中國服務外包商務園開發和運營的先行者，堅定了未來的發展方向。

本集團於業務發展期，修煉內功、厚積薄發，形成核心競爭力。利用運營大連軟件園的成功經驗，依託國家經濟發展和產業升級戰略，充分整合內外部資源，進一步開發和運營了大連騰飛軟件園、天津濱海服務外包產業園、蘇州高新軟件園、武漢光谷軟件園、大連天地、大連生態科技創新城、武漢軟件新城、億達信息軟件園等多個軟件園區和科技園區，實現了「走向全國、模式探索、多元合作」的初步戰略目標。20多年來，服務近70家世界五百強企業，積累了深厚的客戶資源和運營經驗，開拓了高進入門檻、高客戶黏性、全產業閉環、抗經濟周期的業務發展藍海。

本集團於上市後，明確提出成為「中國領先的商務園運營商」的發展願景，實施「以輕帶重，輕重並舉」的全國發展策略，採用「產城融合」的開發模式，鞏固大連，深耕武漢，全面拓展一二線重點城市和經濟活躍區域。獲本公司控股股東中民嘉業的戰略投資，在更高平台把握新時期發展機遇。

在房地產行業「下半場」，本集團將順勢而為，憑藉強大內外部資源，兌現商務園開發與運營的核心競爭力，實現規模發展和業績提升。



## 董事會

### 執行董事

姜修文先生(主席兼行政總裁)  
袁文勝先生(於二零二三年三月三十一日獲委任)

### 非執行董事

盧劍華先生(副主席)  
王剛先生  
倪傑先生(於二零二三年三月三十一日辭任)  
蔣倩女士  
翁小權先生(於二零二三年三月三十一日獲委任)

### 獨立非執行董事

葉偉明先生  
郭少牧先生  
王引平先生(於二零二三年三月三十一日辭任)  
韓根生先生

### 聯席公司秘書

孫銘澤先生  
鄺燕萍女士

### 授權代表

姜修文先生  
孫銘澤先生

### 董事委員會

#### 審核委員會

葉偉明先生(主席)  
郭少牧先生  
韓根生先生

#### 薪酬委員會

郭少牧先生(主席)  
姜修文先生  
韓根生先生

#### 提名委員會

姜修文先生(主席)  
葉偉明先生  
韓根生先生

### 註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 中國總部

中國上海市黃浦區  
福佑路8號  
中國人保大廈5樓

### 香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東248號  
大新金融中心20樓2008室

### 主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號合和中心  
17樓1712-1716室

### 法律顧問

香港法律  
盛德律師事務所

開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

### 主要往來銀行

大連銀行哈爾濱銀行  
上海浦東發展銀行

### 股份代號

3639

### 公司網站

[www.yidachina.com](http://www.yidachina.com)

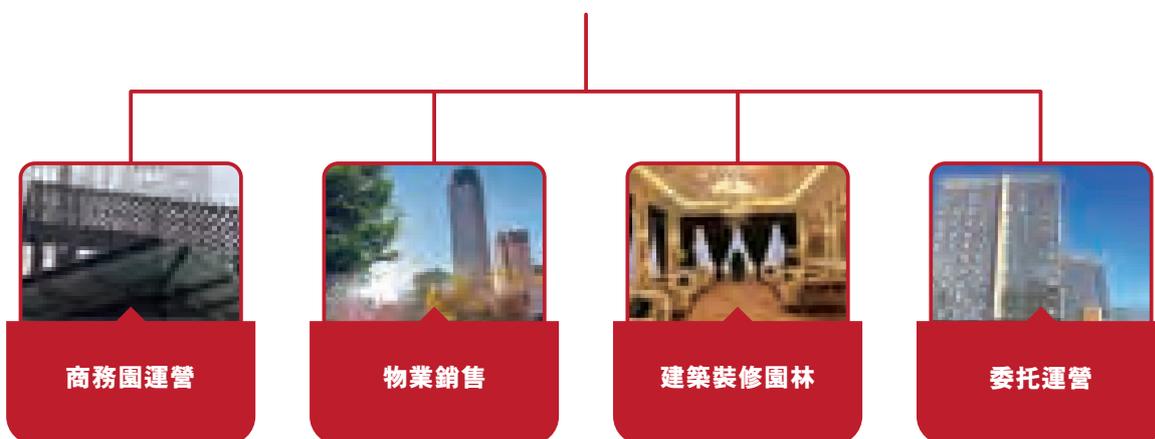
# 主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然提呈本集團期內的中期業績。

# YIDA 亿达

WWW.YIDACHINA.COM



長沙億達中建·智慧科技中心



大連億達芯園

本集團期內錄得收入為人民幣15.72億元，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8.88億元；商務園租金收入為人民幣2.51億元；商務園委託運營管理收入為人民幣1.18億元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣3.15億元。毛利為人民幣3.09億元，毛利率為19.7%。期內，歸屬於本公司股東的淨虧損為人民幣3,572萬元。

### 二零二三年上半年回顧

二零二三年以來，隨著疫情管控解除，全國經濟恢復呈現向好態勢，但複雜多變的外部環境制約著宏觀經濟恢復節奏，居民、企業信心修復仍需時間。重點城市房地產市場在一季度「小陽春」後，行業整體持續面臨壓力。二零二三年上半年房地產開發投資5.9萬億元，同比下降7.9%，連續兩年錄得負增長；新開工面積5.0億平方米，同比下降24.3%；商品房銷售面積6.0億平方米，同比下降5.3%。各大房企在存量博弈時期將放緩對規模擴張的依賴，「重服務、重運營、可持續」，招商引資、管理規劃、物業服務、資管運營等方面將成為房地產企業逐步回歸良性發展的核心能力。

作為全國領先的商務園區開發商和運營商，本集團憑藉專業、豐富的產業運營經驗與戰略佈局優勢，賦能產業發展，促進區域經濟轉型升級，業務板塊不斷豐富、合作夥伴不斷增加。本集團繼續秉持賦能產業發展初心，充分發揮億達資源整合優勢，以政策扶持為框架，以物理空間為載體，以配套服務為依托，吸引前沿科技產業資源，同時為入園企業進行科學高效的指導和服務，打造新產城、新業態、新增長。在新時代的背景下，奮楫揚帆，為促進一方經濟繁榮發展、加速產業轉型升級，貢獻億達力量。



大連軟件園

## 主席報告(續)

### 一、 聚焦數字產業，加速融合發展

歷經二十餘年的發展和積累，本集團各園區業態由軟件信息技術服務外包為主導，逐步向多元化、高端化、智能化產業轉移，形成了數字產業高度聚集的特色。在國家大力倡導科技創新、開拓雙循環發展路徑的背景下，本集團依托高校、科研機構與行業龍頭企業，逐步打造集產、學、研、金、用(是指企業主體強創新、學科人才激活力、科技研發出成果、金融配套強保障、成果轉化增效益)為一體的示範性創新科技園區，集聚研創公共服務平台、聯合實驗室、產業基金、產業招商、應用場景等平台化功能與項目，加速企業數字化進程，推動產業和區域經濟的快速協同發展。

期內，大連軟件園數字創新示範園區在高新區破土動工，項目總規劃建築面積約44萬平方米。將打造以數字技術為基礎，賦能創新信息產業、人工智能、新能源等為特色的產業領域協同發展的聚集區，建設工業產研、科研及配套商業設施為一體的創新型綜合園區。項目建成後將立足大連軟件園的運營經驗與客戶資源，承載區域產業升級，與高新區引領的軟件和信息技術、元宇宙、車聯網等新興產業互動銜接，拓展產業帶寬，升級數字化佈局。

### 二、 強化招商核心能力，充分開發客戶資源

本集團持續加強產業招商核心競爭能力，嫁接客戶優勢資源，進一步深入探索協同發展模式。通過產業優勢互補、強強聯合，加快實現雙方或多方信息鏈、產業鏈、創新鏈的有機融合與良性發展。期內，本集團與復旦大學、湘財證券、泰越資本達成戰略合作，依托各自獨有的產業生態體系，整合彼此產業生態資源、政府資源以及商務資源，形成優勢集成與互補。在金融服務、科技成果轉化、產業資源共享、投融資平台搭建、智慧化園區運營等方面開展深入合作，為園區企業可持續發展搭建溝通的橋樑，提供精準的增值服務，營造良好的合作環境，打造良好的產業生態環境。

### 三、 積極研究債務解決方案，保障企業平穩運營

期內，銷售資金獲取乏力，相關刺激政策提振效果有限，公司的銷售端和債務端面臨的困難沒有得到根本上的改善，仍舊處於紓困、自救的階段，只能通過對存量資產和債務的精細化管理爭取空間和時間。在各方的積極努力之下，公司利用各種可行方式竭盡全力推動資產盤活與處置，在優先保交樓的同時，解決債務問題。與金融機構保持密切合作，實現存續債務的展期和降息，保障企業各項業務平穩運營。

## 二零二三年下半年展望

二零二三年下半年，隨著政策端持續發力，宏觀經濟穩步向好，降低利率、取消限購、加大人才引進等政策等舉措加快跟進，融資環境得到改善，置業者信心有望修復。面對複雜的市場環境，本集團將緊抓市場修復窗口期窗口，積極回籠銷售資金，並圍繞產業運營服務等輕資產領域積極轉型升級，拓寬盈利渠道。將始終秉持「以產促城、產城融合、協調發展、共創價值」的運營理念，實現從運營服務到產業賦能的全面升級，打造高質量現代化園區。

### 一、 深化智慧園區佈局，提升服務管理質量

作為中國領先的商務園區運營專家，本集團將繼續依托「產業發展規劃、空間規劃、園區建造、產業招商、園區運營、科技服務、產業投資、物業管理」全生命週期生態服務體系，通過「智慧聚集產業、智慧服務企業、智慧管理園區」三大硬核服務能力，發揮在產業研究、資源整合、招商運營、企業服務等方面的專業能力和經驗優勢，助力城市與園區培養特色產業集群，推動城市經濟高質量發展。

### 二、 繼續盤活低效資產，解決債務問題

本集團將依據現有資產盤點情況，以保交樓為前提，住宅類存量物業加速去化，確保銷售及回款速度，同時採用多樣化方式，尋求以低效資產抵頂債務。此外，本公司專項工作團隊將繼續積極回收經營類應收賬款，與境內外投資人就債務解決方案保持溝通，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

本集團將繼續加強與大股東合作，推動引入戰略投資人，通過共享現有及潛在股東的資源及資金優勢，實現問題的全面解決和發展前景的突破。

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

姜修文

億達中國控股有限公司

主席兼行政總裁

二零二三年八月三十一日

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 一、 商務園區持有物業運營

期內，本集團全資持有的商務園區包括大連軟件園、大連科技城、大連天地、億達信息軟件園四個商務園區，並持有武漢軟件新城50%權益。前述園區已竣工持有物業總建築面積約183.1萬平方米，可出租面積約126.0萬平方米。期內，本集團錄得租金收入約人民幣2.51億元，較二零二二年同期基本持平。

持有物業概況如下(單位：千平方米)：

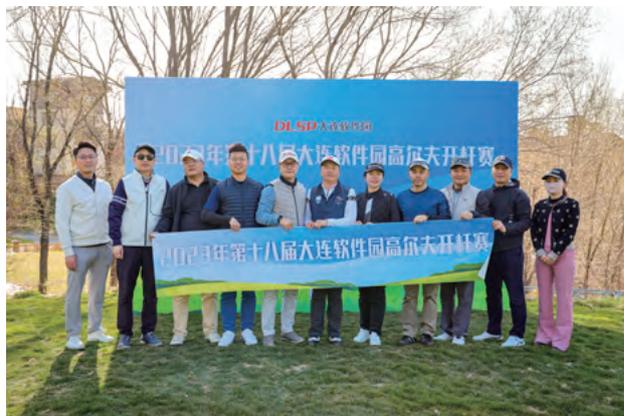
商務園區	本集團權益	已竣工總 建築面積	期末寫字樓	可租面積			出租率
				公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	637	368	180	33	42	85%
大連科技城	100%	147	97	-	7	41	62%
億達信息軟件園	100%	120	78	-	8	32	94%
大連天地	100%	237	130	-	30	44	78%
武漢軟件新城	50%	690	83	28	29	30	74%
總計		1,831		1,260			

附註：

1. 因武漢軟件新城財務資料不併表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。



大連軟件園



第十八屆大連軟件園高爾夫開桿賽

期內，本集團各園區的租賃狀況企穩，在政府、本集團和入園企業的共同努力下，各入園企業的發展態勢良好，經營信心顯著恢復。在防疫全面放開後，園區內的各項臨時性的維護和管理措施逐步撤離，餐飲、娛樂等配套設施恢復運營，人員參訪流動活躍，園區人文藝術活動如雨後春筍，展現出一派勃勃生機。

本集團各園區始終致力於打造多層次、多元化的社交展示平台，讓客戶企業在互通有無、分享經驗的同時，開發潛在客戶、建立合作關係。期內，本集團組織承辦了第十八屆大連軟件園高爾夫開桿賽、2023大連高新區職工毬球比賽、「悅動街區」創意市集、2023年大連高新區科技企業成長規劃專題培訓會、「立園初心惠企前行」系列雙擎課堂等一系列運動文娛及專題培訓活動，為入園客戶員工及潛在客戶企業提供了交流企業經營管理經驗、研判未來經濟發展形勢的交流平台，也讓來自不同領域、不同文化背景的客户企業人拓展了視野、拓寬人脈，共同助力區域產業高質量發展。

當前，以數字技術為主導的產業發展勢頭強勁，隨著數字技術與製造業、服務業的深度融合，數字化轉型升級步伐不斷加快，本集團各園區未來將進一步發揮示範帶頭作用，在數字化轉型中抓住新機遇、釋放新動能，全面推動數字經濟產業繁榮發展。七月，2023中國國際數字和軟件服務交易會（「數交會」）再度亮相大連市，本屆數交會以「數字創新，融合發展」為主題，著重圍繞智能製造、人工智能、數字貿易、數字金融、數字政府、元宇宙、大數據等業界熱點領域進行展覽展示。本集團大連軟件園連續參展二十年，為大連數字賦能產業發展持續發聲。同時，大連軟件園也榮獲了數交會組委會頒發的「中國數字與軟件服務業匠心服務平台獎」，充分體現出園區在推動中國數字和軟件領域發展等方面所做出的貢獻。



武漢軟件新城專業系列培訓



2023大連高新區職工毬球比賽

## 管理層討論與分析(續)

### 二、物業銷售

期內，全國房地產銷售市場的困難未得到顯著改善，本集團的銷售項目分佈在國內主要的二線城市區位，與各城市的經濟發展恢復程度和政策息息相關，因此未能獨善其身，銷售情況仍然距疫情前有較大差距。在不明朗的中短期政策和銷售環境下，本集團一直探索中長期確定的發展路線，兌現長期積累的核心競爭力和區域發展集群優勢。本集團堅持「產城融合」的發展戰略，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。

期內，本集團實現合約銷售金額為人民幣9.35億元，合約銷售面積71,171平方米；合約銷售均價為每平方米人民幣13,134元，銷售均價同比增長10.0%，主要由於期內均價較高的住宅類產品銷售佔比增加所致。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的76.0%；鄭州佔10.5%；長沙佔9.4%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的69.1%。

期內，本業務錄得銷售收入為人民幣8.88億元，同比下降66.7%，主要因期內交付項目減少所致；銷售收入均價為每平方米人民幣6,114元，同比下降58.4%，主要因期內主要結轉產品與二零二二年同期不同。本期結轉項目主要為寫字樓。收入項目主要位於鄭州(佔收入的78.2%)、大連(佔收入的21.1%)等城市。

#### 大連

二零二三年上半年大連房地產市場整體呈現「先揚後抑」態勢，一季度市場明顯回暖，長期積壓需求得到有效釋放，曾一度出現「小陽春」行情；然而，隨著剛性購買需求快速釋放，二零二三年第二季度新增購房意願乏力。儘管為了保持市場平穩健康發展，政策環境持續保持寬鬆，短期補貼、公積金新政、廢止限價和利率下調等多項措施，觀望情緒未出現明顯改善。

二零二三年上半年，大連商品房累計總成交面積約為126萬平方米，成交均價約為人民幣13,700元/平方米，較二零二二年同期均出現一定程度的下滑。土地市場整體偏冷，土地成交以底價摘牌為主。

在此背景下，房企品牌、產品、管理及交付能力成為市場競爭關鍵因素。本集團深耕大連二十餘載，憑藉對業主需求的深度理解，着力打造多個剛需及改善型住宅項目。本集團位於大連市中山區的青雲天下項目，憑藉便利的交通條件、宜人的生活環境、完善的社區配套，期內實現銷售金額約人民幣4.2億元，銷售均價約為人民幣27,000元/平方米。期內，億達芯園項目開始銷售，總可售面積約120,000平方米。該項目位於大連市高新區交通樞紐中心，到達各配套距離均衡，與交通、產業、商業、濱海、休閒、悅活六大中心配套相鄰，實現300米黃金生活圈的理念。

## 長沙

期內，長沙甲級寫字樓市場活躍度攀升，空置率繼續下降；消費市場逐步回暖，品牌拓店積極性上漲；土拍熱度小幅回升，優質純住宅用地成交引領市六區價格上漲；住宅市場需求低溫回暖，去化壓力有所緩解。湖南湘江新區官網發佈《湖南湘江新區國土空間規劃(含湘江科學城規劃)》，規劃公示稿中明確指出將「梅溪湖」區域定位為湘江新區主公共中心，城市能級再提高。

本集團長沙億達中建·智慧科技中心項目位於梅溪湖國際新城，佔地面積16.9萬平方米，建築面積32萬平方米，由本公司與中建國際投資共同投資建設。搭載全新「50」商務辦公體系，將規劃建設院落式類獨棟企業總部、低密度多層辦公、中高層智慧商務寫字樓、商業V街區以及精英商務公寓等產品，以「中部商務高地、智慧產業引擎」為建設目標，以「醫療健康」、「科技信息」、「人工智能」、「文化創意」為主導產業發展方向，融合「科學研發」等關聯產業，搭建智慧健康的全產業鏈、綠色低碳的全生態圈、活力多元的全生命週期服務體系，打造涵蓋智慧健康區、總部研發區、金融商務區等三大功能區的國內領先的智慧產業集群。



大連億達芯園



大連億達青雲天下



長沙億達中建·智慧科技中心

## 管理層討論與分析(續)

### 鄭州

二零二三年上半年，鄭州穩步推進「保交樓」工作，項目交付情況有望改善；另一方面，需求端的購房政策持續優化，將促進住房需求的進一步釋放，有助於房地產行業的加速修復。此外，鄭州積極完善產業規劃和人才引進機制，通過改善人口結構，促進住房經濟的發展。探索發展新模式，在城市更新、綠色科技、前沿產業引入等領域，走多元化發展路徑，打造中部地區核心產業區。

本集團鄭州億達科技新城總建築面積約70萬平方米，其中二期建築面積約21萬平方米。主導產業以智能製造和新一代信息技術產業為核心，向產業鏈的上下游延伸，著力集聚智能製造、智能傳感器、電子元器件、人工智能等新型產業集群。著力打造智能製造示範區(一期)、創新創業引領區(二期)、新一代信息技術核芯區(三期)、智慧產業集聚區(四期)等完善產業鏈上下游佈局，優享產業集群效應。園區彙集特色商業街、高端人才公寓、品牌餐飲、書吧、品牌便利店、健身房、休閒娛樂、口袋廣場等生活、商務配套，通過巧妙的第三空間氛圍營造，不僅讓人與人、企業與企業之間多層次互動交流，更讓園區成為宜業宜居的智慧產業集群創新高地。



鄭州億達科技新城



重慶億達創智廣場

下表載列本集團於二零二三年六月三十日的合約銷售明細表：

	銷售建築面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	銷售金額佔比
大連	42,394	71,033	16,755	76.0%
武漢	2,978	2,437	8,183	2.6%
長沙	7,932	8,780	11,070	9.4%
鄭州	15,611	9,856	6,314	10.5%
瀋陽	1,584	792	5,000	0.9%
重慶	672	580	8,631	0.6%
合計	71,171	93,478	13,134	100.0%
大連軟件園	3,292	2,424	7,365	2.6%
大連科技城	1,214	2,285	18,829	2.5%
億達信息軟件園	7,490	11,872	15,849	12.7%
大連天地	6,222	9,092	14,613	9.7%
武漢軟件新城	2,978	2,437	8,183	2.6%
長沙億達中建·智慧科技中心	7,932	8,780	11,070	9.4%
鄭州億達科技新城	15,611	9,856	6,314	10.5%
重慶億達創智廣場	672	580	8,631	0.6%
瀋陽中德億達智慧科技城信創產業園	1,584	792	5,000	0.9%
多功能綜合住宅	24,176	45,360	18,762	48.5%
合計	71,171	93,478	13,134	100.0%

## 管理層討論與分析(續)

### 三、 商務園運營管理

期內，房地產項目的輕資產運營、代管，已經成為存量紓困、增量賦能、行業轉型發展的重要組成部分。本集團自2014年上市起，就依托20年園區運營經驗，開展商務園運營管理服務，在細分領域取得了行業領先的市場地位，兌現了核心競爭力和先發優勢。

截至期末，本集團運營管理項目合計11個，累計簽約委託運營管理面積約87萬平方米。期內，實現收入為人民幣1.18億元，同比下降6.7%，主要由於期內部分存量項目達到完成條件逐漸退出所致。本集團依托二十餘年的產業運營能力沉澱，以互聯網、大數據、智能化等現代科技應用為基礎，為客戶提供全產業鏈綜合解決方案。成功運營了北京中關村壹號、上海億達北虹橋創業城、長沙梅溪湖創新中心等多個商務園區項目。

本集團將堅持委託管理運營成熟的商業模式，加快全域招商及產業客戶資源配置的商業模式探索，實現由單一委託運營模式向多商業模式轉變。同時，聚焦存量項目，加強各項目之間橫向聯動，對客戶資源池進行共享，匹配互補項目資源。在現有上海寶山區、廣州白雲區、西安長安區合作基礎上，實踐出切實可行的路徑及模式。依托現有優質產業客戶資源的發展戰略，對接政府與園區、企業需求，尋求潛在贏利點，實現長期穩定的發展。

此外，本集團將憑藉全資子公司易達雲圖(深圳)科技有限公司獨特的競爭優勢，梳理「園區運營+工具融合」的產業互聯網模式，真正實現「線上+線下」聯動，突出市場優勢。下半年將進一步尋求「產投+運營」融合主體尋求合作，落地標桿項目。



「億路有你，相伴團圓」億達中國2023客戶大會



上海億達北虹橋創業城

#### 四、 建築、裝修及園林綠化

本業務與區域宏觀經濟發展、政策扶持力度和微觀經濟的活躍度息息相關。期內，該項業務面臨嚴峻的需求端不足和賬期拉長壓力，遭遇了一定的挑戰。期內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入人民幣3.15億元，較二零二二年同期增加44.8%，主要歸因於期內完工產值增加所致。

本集團業務團隊致力於成為區域一流、國內領先的建築、裝修及園林綠化服務商，業務遍佈全國，已在全國20餘個城市先後打造運營百餘個高品質的項目，服務類型涉及高端住宅及別墅、高新產業園區、高端生態度假區、商務綜合體、企業總部、政府公共建築及高等院校等領域，將為本集團提供持續穩定的業績支撐和經常性現金流。截至期末，在建項目共計11個，分別位於大連、瀋陽、廣州等地區，在建項目總規劃建築面積約140萬平方米。

二零二三年上半年，本集團業務團隊積極拓展新增業務，面向7萬餘戶業主開展「美居業務」，進行居家裝修翻新、部品更換安裝、房屋修繕維修等業務承接，同步形成公司存量業務工作標準和流程，建立「億達建設」美居品牌。



大連項目園林景觀



大連建設項目施工現場

## 管理層討論與分析(續)

### 五、 土地儲備

截至二零二三年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為669萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為625萬平方米。於大連地區的土地儲備佔比為79.0%。在房地產銷售情況尚未恢復，政策環境並不明朗的環境下，本集團採取保守的拿地策略，以去庫存、保交樓為主要經營目標。

下表載列本集團於二零二三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	5,292,102	79.0%	5,292,168	84.6%
武漢	573,743	8.6%	286,872	4.6%
鄭州	409,858	6.1%	409,901	6.5%
長沙	233,000	3.5%	118,830	1.9%
重慶	79,236	1.2%	79,236	1.3%
瀋陽	37,951	0.6%	19,355	0.4%
成都	65,848	1.0%	45,063	0.7%
總計	6,691,738	100.0%	6,251,425	100.0%

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	5,352,983	80.0%	4,912,670	78.6%
多功能綜合住宅	1,338,755	20.0%	1,338,755	21.4%
總計	6,691,738	100.0%	6,251,425	100.0%



大連軟件園



成都天府智慧科技城

## 管理層討論與分析(續)

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)
<b>商務園區</b>				
<b>大連軟件園</b>				
辦公室區	100%	622,063	-	-
住宅區	100%	53,329	-	-
小計	100%	675,392	-	-
<b>大連科技城</b>				
辦公室區	100%	189,451	64,342	515,172
住宅區	100%	98,063	7,233	22,152
小計	100%	287,514	71,575	537,324
<b>武漢軟件新城</b>				
辦公室區	50%	226,591	174,500	155,058
住宅區	50%	17,594	-	-
小計	50%	244,185	174,500	155,058
<b>億達信息軟件園</b>				
辦公室區	100%	136,060	-	118,798
住宅區	100%	38,598	86,509	-
小計	100%	174,658	86,509	118,798
<b>大連天地</b>				
辦公室區	100%	272,846	234,674	1,415,382
住宅區	100%	40,552	52,009	-
小計	100%	313,398	286,683	1,415,382
<b>成都天府智慧科技城</b>				
辦公室區	60%	-	51,961	-
小計	60%	-	51,961	-

## 管理層討論與分析(續)

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	51%	32,246	112,854	87,900
小計	51%	32,246	112,854	87,900
鄭州億達科技新城 辦公室區	100%	1,189	334,569	74,100
小計	100%	1,189	334,569	74,100
重慶億達創智廣場 辦公室區	100%	79,236	-	-
小計	100%	79,236	-	-
中德億達智慧科技城信創產業園 辦公室區	51%	-	37,951	-
小計	51%	-	37,951	-
<b>商務園小計</b>		<b>1,807,819</b>	<b>1,156,602</b>	<b>2,388,562</b>
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	443,779	285,169	595,920
成都	100%	13,887	-	-
多功能綜合住宅小計		457,666	285,169	595,920
<b>總計</b>		<b>2,265,485</b>	<b>1,441,771</b>	<b>2,984,482</b>

## 財務回顧

### 收入

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

期內，本集團的收入為人民幣15億7,247萬元，較二零二二年同期下降51.8%。下表載列期內收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	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	<b>888,178</b>	<b>56.5%</b>	2,663,280	81.7%
租金收入	<b>251,186</b>	<b>16.0%</b>	252,570	7.7%
商務園運營管理服務收入	<b>118,310</b>	<b>7.5%</b>	126,750	3.9%
建築、裝修及園林綠化收入	<b>314,797</b>	<b>20.0%</b>	217,450	6.7%
<b>總計</b>	<b>1,572,471</b>	<b>100.0%</b>	3,260,050	100.0%

#### (1) 物業銷售收入

本集團期內銷售商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅產生的收入為人民幣8億8,818萬元，較二零二二年同期減少66.7%，主要是由於期內交付項目減少所致。

#### (2) 租金收入

本集團期內商務園持有物業運營取得的租金收入為人民幣2億5,119萬元，與二零二二年同期基本持平。

#### (3) 商務園運營管理服務收入

本集團期內提供商務園運營管理服務產生的收入為人民幣1億1,831萬元，與二零二二年同期相比減少6.7%，主要是期內部分存量項目達到完成條件逐漸退出所致。

#### (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3億1,480萬元，與二零二二年同期相比增加44.8%，主要是由於期內完工產值增加所致。

## 管理層討論與分析(續)

### 銷售成本

本集團期內的銷售成本為人民幣12億6,339萬元，較二零二二年同期減少49.7%，主要是由於期內交付項目減少所致。

### 毛利及毛利率

本集團期內的毛利為人民幣3億908萬元，較二零二二年同期減少58.6%；毛利率由二零二二年同期22.9%下降至期內的19.7%，主要是由於期內結轉產品不同，且結轉產品對應毛利較二零二二年同期有所下降所致。

### 銷售及市場推廣開支

本集團期內銷售及市場推廣開支由二零二二年同期的人民幣4,861萬元下降35.7%至人民幣3,125萬元，主要是由於期內物業銷售廣告投入及銷售佣金減少所致。

### 行政開支

本集團期內行政開支為人民幣7,604萬元，較二零二二年同期減少17.7%，主要是由於期內採取積極措施控制辦公成本所致。

### 其他虧損－淨額

本集團期內其他虧損淨額人民幣1億3,593萬元，主要是由於期內匯率變動產生匯兌損失所致。

### 投資物業公允值(虧損)／收益

本集團期內投資物業公允值收益人民幣342萬元。於二零二三年六月三十日之投資物業公允值與二零二二年十二月三十一日相比基本持平。

### 融資成本淨額

本集團融資成本淨額由二零二二年同期的人民幣2億235萬元上升22.5%至期內的人民幣2億4,782萬元，主要是由於期內資本化利息減少所致。

### 分佔合營公司及聯營公司的利潤／(虧損)

本集團期內分佔合營公司及聯營公司利潤為人民幣746萬元，較二零二二年同期增加約人民幣873萬元，主要是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，本集團所得稅開支由二零二二年同期的人民幣3億437萬元減少88.15%至期內的人民幣3,607萬元，主要由於本期收入結轉下降導致企業所得稅及土地增值稅下降。

### 期內利潤／(虧損)

基於上述因素，本集團期內錄得除稅前虧損人民幣616萬元，而二零二二年同期則錄得除稅前利潤人民幣3億1,556萬元。

本集團期內錄得淨虧損人民幣4,224萬元，而二零二二年同期則錄得淨利潤人民幣1,119萬元。

期內股東權益應佔淨虧損為人民幣3,572萬元，而二零二二年同期股東權益應佔淨利潤為人民幣1,837萬元。

期內股東權益應佔核心淨虧損(減除稅後投資物業公允價值收益影響)為人民幣3,829萬元，而二零二二年同期股東權益應佔核心淨利潤(減除稅後投資物業公允價值收益影響)為人民幣168萬元。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

本集團於二零二三年六月三十日擁有現金及銀行結餘約為人民幣4億1,030萬元(包括受限制現金約為人民幣2億9,762萬元)(二零二二年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣3億5,880萬元，其中受限制現金約為人民幣2億3,128萬元)。

#### 債務

本集團於二零二三年六月三十日擁有銀行及其他借款約為人民幣121億1,414萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣120億5,083萬元)。其中：

##### (1) 按貸款類型劃分

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	5,754,303	5,808,668
有抵押其他借款	4,306,601	4,324,836
無抵押其他借款	2,035,001	1,935,557
	<b>12,114,140</b>	12,050,826

## 管理層討論與分析(續)

### (2) 按到期日劃分

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求 第二年	11,855,140 259,000	12,050,826 -
	<b>12,114,140</b>	12,050,826

截至二零二三年六月三十日，本集團的銀行及其他借款為人民幣117億6,514萬元，乃按固定年利率1.2%至12.00%計息，剩餘結餘人民幣3億4,900萬元則按變動利率計息。

### 負債比率

本集團的淨負債比率(債務淨額，包括計息銀行及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二三年六月三十日約為103.0%，與二零二二年十二月三十一日的102.5%相比基本持平。

### 資產抵押

本集團之銀行及其他借款而抵押的資產詳情載於財務報表附註17。

### 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。於二零二三年六月三十日，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40萬元和約人民幣6萬元。於二零二三年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的借款約人民幣16億628萬元和約人民幣3億8,167萬元，其餘借款均以人民幣計值。該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 或然負債

本集團與中國商業銀行訂立安排，向購買本集團物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，本集團須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。於二零二三年六月三十日，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4億2,721萬元(二零二二年十二月三十一日：約為人民幣4億2,057萬元)。於二零二三年六月三十日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額為人民幣1億65萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1億2,565萬元)的擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團擁有538名全職僱員(二零二二年十二月三十一日：614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

董事會決議不派發期內的任何中期股息。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於期間內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團於期內並無重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業事項。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

除本中期報告所披露者外，截至二零二三年六月三十日，本集團並無就其他重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

### 報告期後事項

1. 本公司與羅兵咸永道會計師事務所(「普華」)就二零二三年審計費用未達成一致意見，本公司於二零二三年八月三十一日召開的董事會建議不再續聘普華為公司核數師。

本公司乃根據開曼群島法律註冊成立，據董事會所知，開曼群島法律並無規定退任核數師須就是否有任何與其退任相關且其認為應當提呈本公司股東垂注的情況作出確認。因此，普華並未出具有關確認。

董事會及本公司審核委員會(「審核委員會」)確認，除二零二三年審計費用外，本公司與普華之間不存在任何分歧意見或未決事項，亦不存在與普華退任有關的其他事項或情況須提請公司股東及債權人關注。

本公司盡快委任截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之核數師，確保上市公司合規治理。

## 管理層討論與分析(續)

- 茲提述本公司日期為二零一五年九月二十一日、二零一五年九月二十五日和二零一六年三月八日的公告，內容有關本公司之間接全資附屬公司億達發展有限公司(「**發行人**」)於二零一六年三月八日發行總金額人民幣20億元境內公司債券(「**境內債券**」)。有關境內債券的詳情於上海證券交易所的網頁([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))刊發。

其中一位債券持有人持有人民幣2.297億元境內債券，於二零二三年八月三十一日到期(「**相關債券**」)。二零二三年九月九日，發行人與該債券持有人簽署展期協議，雙方約定相關債券展期至二零二三年九月三十日。

截至二零二三年六月三十日，本集團未能按約定的還款日期償還人民幣3,281,493,000元借款的本金、利息及同意費(「**借款逾期**」)。若干違約事件以及借款逾期導致本集團於二零二三年六月三十日總額為人民幣8,183,985,000元借款(除借款逾期外)(「**觸發違約金額**」)若貸款人提出要求需立即還款。

截至本中期報告日，相關債券未能於二零二三年八月三十一日兌付導致借款交叉違約金額為人民幣96億元，該等交叉違約包含在上述借款逾期及觸發違約金額的總額範圍內。發行人仍在與該債券持有人就相關債券進一步展期或清償進行協商談判，本公司知悉相關重要進展時將進一步刊發公告。

## 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團股份及相關股份或債券中的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (I) 於本公司股份及相關股份中的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	於二零二三年 六月三十日 佔本公司已發行 股本概約百分比
姜修文先生	受控法團權益	68,600,000 (L) <sup>(2)</sup>	2.65%
王剛先生	受控法團權益	69,200,000 (L) <sup>(3)</sup>	2.68%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 姜修文先生實益擁有Grace Excellence Limited、Wonderful High Limited及Everest Everlasting Limited全部已發行股本，而該等公司合共擁有Keen High Keen Source Limited 74.21%的已發行股本。Keen High Keen Source Limited擁有本公司2.65%的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於Keen High Keen Source Limited所持本公司股份中擁有權益。
- (3) 王剛先生實益擁有Mighty Equity Limited全部已發行股本，而Mighty Equity Limited擁有Grace Sky Harmony Limited全部已發行股本。Grace Sky Harmony Limited擁有本公司2.68%的已發行股本。根據證券及期貨條例，王剛先生被視為於Grace Sky Harmony Limited所持本公司股份中擁有權益。

## 權益披露 (續)

### (II) 於本公司相聯法團中的權益

董事姓名	相關法團名稱	身份	股份數目 <sup>(1)</sup>	於二零二三年
				六月三十日 所持該相關法團 已發行股本 百分比
姜修文先生	Keen High Keen Source Limited	受控法團權益	5,180 (L) <sup>(2)</sup>	74.21%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於有關證券中的好倉。
- (2) 該等股份由Grace Excellence Limited持有的3,000股股份、Everest Everlasting Limited持有的180股股份及Wonderful High Limited持有的2,000股股份，而Grace Excellence Limited、Everest Everlasting Limited及Wonderful High Limited由姜修文先生全資擁有。

除上文披露外，於二零二三年六月三十日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置的登記冊所記錄，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄，以下人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	於二零二三年
			六月三十日 佔本公司已發行 股本概約百分比
嘉佑(國際)投資有限公司 <sup>(2)(3)</sup>	實益擁有人	1,581,485,750 (L)	61.20%
嘉皇(控股)投資有限公司 <sup>(2)</sup>	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
上海品最企業管理有限公司 <sup>(2)</sup>	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中民嘉業投資有限公司 <sup>(2)</sup>	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
中國民生投資股份有限公司 <sup>(2)</sup>	大股東所控制的法團的權益	1,581,485,750 (L)	61.20%
楊美莉	共同及個別接管人	516,764,000	19.99%
陳明瀟	共同及個別接管人	516,764,000	19.99%
孫蔭環 <sup>(4)</sup>	全權信託創辦人	241,400,000 (L)	9.34%
TMF (Cayman) Ltd. <sup>(4)</sup>	受託人	241,400,000 (L)	9.34%
Right Ying Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控制公司權益	241,400,000 (L)	9.34%
正宏管理有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	241,400,000 (L)	9.34%

附註：

- (1) 字母「L」代表股份中的好倉權益。
- (2) 中國民生擁有中民嘉業67.26%的股權。品最由中民嘉業全資擁有。嘉皇由品最全資擁有。嘉佑由嘉皇全資擁有。根據證券及期貨條例，中國民生、中民嘉業、品最及嘉皇被視為於嘉佑持有的1,581,485,750股股份中擁有權益。
- (3) 516,764,000股押記股份由嘉佑以安都方為受益人押記。二零二二年五月十一日，陳明瀟先生及楊美莉女士被委任為押記股份的共同及個別接管人。
- (4) 正宏管理有限公司的全部已發行股本由TMF (Cayman) Ltd. (作為The Right Ying Trust的受託人) 透過Right Ying Holdings Limited持有。Right Ying Holdings Limited的全部已發行股本由TMF Cayman Ltd.持有。The Right Ying Trust為孫蔭環先生於2018年11月14日建立的全權信託。The Right Ying Trust的受益人包括孫蔭環先生及孫蔭環先生的若干家族成員。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員以外之其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所記錄之權益或淡倉。

# 企業管治及其他資料

## 遵守企業管治守則

董事深知良好企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納企業管治守則所載的守則條文。於期間內，除因以下理由而偏離外，本公司已應用良好企業管治原則並遵守企業管治守則第二部分所載的所有守則條文。

根據企業管治守則第二部分之守則條文C.2.1條，主席及行政總裁之職責應予區分，不應由同一人出任。本公司行政總裁姜修文先生於二零一八年六月二十二日起兼任本公司主席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。董事會認為姜修文先生同時擔任兩項職務可令本公司得到更統一的領導，同時便於本集團目前及於可見未來的業務策略實施及執行。然而，董事會將鑒於當時情況不時檢討有關架構。

## 董事進行證券交易的標準守則

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

## 購股權計劃

本公司於二零一四年六月一日採納一項購股權計劃。自採納之日起至二零二三年六月三十日期間，概無購股權根據購股權計劃獲授出。因此，於二零二三年六月三十日，根據購股權計劃並無任何已行使、已註銷、已失效或尚未行使的購股權。

於二零二三年六月三十日止六個月內的期初及期末，根據購股權計劃可供授出的購股權數目為258,000,000份。

## 審核委員會

本公司已於二零一四年六月一日成立審核委員會。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控制度，監察審核流程，以及履行董事會指派的其他職責及責任。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括葉偉明先生、郭少牧先生及韓根生先生，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

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及本公司的中期報告已由審核委員會審議通過。

## 訴訟與仲裁

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

於二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決。

於二零二一年三月四日訂立和解協議，據此，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。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日的公告。

截至本中期報告日，億達方尚未按照和解協議履行其中付款義務。公司及安都方保持溝通，在實際可行情況下儘快就和解協議的履行和安排達成一致意見。

### 優先票據

二零一七年四月十七日，本公司發行二零二零年票據。

二零二零年三月二十七日，根據二零二零年票據持有人交換要約及徵求同意，本公司發行二零二二年票據。二零二二年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

二零二一年二月及二零二二年二月，本公司就二零二二年票據契約項下若干建議豁免及建議修訂，向票據持有人徵求同意，並分別於二零二一年三月八日和二零二二年二月十六日完成。

由於宏觀經濟、房地產市場及金融環境的不利因素，公司於二零二二年六月三十日、二零二二年九月三十日、二零二二年十月三十日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年四月三十日，未向二零二二年票據持有人支付若干同意費及利息，而未支付同意費及利息可導致持有人要求加快就二零二二年票據還款。於本中期報告日期，本公司尚未收到二零二二年票據持有人要求加速還款的通知。

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、二零二三年一月三日及二零二三年五月十四日的公告。

### 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、二零二三年一月三日及二零二三年五月十四日的公告、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、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，以及分別截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告。

1. 於二零一九年四月，本公司控股股東中國民生面臨流動困難，在技術上導致本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。
2. 二零二零年二月前執行董事的陳東輝先生被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。
3. 根據本中期報告「優先票據」一節所披露，公司未向二零二二年票據持有人支付若干同意費及利息構成違約事件。

## 企業管治及其他資料(續)

4. 根據本中期報告「訴訟與仲裁」一節所披露，本集團未按照和解協議履行其中付款義務構成違約事件。於二零二三年六月三十日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,192,341,000元。
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**」)。於二零二三年六月三十日，賬面值為人民幣3,281,493,000元的借款尚未結清，至本中期報告日，借款逾期尚未還款、重續或延長。

上述違約事件導致本集團於二零二三年六月三十日若干其他借款(逾期借款除外)合共人民幣8,183,985,000元須按貸款人要求即時償還。

### 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及二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告。根據本中期報告「訴訟與仲裁」一節所披露的和解協議，中國民生或其附屬公司須為流通在外股份總數35%或以上的實益擁有人(「**控制權變更**」)，如未能達致，總付款義務的未償還結餘連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項，於控制權變更後第三十日到期支付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日的公告。

### 控股股東抵押股份

於二零二一年三月十一日，按和解協議擬定，嘉佑簽署公司股份押記，以押記516,764,000股股份作為本公司以及其若干附屬公司及合營公司承擔責任的抵押。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日及二零二一年三月十一日的公告。

於二零二二年五月十二日，本公司接獲有關於二零二二年五月十一日根據公司股份押記的條款為516,764,000股股份(相當於於本中期報告日期已發行股份總數約19.99%)(「**押記股份**」)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。

# 簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	<b>1,572,471</b>	3,260,050
銷售成本	9	<b>(1,263,392)</b>	(2,513,202)
毛利		<b>309,079</b>	746,848
其他收入	8	<b>175,531</b>	6,244
投資物業公允價值收益	16	<b>3,424</b>	22,249
金融及合約資產的減值虧損撥備		<b>(10,622)</b>	(19,200)
其他(虧損)/收益—淨額	10	<b>(135,930)</b>	(95,939)
銷售及市場推廣開支	9	<b>(31,246)</b>	(48,606)
行政開支	9	<b>(76,041)</b>	(92,415)
融資成本—淨額	11	<b>(247,820)</b>	(202,354)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		<b>7,461</b>	(1,270)
除所得稅前利潤/(虧損)		<b>(6,164)</b>	315,557
所得稅開支	12	<b>(36,074)</b>	(304,365)
期內利潤/(虧損)		<b>(42,238)</b>	11,192
以下各方應佔：			
本公司擁有人		<b>(35,720)</b>	18,365
非控股權益		<b>(6,518)</b>	(7,173)
		<b>(42,238)</b>	11,192
本公司普通權益持有人應佔每股盈利/(虧損)			
基本及攤薄(每股人民幣元)	14	<b>(1.4分)</b>	0.7分

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤／(虧損)	<b>(42,238)</b>	11,192
於往後期間可重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)	-	-
期內全面收益／(虧損)總額	<b>(42,238)</b>	11,192
以下各方應佔：		
本公司擁有人	<b>(35,720)</b>	18,365
非控股權益	<b>(6,518)</b>	(7,173)
	<b>(42,238)</b>	11,192

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	68,389	76,573
投資物業	16	17,937,325	18,002,005
合營公司投資		705,052	697,591
聯營公司投資		4,785	4,785
收購土地的預付款項		3,292,024	3,254,839
預付款項及其他應收款項	18	629,749	629,749
無形資產		8,987	19,486
遞延稅項資產		470,106	460,001
<b>非流動資產總額</b>		<b>23,116,417</b>	23,145,029
<b>流動資產</b>			
存貨		100,208	194,354
持作開發以供銷售的土地	17	761,226	761,226
開發中物業		7,721,871	7,924,222
持作銷售用途的竣工物業		4,677,523	4,939,106
合約資產		169,780	149,554
應收賬款	19	412,206	384,820
預付款項、按金及其他應收款項		1,542,222	1,484,998
預付企業所得稅		119,995	103,385
預付土地增值稅		244,244	238,570
受限制現金	20	297,616	231,281
現金及現金等價物	20	112,683	127,519
<b>流動資產總額</b>		<b>16,159,574</b>	16,539,035
<b>資產總額</b>		<b>39,275,991</b>	39,684,064

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款	24	259,000	-
遞延稅項負債		2,757,409	2,766,331
租賃負債		26,646	34,572
<b>非流動負債總額</b>		<b>3,043,055</b>	2,800,903
<b>流動負債</b>			
合約負債	21	3,487,300	3,531,627
應付賬款	22	3,260,533	3,619,919
其他應付款項及應計費用	23	3,606,959	3,638,425
計息銀行貸款及其他借款	24	11,855,140	12,050,826
應付企業所得稅		1,046,058	1,027,661
土地增值稅撥備		1,603,202	1,598,861
租賃負債		10,305	10,165
<b>流動負債總額</b>		<b>24,869,497</b>	25,477,484
<b>負債總額</b>		<b>27,912,552</b>	28,278,387
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		159,418	159,418
儲備		11,100,597	11,136,317
		<b>11,260,015</b>	11,295,735
<b>非控股權益</b>		<b>103,424</b>	109,942
<b>權益總額</b>		<b>11,363,439</b>	11,405,677
<b>流動負債淨額</b>		<b>(8,709,923)</b>	(8,938,449)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>14,406,494</b>	14,206,580

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔						
	已發行股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
(未經審核)							
於二零二三年一月一日的結餘	159,418	1,288,734	1,211,009	8,636,574	11,295,735	109,942	11,405,677
期內虧損	-	-	-	(35,720)	(35,720)	(6,518)	(42,238)
期內全面虧損總額	-	-	-	(35,720)	(35,720)	(6,518)	(42,238)
與所有者以所有者身份進行的交易： 分配至盈餘儲備	-	-	13,729	(13,729)	-	-	-
於二零二三年六月三十日的結餘	159,418	1,288,734	1,224,738	8,587,125	11,260,015	103,424	11,363,439

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

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

附註	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動產生的現金流量</b>		
除稅前(虧損)/利潤	<b>(6,164)</b>	315,557
就以下項目作出調整：		
折舊	<b>10,987</b>	16,579
無形資產攤銷	<b>2,435</b>	2,689
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	<b>(7)</b>	(160)
出售無形資產損失	<b>880</b>	-
投資物業公允價值收益	<b>(3,424)</b>	(22,249)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	<b>(7,461)</b>	1,270
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值轉回	<b>(14,972)</b>	-
金融及合約資產減值虧損淨額	<b>10,622</b>	19,200
融資成本	<b>247,820</b>	202,354
利息收入	<b>(815)</b>	(2,192)
其他	<b>(170,596)</b>	171,301
	<b>69,305</b>	704,349
存貨減少/(增加)	<b>94,146</b>	(110,469)
開發中物業增加	<b>(511,426)</b>	(2,820,813)
持作銷售的竣工物業減少	<b>923,542</b>	4,670,747
持作開發以供銷售的土地增加	-	(3)
土地收購預付款項增加	-	(9)
合約資產增加	<b>(20,247)</b>	(34,025)
應收賬款(增加)/減少	<b>(38,022)</b>	78,061
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少	<b>(59,447)</b>	38,687
應付賬款減少	<b>(291,282)</b>	(320,149)
其他應付款項及應計費用增加	<b>225,128</b>	20,409
合約負債增加/(減少)	<b>39,150</b>	(1,784,559)
其他非流動負債減少	-	(397)
經營產生的現金	<b>430,847</b>	441,829
已收利息	<b>815</b>	2,192
已付中國內地企業所得稅	<b>(33,542)</b>	(90,645)
已付中國內地土地增值稅	<b>(21,105)</b>	(33,544)
經營活動產生的現金流量淨額	<b>377,015</b>	319,832

## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

附註	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動產生的現金流量</b>		
應收合營公司及聯營公司款項增加	-	(1,509)
購買物業、廠房及設備	<b>(974)</b>	(8,575)
購買無形資產	<b>(17)</b>	(140)
投資合營公司	-	(5,535)
支付收購附屬公司的款項淨額	<b>(11,968)</b>	(5,012)
出售附屬公司所得款項	<b>4,226</b>	12,737
出售物業、廠房及設備項目所得款項	<b>595</b>	155
出售無形資產所得款項	<b>1</b>	901
受限制現金(增加)/減少	<b>(66,335)</b>	92,808
已收股息	-	20,056
<b>投資活動(所用)/所產生的現金流量淨額</b>	<b>(74,472)</b>	105,886
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
已付利息	<b>(239,797)</b>	(357,469)
租賃付款本金部分	<b>(4,495)</b>	(7,274)
銀行貸款及其他借款所得款項	<b>608,460</b>	756,350
償還銀行貸款及其他借款	<b>(681,547)</b>	(1,039,043)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>	<b>(317,379)</b>	(647,436)
<b>現金及現金等價物的減少淨值</b>	<b>(14,836)</b>	(221,718)
期初現金及現金等價物	<b>127,519</b>	443,200
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>112,683</b>	221,482
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	<b>112,683</b>	221,482
<b>於中期簡明綜合現金流量表所述之現金及現金等價物</b>	<b>112,683</b>	221,482

# 簡明綜合財務報表附註（未經審核）

截至二零二三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。於截至二零二三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、蘇州、寧波、青島、南昌、許昌、深圳、長沙及成都從事物業開發、物業投資、商務園運營管理、物業施工、裝潢及園林綠化。

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

除另有說明外，未經審核簡明綜合財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）呈列，並已經董事會於二零二三年八月三十一日批准及授權刊發。

## 2. 編製基準

本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」，經重估按公允值計量之若干金融工具及投資物業而予以修訂。

該等未經審核簡明綜合財務報表應連同本公司截至二零二二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

本集團於二零二三年六月三十日的流動負債超出其流動資產人民幣8,709,923,000元。於同日，其即期借款為人民幣11,855,140,000元，而其現金及現金等價物則僅為人民幣112,683,000元。

截至二零二三年六月三十日，本集團未能按預定還款日期支付若干借款的本金、利息及同意費（「借款逾期」）。儘管本集團已於期內在到期日後結清若干此等借款，於二零二三年六月三十日，本金總額為人民幣3,281,493,000元的借款尚未結清，且直至該等綜合財務報表批准日，有關借款其後並未還款、重續或延長。

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應付安都方款項。然而，本集團未能履行和解協議，於二零二三年六月三十日，未支付餘額為人民幣1,192,341,000元，因此安都方其後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」）。本集團自此一直與安都方積極協商。

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營準則(續)

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，並導致本集團於二零二三年六月三十日總額為人民幣8,183,985,000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3,013,810,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣5,170,175,000元為原合約還款日期於二零二四年六月三十日後重新分類為流動負債的非流動借款。

上述情況表明存在多項重大不確定因素而可能對本集團持續經營能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，董事在評核本集團有否充足的財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制訂下列計劃及措施以減輕流動資金壓力，改善其財務狀況，及向貸款人對逾期還款進行補救：

- i) 本集團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。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 2. 編製基準(續)

#### 持續經營準則(續)

- 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) 於二零二三年六月三十日後，本集團一直與多家銀行及金融機構進行協商，以爭取新的融資來源。董事相信，鑒於本集團與銀行及金融機構的長期關係及本集團物業可用作借款的抵押品，本集團將能在有需要時重續或延長現有借款或獲得新借款。就此而言，本集團於報告期後已重續、延長或獲得新借款人民幣82,000,000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、涵蓋期間為自二零二三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，本集團在二零二三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綜合財務報表乃屬恰當。

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營準則(續)

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

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

倘本集團未能實現上述計劃及措施並按持續經營基準經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等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二零二三年十二月三十一日止財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則外，編製該等未經審核簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本公司於二零二二年十二月三十一日的該等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。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 4. 會計判斷及估計

編製本集團簡明綜合財務報表時需要管理層作出會影響應用會計政策及收入、開支、資產和負債的報告金額以及各自的相關披露事項及或然負債披露的判斷、估計和假設。實際結果可能與該等估計不同。

於編製該等簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計以及估計不確定性的主要來源與截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者一致。

### 5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款及其他借款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的乃為本集團之營運籌集資金。本集團擁有多種其他金融資產及負債，如直接因其營運產生之應收賬款及應付賬款。

本集團金融資產及負債所產生之主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各類該等風險之政策，茲概述如下。

#### 市場風險

本集團的資產主要為持作開發以供銷售的土地、投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。倘物業市場大幅下滑，該等資產未必可即時變現。

投資物業公允值計量的敏感度分析於未經審核簡明綜合財務報表附註16中披露。

#### 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，本集團概無重大計息資產。於整個年度存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。本集團承受的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使本集團面臨現金流量利率風險。以固定利息借貸使本集團面臨公允值利率風險。由於本集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大公允值利率風險。本集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

截至二零二三年六月三十日止六個月

**5. 財務風險管理目標及政策(續)****利率風險(續)**

下表顯示於所有其他變量保持不變情況下，於報告期末，本集團除稅前利潤及資本化利息對利率合理可能變動的敏感度。本集團權益的其他部份概不會受到重大影響。

	基點 增加／(減少)	除稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
<b>二零二三年六月三十日(未經審核)</b>		
人民幣	<b>50</b>	<b>(1,745)</b>
人民幣	<b>(50)</b>	<b>1,745</b>
<b>二零二二年十二月三十一日(經審核)</b>		
人民幣	50	(1,770)
人民幣	(50)	1,770

**外幣風險**

本集團所有的收入及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣匯出中國內地施加控制。可用外幣短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及服務相關的外匯交易)在遵守若干程式要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國內地以支付資本賬項目(如償還以外幣計值的銀行貸款及其他借款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力可能受到影響。

本集團的金融資產及負債(包括若干以美元及港元計值的若干短期存款及借款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 5. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 外幣風險(續)

迄今，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外匯風險。然而，本集團日後可能決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及其有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

於二零二三年六月三十日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元(「美元」)貶值／升值9%(二零二二年十二月三十一日：9%)，本集團期內除稅前利潤將分別減少／增加人民幣201,047,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣294,489,000元)。

#### 信貸風險

根據本集團的政策，所有客戶都必須在購買物業時預付按金。此外，應收賬款餘額持續受到監測，本集團面臨的壞賬風險並不重大。本集團內沒有重大集中的信貸風險。

應收賬款主要來自物業銷售、投資物業租賃及其他服務業務。其他應收款項主要包括應收關連方款項及就一級土地開發墊款予當地政府。本集團緊密監察該等應收賬款及其他應收款項，以確保於出現任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

除本集團提供的金融擔保(詳情見附註26)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款以及其他應收款項)的信貸風險由對方違約產生，且最大風險即為該等資產的賬面值。

本集團在資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況或經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人物業擁有人或借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 個人物業擁有人或同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化及經營業績的變化。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 5. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

##### (i) 應收賬款及合約資產

本集團應用簡化方法以計量預期信貸虧損，其使用整個期間應收賬款及合約資產的預期虧損撥備。

於二零二三年六月三十日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

二零二三年六月三十日 (未經審核)	即期 人民幣千元	180日內 人民幣千元	逾期 超過180日 人民幣千元	逾期 超過1年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.95%	5.84%	20.33%	98.73%	
總賬面值	124,617	284,678	24,619	88,419	522,333
虧損撥備	(1,184)	(16,638)	(5,007)	(87,298)	(110,127)

於二零二二年十二月三十一日，應收賬款虧損撥備釐定如下。以下預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

二零二二年十二月三十一日 (經審核)	即期 人民幣千元	180日內 人民幣千元	逾期 超過180日 人民幣千元	逾期 超過1年 人民幣千元	總計 人民幣千元
預期虧損率	0.95%	5.84%	20.34%	100.00%	
總賬面值	141,821	198,374	71,680	47,614	459,489
虧損撥備	(1,347)	(11,594)	(14,114)	(47,614)	(74,669)

就合約資產而言，於二零二三年六月三十日為人民幣177,000元及於二零二二年十二月三十一日為人民幣156,000元之預期信貸虧損按預期虧損率0.1%分別基於賬面值人民幣169,957,000元及人民幣149,710,000元釐定。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 5. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

##### (ii) 其他應收款項(不包括預付款項)

本集團採用該等應收款項的三個類別，反映其信貸風險及釐定各類別的虧損撥備的方式。本集團預期信貸虧損模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準	計算利息收益的基準
第一階段	客戶違約風險很低且有能力產生合同要求的現金流	未來12個月的預計虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計虧損基於整個存續期計量。	總賬面值
第二階段	自首次確認起信貸風險顯著增加的應收款項	存續期內的預期虧損	總賬面值
第三階段	自首次確認起產生信貸虧損的應收款項	存續期內的預期虧損	攤銷成本賬面值 (扣除信貸撥備)

本集團通過及時地就預期信貸虧損適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險(續)

#### (ii) 其他應收款項(不包括預付款項)(續)

於二零二三年六月三十日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

(未經審核)	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值 (扣除減值撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	35,279	(600)	34,679
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,048,029	(1,048)	1,046,981
其他	第一階段	0.94%	602,542	(5,664)	596,878
其他	第三階段	100.00%	9,795	(9,795)	-
			<b>1,695,645</b>	<b>(17,107)</b>	<b>1,678,538</b>

於二零二二年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的損撥備如下：

(經審核)	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值	虧損撥備	賬面值 (扣除減值撥備)
應收關聯方款項	第一階段	1.70%	31,360	(533)	30,827
一級土地開發應收款項	第一階段	0.10%	1,030,380	(1,030)	1,029,350
其他	第一階段	0.94%	615,266	(5,784)	609,482
其他	第三階段	100.00%	9,805	(9,805)	-
			<b>1,686,811</b>	<b>(17,152)</b>	<b>1,669,659</b>

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 5. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

本集團運用經常流動性規劃工具來監控其資金短缺風險。該工具會計及本集團的金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。

本集團的目標是透過運用銀行貸款及其他借款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外，本集團亦可取得銀行融資以應對或有事項。

於報告期末本集團基於已訂約的未貼現付款的金融負債的到期日如下：

	於二零二三年六月三十日(未經審核)				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	12,521,028	270,396	-	-	12,791,424
應付賬款(附註22)	3,260,533	-	-	-	3,260,533
其他應付款項及應計費用(附註23)	2,836,157	-	-	-	2,836,157
租賃負債	9,129	6,901	13,483	11,181	40,694
	<b>18,626,847</b>	<b>277,297</b>	<b>13,483</b>	<b>11,181</b>	<b>18,928,808</b>
已發出金融擔保： 擔保最高金額(附註26)	<b>527,863</b>	-	-	-	<b>527,863</b>

	於二零二二年十二月三十一日(經審核)				
	按要求或 一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	12,534,289	-	-	-	12,534,289
應付賬款(附註22)	3,619,919	-	-	-	3,619,919
其他應付款項及應計費用(附註23)	2,847,040	-	-	-	2,847,040
租賃負債	12,533	9,110	17,248	15,445	54,336
	19,013,781	9,110	17,248	15,445	19,055,584
已發出金融擔保： 擔保最高金額(附註26)	546,225	-	-	-	546,225

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 5. 財務風險管理目標及政策(續)

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

本集團管理其資本架構並因經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。本集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。期內管理資本的目標、政策或程式並無任何變動。

本集團運用淨負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指權益總額。於報告期末的淨負債比率如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	<b>12,114,140</b>	12,050,826
減：現金及現金等價物(附註20)	<b>(112,683)</b>	(127,519)
減：受限制現金(附註20)	<b>(297,616)</b>	(231,281)
債務淨額	<b>11,703,841</b>	11,692,026
權益總額	<b>11,363,439</b>	11,405,677
淨負債比率	<b>103.0%</b>	102.5%

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 6. 經營分部資料

為進行管理，本集團根據其產品及服務劃分業務單位，並有以下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之利潤／虧損評估，乃一種經調整除稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除稅前利潤／虧損與本集團除稅前利潤計量一致，惟該計量並不包括利息收入、股息收入及若干企業收益及支出以及融資成本。

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

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

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 6. 經營分部資料(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園運營管理 人民幣千元	施工、裝潢及 園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：						
向外部客戶的銷售	888,178	251,186	118,310	314,797	-	1,572,471
分部業績	94,394	152,515	9,282	3,172	(18,523)	240,840
對賬：						
利息收入						816
股息收入及未分配收益						-
公司及其他未分配開支						-
融資成本						(247,820)
除所得稅前利潤／(虧損)						(6,164)
所得稅開支						(36,074)
期內利潤／(虧損)						(42,238)

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商務園運營管理 人民幣千元	施工、裝潢及 園林綠化 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：						
向外部客戶的銷售	2,663,280	252,570	126,750	217,450	-	3,260,050
分部業績	345,263	183,177	10,049	4,844	(27,613)	515,720
對賬：						
利息收入						2,192
股息收入及未分配收益						-
公司及其他未分配開支						-
融資成本						(202,354)
除所得稅前利潤						315,557
所得稅開支						(304,365)
期內利潤						11,192

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 6. 經營分部資料(續)

#### 地區資料

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

下表載列來自各主要客戶的收入(佔本集團各報告期收入10%或以上)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A	694,302	-

### 7. 收入

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

本集團收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
於某一時間點確認的客戶合約收入		
銷售物業	888,178	2,663,280
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	118,310	126,750
施工、裝潢及園林綠化收入	314,797	217,450
	433,107	344,200
客戶合約收入	1,321,285	3,007,480
來自其他來源的收入		
租金收入	251,186	252,570
	1,572,471	3,260,050

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 8. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	816	2,192
政府補助	4,119	4,052
債務重組收益	170,596	-
	<b>175,531</b>	6,244

### 9. 按性質劃分的開支

銷售成本、銷售及市場推廣開支以及行政開支中包含的開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	778,454	2,123,263
提供服務成本	406,123	305,696
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)	78,815	84,243
僱員福利開支	48,067	59,671
短期辦公室租賃開支	1,115	643
折舊	10,987	16,579
無形資產攤銷	2,435	2,689
廣告	5,592	12,377
其他費用及開支	39,091	49,062
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支	<b>1,370,679</b>	2,654,223

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 10. 其他(虧損)/收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
外匯虧損淨額	<b>(112,500)</b>	(101,584)
其他	<b>(23,430)</b>	5,645
	<b>(135,930)</b>	(95,939)

### 11. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款利息	<b>470,105</b>	514,807
租賃負債利息	<b>1,492</b>	1,967
減：資本化利息	<b>(206,783)</b>	(276,749)
	<b>264,814</b>	240,025
利息收入	<b>(16,994)</b>	(37,671)
	<b>247,820</b>	202,354

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 12. 所得稅開支

由於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	35,329	216,346
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	19,772	190,818
	55,101	407,164
遞延：		
本期間	(19,027)	(102,799)
期內稅務開支總額	36,074	304,365

### 13. 中期股息

本公司已決議並不派發截至二零二三年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

### 14. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的計算乃按本公司普通權益持有人應佔期內虧損／(利潤)人民幣35,720,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：利潤人民幣18,365,000元)，以及於該等期間已發行普通股2,583,970,000股(截至二零二二年六月三十日止六個月：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故於該等期間每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

### 15. 物業、廠房及設備

於二零二三年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備人民幣22,233,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣24,978,000元)已抵押予銀行以獲得銀行貸款(附註24)。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 16. 投資物業

	使用權資產 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)				
於二零二三年一月一日	42,000	12,864,400	5,095,605	18,002,005
添置	-	-	41	41
出售	-	(68,145)	-	(68,145)
公允價值調整的收益／(虧損)淨額	-	3,465	(41)	3,424
於二零二三年六月三十日	42,000	12,799,720	5,095,605	17,937,325

	使用權資產 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)				
於二零二二年一月一日	44,000	12,922,800	5,695,349	18,662,149
添置	-	1,513	(12,191)	(10,678)
轉撥至開發中物業	-	-	(615,145)	(615,145)
公允價值調整的收益／(虧損)淨額	-	(1,513)	23,762	22,249
於二零二二年六月三十日	44,000	12,922,800	5,091,775	18,058,575

於二零二三年六月三十日，本集團價值為人民幣15,946,958,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣16,011,638,000元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授貸款之抵押(附註24)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情載於該等簡明財務報表附註28。

於二零二三年六月三十日，本集團對已竣工投資物業及在建投資物業進行內部估值，該等投資物業按公允值列賬及計入公允值層級的第三級。董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途。自二零二二年十二月三十一日以來估值技術並無重大變動。

本集團於二零二三年六月三十日按公允值計量的已竣工投資物業及在建投資物業金額為人民幣1,515,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,515,000,000元)，該等投資物業受出售及轉讓限制，惟可出租物業予從事軟件研究及外包服務的租戶。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 17. 持作開發以供銷售的土地

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	761,226	938,059
轉撥至開發中物業	-	(19,945)
因出售附屬公司而減少	-	(156,888)
期／年末賬面值	761,226	761,226

於二零二三年六月三十日，本集團價值為人民幣761,226,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣761,226,000元)的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行及其他貸款的抵押(附註24)。

### 18. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付款項	493,432	445,088
按金及其他應收款項	1,695,646	1,686,811
減：按金及其他應收款項減值撥備	(17,107)	(17,152)
期／年末賬面值	2,171,971	2,114,747
即期部分	(1,542,222)	(1,484,998)
非即期部分	629,749	629,749

本集團採用一般方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。

於二零二三年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收聯營公司的款項人民幣32,483,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣31,361,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二三年六月三十日，本集團的其他應收款項包括有關就中國大連若干地塊一級土地開發而墊付予中國大連地方政府的款項，金額為人民幣1,048,029,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,030,380,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 19. 應收賬款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款總額	<b>522,333</b>	484,304
減：應收賬款減值撥備	<b>(110,127)</b>	(99,484)
	<b>412,206</b>	384,820

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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<b>235,401</b>	167,017
一至兩年	<b>62,082</b>	90,461
超過兩年	<b>224,850</b>	226,826
	<b>522,333</b>	484,304

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。於二零二三年六月三十日，就應收賬款總額作出撥備人民幣110,127,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣99,484,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 20. 現金及現金等價物及受限制現金

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘(附註) 減：受限制現金	<b>410,299</b> <b>(297,616)</b>	358,800 (231,281)
現金及現金等價物	<b>112,683</b>	127,519

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409,837,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣358,583,000元)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

附註：

- (a) 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零二三年六月三十日，該等擔保按金為人民幣27,966,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣15,370,000元)。
- (b) 於二零二三年六月三十日，本集團按金為人民幣269,650,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣215,911,000元)，乃為本集團若干附屬公司根據合約及地方政府實施的相關法規存入指定銀行賬戶的按金，用作支付施工期間可能發生的工傷意外賠償及專項人才培養。

### 21. 合約負債

本集團合約負債主要指於報告期末已收預售物業買家款項及應付合約客戶款項總額。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 22. 應付賬款

於報告期末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,744,914	2,428,771
一年以上	1,515,619	1,191,148
	<b>3,260,533</b>	3,619,919

應付賬款為免息且無抵押。

### 23. 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付僱員福利	268,872	269,312
應計費用	970,940	935,939
其他應付款項	2,367,147	2,433,174
期／年末賬面值	<b>3,606,959</b>	3,638,425

於二零二三年六月三十日，本集團之其他應付款項包括應付合營公司款項人民幣17,795,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣18,096,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二三年六月三十日，本集團的其他應付款項分別包括應付明域集團有限公司及創域集團有限公司款項人民幣8,160,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣25,865,000元)及人民幣51,840,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣172,643,000元)，作為收購富岸集團28.2%及61.54%股權之部份代價。合同期內不計息，合同期外按LPR計息。

於二零二三年六月三十日，本集團的其他應付款項包括應付安都方的款項為人民幣1,192,341,000元，年利率為21.9%(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,066,980,000元)，該其他應付款與收購大連億鴻和大連億澤剩餘股權有關。根據與安都方於二零二一年三月四日訂立的和解協議，本集團應在二零二一年九月三十日前按照約定還款時間表分期支付應付安都方款項。但截至二零二三年六月三十日，本集團未能履行和解協議。因此，安都方正式要求本集團清償未付餘額，採取其他行動使其滿意，否則其可向法院提出清盤呈請。本集團一直與安都方積極協商。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 24. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二三年六月三十日 (未經審核)		二零二二年十二月三十一日 (經審核)	
	實際利率 (%)	人民幣千元	實際利率 (%)	人民幣千元
<b>流動</b>				
銀行貸款—有抵押	4.00-6.50	5,495,303	4.00-6.50	5,808,668
其他貸款—有抵押	2.00-12.00	4,324,836	2.00-13.00	4,306,601
其他貸款—無抵押	1.20-6.00	2,035,001	1.20-6.00	1,935,557
		<b>11,855,140</b>		12,050,826
<b>非流動</b>				
銀行貸款—有抵押	4.40	259,000	—	—
		<b>259,000</b>		—
		<b>12,114,140</b>		12,050,826
			二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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		5,495,303		5,808,668
第二年		259,000		—
		<b>5,754,303</b>		5,808,668
須於下列期間償還的其他貸款：				
一年內或按要求		6,359,837		6,242,158
第二年		—		—
		<b>6,359,837</b>		6,242,158
		<b>12,114,140</b>		12,050,826

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 24. 計息銀行貸款及其他借款(續)

於二零二三年六月三十日，本集團銀行貸款包括人民幣1,591,013,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,595,168,000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二零二四年六月三十日後到期的本金額人民幣5,170,175,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,951,250,000元)但因附註2所述事項而於二零二三年六月三十日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二三年六月三十日，本集團之其他貸款包括第一批本金額為人民幣800,000,000元及第二批本金額為人民幣479,223,000元(二零二二年十二月三十一日：分別為人民幣800,000,000元及人民幣479,223,000元)的公司債券。本公司間接全資附屬公司億達發展有限公司(「億達發展」)分別於二零一五年九月二十四日及二零一六年三月八日發行第一批及第二批。

於二零二三年六月三十日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%(二零二二年十二月三十一日：4%)。若干本金為人民幣200,000,000元的第二批公司債券由有關債券持有人延長至二零二四年十二月三十一日，年利率為4%(二零二二年十二月三十一日：4%)，若干本金為人民幣49,523,000元的第二批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，年利率為2%(二零二二年十二月三十一日：2%)，及其餘本金為人民幣229,700,000元的第二批公司債券由有關債券持有人延長至二零二三年八月三十一日，年利率為6%(二零二二年十二月三十一日：6%)。

- (b) 於二零二二年十二月三十一日，本集團其他貸款包括於二零二五年四月三十日到期的賬面值為人民幣1,457,265,000元的優先票據(「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。先前的優先票據違約事件及其他交叉違約條款均獲豁免。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。

此後及直至二零二三年六月三十日，本公司未按照徵求同意的預定還款日期支付同意費、替代應計利息及應計利息總額21,818,940美元。於二零二三年六月三十日，賬面值為人民幣1,554,304,000元。

截至二零二三年六月三十日止六個月

**24. 計息銀行貸款及其他借款(續)**

- (c) 本集團的若干銀行及其他貸款由以下各項抵押或擔保：
- (i) 於二零二三年六月三十日本集團賬面總值約人民幣6,075,657,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,777,695,000元)的開發中物業的抵押；
  - (ii) 於二零二三年六月三十日本集團賬面總值約人民幣15,946,958,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣16,011,638,000元)的投資物業的抵押；
  - (iii) 於二零二三年六月三十日本集團賬面總值約人民幣761,226,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣761,226,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
  - (iv) 於二零二三年六月三十日本集團賬面總值約人民幣2,903,927,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,088,247,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
  - (v) 於二零二三年六月三十日本集團賬面值約人民幣22,233,000元的樓宇的抵押(二零二二年十二月三十一日：人民幣24,978,000元)；
  - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二三年六月三十日簽立金額最高為人民幣7,704,320,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣7,749,563,000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。
- (d) 除於二零二三年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣1,606,278,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,510,892,000元)以及於二零二三年六月三十日以港元計值且賬面值為人民幣381,670,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣369,797,000元)的若干其他借貸外，本集團其餘銀行借款及其他借款於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二三年六月三十日，本集團其他貸款包括來自與本公司同一最終控股公司控制的關聯方(上海嘉愈醫療投資管理有限公司及嘉皇(控股)投資有限公司)貸款，本金額為人民幣663,731,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣661,824,000元)，其中人民幣412,172,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣410,265,000元)為無抵押、按年利率6%計息(二零二二年十二月三十一日：2%)及須於一年內償還；其餘人民幣251,559,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣251,559,000元)為有抵押、按年利率6%計息(二零二二年十二月三十一日：2%)及須於一年內償還。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 25. 股本

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：		
50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份	<b>3,124,300</b>	3,124,300
已發行及繳足：		
2,583,970,000股每股面值0.01美元的普通股	<b>159,418</b>	159,418

### 26. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二三年六月三十日，本集團就本集團物業的若干買家提供的按揭融資的最高責任為人民幣427,214,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣420,572,000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) 於二零二三年六月三十日，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100,649,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣125,653,000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。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 27. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行及其他貸款詳情載於本財務報表附註24。

### 28. 經營租賃安排

#### 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租賃期議定為介乎一至二十年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

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

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	277,699	301,978
第二至五年內(包括首尾兩年)	456,934	499,050
五年後	42,192	43,288
	<b>776,825</b>	844,316

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 29. 承擔

除上文附註28所述經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備：		
於中國內地的在建投資物業及開發中物業的資本開支	4,220,351	5,189,589
於一間合營公司注資	110,359	110,359
	<b>4,330,710</b>	5,299,948

### 30. 關聯方交易

除於該等未經審核簡明綜合財務報表其他章節所詳述的交易外，於期內，本集團與關聯方的重大交易如下：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
來自合營公司的服務費	(i)	44	38

附註：

- (i) 服務費與本集團提供的建設服務、園林綠化服務及物業管理服務有關，其收費率根據與關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。

董事認為，上述交易乃於本集團的日常業務過程中訂立。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 31. 金融工具之公允值及公允值層級

於報告期末，本集團各金融工具類別賬面值如下：

#### 於二零二三年六月三十日(未經審核)

##### 金融資產

	按攤銷成本計量 的金融資產 人民幣千元
應收賬款(附註19)	412,206
按金及其他應收款項(附註18)	1,678,539
受限制現金(附註20)	297,616
現金及現金等價物(附註20)	112,683
	<b>2,501,044</b>

##### 金融負債

	按攤銷成本計量 的金融負債 人民幣千元
應付賬款(附註22)	3,260,533
其他應付款項及應計費用(附註23)	2,836,157
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	12,114,140
租賃負債	36,951
	<b>18,247,781</b>

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 31. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

於二零二二年十二月三十一日(經審核)

#### 金融資產

按攤銷成本計量  
的金融資產  
人民幣千元

應收賬款(附註19)	384,820
按金及其他應收款項(附註18)	1,669,659
受限制現金(附註20)	231,281
現金及現金等價物(附註20)	127,519
	<hr/>
	2,413,279

#### 金融負債

按攤銷成本計量  
的金融負債  
人民幣千元

應付賬款(附註22)	3,619,919
其他應付款項及應計費用(附註23)	2,847,040
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	12,050,826
租賃負債	44,737
	<hr/>
	18,562,522

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 31. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

#### 於二零二三年六月三十日的公允值層級(未經審核)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
(未經審核)				
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	-	-	17,425,575	17,425,575
	-	-	17,425,575	17,425,575

#### 於二零二二年十二月三十一日的公允值層級(經審核)

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
(經審核)				
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	-	-	17,490,255	17,490,255
	-	-	17,490,255	17,490,255

其他應收款項及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值與其於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的賬面值相若。

計量投資物業公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已於未經審核簡明綜合財務報表附註16披露。於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無於第一級與第二級間轉換公允值計量，且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 31. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

本集團財務部門釐定投資物業及衍生金融資產等經常性公允值計量的政策及程序。財務部門主要包括投資物業分部主管、本集團投資團隊主管、財務總監及各物業經理。

外部估值師參與投資物業等重大資產的估值。外部估值師的參與事宜每年由財務部門決定。挑選標準包括營銷知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。財務部門與本集團外部估值師商討決定於各情況下使用的估值技術及輸入數據。

於各報告日期，財務部門根據本集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就該分析而言，財務部門通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

財務部門連同本集團外部估值師亦將各資產及負債公允值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

就公允值披露而言，本集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公允值等級水平釐定資產及負債的類別。

「二零二零年票據」	指	本公司於二零一七年四月十七日發行的本金總額300,000,000美元於二零二零年四月十九日到期年息6.95%的優先票據
「二零二二年票據」	指	本公司於二零二零年三月二十七日發行的224,899,000美元於二零二二年三月二十七日到期的優先票據 (ISIN: XS2130508000 ; 通用代碼: 213050800)
「安都方」	指	洛林投資有限公司、諾曼底投資有限公司、志圖控股有限公司及鴻禧投資有限公司
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「借款逾期」	指	具有本中期報告「違反重大貸款協議」一節賦予該詞的涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的「企業管治守則」
「控制權變更」	指	具有本中期報告「與控股股東的特定履約情況」一節賦予該詞的涵義
「押記股份」	指	具有本中期報告「控股股東抵押股份」一節賦予該詞的涵義
「中國民生」	指	中國民生投資股份有限公司
「本公司」	指	億達中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號: 3639)
「公司股份押記」	指	嘉佑以安都方為受益人訂立的股份押記，據此，嘉佑同意以安都方為受益人押記其持有的516,764,000股股份作為億達方於和解協議項下的義務的抵押品
「中民嘉業」	指	中民嘉業投資有限公司
「最終裁決」	指	香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日做出的最終裁決，內容包括全數認沽期權價格1.08億美元、應計利息0.84億美元、法律費用及支出以及仲裁費用
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「嘉皇」	指	嘉皇 (控股) 投資有限公司
「嘉佑」	指	嘉佑 (國際) 投資有限公司
「上市」	指	股份於二零一四年六月二十七日在聯交所上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」
「債務人」	指	大連億達房地產股份有限公司、港鑫有限公司及均安控股有限公司，均為本公司的全資附屬公司

## 釋義 (續)

「期內」	指	截至二零二三年六月三十日止六個月
「品最」	指	上海品最企業管理有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「和解協議」	指	安都方、債務人及億達方簽訂的和解協議，內容涉及根據最終裁決應支付未償還款項的和解安排
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總付款義務」	指	具有本中期報告「訴訟與仲裁」一節賦予該詞的涵義
「億達方」	指	本公司、其五間全資附屬公司及其兩間合營公司
「平方米」	指	平方米

商務園區運營專家  
[www.yidachina.com](http://www.yidachina.com)

億達中國控股有限公司  
**Yida China Holdings Limited**

---

中華人民共和國（「中國」）總部  
Headquarters in the People's Republic of China ("PRC")  
中國上海市黃浦區福佑路8號中國人保大廈5樓  
5/F, People's Insurance Mansion No. 8, Fuyou Road  
Huangpu District, Shanghai, PRC

香港主要營業地點  
Principal Place of Business in Hong Kong  
香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心20樓2008室  
Room 2008, 20/F., Dah Sing Financial Centre,  
248 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong