

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)

## 截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績公告

### 財務摘要

- 1、二零二三年已確認收入為人民幣38億9,715萬元，較二零二二年同期減少14.0%。
- 2、二零二三年毛利為人民幣5億3,444萬元，較二零二二年同期減少49.6%，毛利率由二零二二年的23.4%減至二零二三年的13.7%。
- 3、年內虧損由二零二二年的淨虧損人民幣7億3,649萬元增加至二零二三年的淨虧損人民幣17億1,382萬元。
- 4、普通權益持有人應佔每股基本虧損總額人民幣65.60分。
- 5、董事會宣佈不派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	4	3,897,147	4,532,923
銷售成本	6	<u>(3,362,707)</u>	<u>(3,472,507)</u>
毛利		534,440	1,060,416
其他收入		14,285	9,251
投資物業公允值虧損		(367,342)	(37,624)
金融及合約資產的減值虧損撥備		(547,697)	(44,767)
其他虧損－淨額	5	(178,883)	(272,071)
銷售及市場推廣開支	6	(54,277)	(118,694)
行政開支	6	(42,137)	(238,248)
融資成本－淨額	7	(688,364)	(581,088)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		<u>(30,995)</u>	<u>(87,755)</u>
除所得稅前虧損		(1,360,970)	(310,580)
所得稅開支	8	<u>(352,849)</u>	<u>(425,913)</u>
年度虧損		<u>(1,713,819)</u>	<u>(736,493)</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(1,695,128)	(736,773)
非控股權益		<u>(18,691)</u>	<u>280</u>
		<u>(1,713,819)</u>	<u>(736,493)</u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損 基本及攤薄（每股人民幣元）	10	<u>(65.60)分</u>	<u>(28.51)分</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年度虧損	(1,713,819)	(736,493)
其他全面收益	<u>—</u>	<u>—</u>
年度全面虧損	<u>(1,713,819)</u>	<u>(736,493)</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(1,695,128)	(736,773)
非控股權益	<u>(18,691)</u>	<u>280</u>
	<u><u>(1,713,819)</u></u>	<u><u>(736,493)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		52,667	76,573
投資物業	11	17,628,849	18,002,005
合營公司投資		647,056	697,591
聯營公司投資		1,000	4,785
收購土地的預付款項		2,985,975	3,254,839
預付款項及其他應收款項		515,007	629,749
無形資產		13,567	19,486
遞延稅項資產		559,604	460,001
非流動資產總額		<u>22,403,725</u>	<u>23,145,029</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		60,336	194,354
持作開發以供銷售的土地		784,538	761,226
開發中物業		5,861,351	7,924,222
持作銷售用途的竣工物業		5,364,357	4,939,106
合約資產		143,202	149,554
應收賬款	12	325,644	384,820
預付款項、按金及其他應收款項		1,074,982	1,484,998
預付企業所得稅		109,851	103,385
預付土地增值稅		238,015	238,570
受限制現金	13	236,689	231,281
現金及現金等價物	13	175,047	127,519
流動資產總額		<u>14,374,012</u>	<u>16,539,035</u>
資產總額		<u><u>36,777,737</u></u>	<u><u>39,684,064</u></u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		2,606,181	2,766,331
租賃負債		9,361	34,572
非流動負債總額		<u>2,615,542</u>	<u>2,800,903</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債		2,377,969	3,531,627
應付賬款	14	3,388,927	3,619,919
其他應付款項及應計費用		3,602,962	3,638,425
計息銀行貸款及其他借款	15	11,957,048	12,050,826
應付企業所得稅		1,141,600	1,027,661
土地增值稅撥備		1,999,382	1,598,861
租賃負債		2,449	10,165
流動負債總額		<u>24,470,337</u>	<u>25,477,484</u>
負債總額		<u>27,085,879</u>	<u>28,278,387</u>
<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		9,441,189	11,136,317
非控股權益		9,600,607	11,295,735
		91,251	109,942
權益總額		<u>9,691,858</u>	<u>11,405,677</u>
流動負債淨額		<u>(10,096,325)</u>	<u>(8,938,449)</u>
資產總額減流動負債		<u>12,307,400</u>	<u>14,206,580</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二三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。截至二零二三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、上海、重慶、鄭州、合肥、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

本公司截至二零二三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（「香港公司條例」）的披露規定編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋

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

本集團於二零二三年十二月三十一日的流動負債超出其流動資產人民幣10,096,325,000元。於同日，即期借款為人民幣11,957,048,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣175,047,000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**」）。儘管本集團已在到期日後的年度內結清若干借款逾期，於二零二三年十二月三十一日，本金總額人民幣6,763,045,000元尚未結清，其中人民幣2,376,181,000元於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**」）。截至二零二三年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,253,769,000元。

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十二月三十一日總額為人民幣4,903,404,000元的若干銀行及其他借款（除借款逾期外）若貸款人提出要求需立即還款，其中人民幣1,200,883,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣3,702,521,000元為原合約還款日期於二零二四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) 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。本集團將與安都方磋商，以就最終和解協議適時達成協議，促使安都方不行使其向法院提出清盤呈請的權利。
- 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。若干貸款人對重續或延長若干逾期借款已有初步意向，但尚未達成正式協議。本公司將繼續努力推動相關重續或延期，促使貸款人不會行使其權利要求本集團立即償還借款，並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。本公司將繼續努力推動相關重續或延期，以使相關貸款人不會行使其權利要求本集團於預定合約還款日期前立即償還借款。

- 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。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，本集團將努力促成有需要時重續或延長預定還款日期於一年內的現有借款。本集團亦會積極與銀行及金融機構協商，以獲取新的融資來源。
- 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，本集團在二零二三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) 在需要時成功獲得額外的新融資來源；
- 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。此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**

本集團已於自二零二三年一月一日開始的年度報告期間首次應用下列新訂及經修訂準則：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港財務報告準則第17號修訂本，*保險合約*
- 香港財務報告準則第17號修訂本，*初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 – 比較資料*
- 香港會計準則第1號修訂本，*財務報表呈列*及香港財務報告準則實務報告第2號，*作出重大性判斷之修訂本：會計政策披露*
- 香港會計準則第8號修訂本，*會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計之定義*
- 香港會計準則第12號修訂本，*所得稅：國際稅項改革 – 支柱二示範規則*
- 香港會計準則第12號修訂本，*所得稅：與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項*

除下文所述者外，上述新訂及經修訂準則並無對過往期間確認的金額造成任何影響，且預期不會對本期間或未來期間的金額造成重大影響。

**應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂本會計政策披露的影響**

本集團於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號*財務報表的呈報*已修訂，以「重大會計政策資料」取代「重要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號*作出重大性判斷*（「實務聲明」）亦經修訂，以說明實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務聲明已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，惟已影響綜合財務報表所載本集團會計政策的披露。

應用香港會計準則第12號修訂本，所得稅：「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項」之影響

香港會計準則第12號修訂本縮小初步確認遞延稅項負債及遞延稅項資產的例外範圍，使其不再適用於初步確認時產生相同的應課稅及可扣減暫時性差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產（前提是有足夠的應課稅溢利）及遞延稅項負債。該等修訂將適用於最早呈列的比較期間期初與租賃及退役責任相關的交易，任何累計影響確認為於該日對保留盈利期初結餘的調整。就所有其他交易而言，該等修訂適用於最早呈列期間開始之後發生的交易。

本集團過往對相關資產及負債整體應用香港會計準則第12號的規定。與相關資產及負債有關的暫時性差額按淨值基準進行評估。於應用修訂本後，本集團已就與使用權資產及租賃負債相關的所有可扣減及應課稅暫時性差額分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

綜合財務狀況表並未受影響，因為根據香港會計準則第12號，相關遞延稅項結餘可以抵銷。於二零二二年一月一日的年初保留盈利並未受影響。

**(e) 香港會計師公會有關廢除強積金－長期服務金對沖機制之會計影響的新指引**

於二零二二年六月，香港政府制定《二零二二年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」），自二零二五年五月一日起生效（「轉制日」）。根據修訂條例，實體的強制性公積金計劃（「強積金權益」）項下僱主的強制性供款所產生的任何累計權益將不再符合資格對沖其於轉制日或之後累計的長期服務金（「長期服務金」）部分的長期服務金責任。於轉制日前累計的長期服務金部分的最後一個月工資的計算基準亦有所變動。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈「香港取消強積金－長期服務金對沖機制之會計影響」（「指引」），對有關取消對沖機制的會計考慮提供指引。指引澄清於修訂條例頒佈後，長期服務金不再為擬應用可行權宜方法的「簡單類型供款計劃」。

本集團已評估該新指引對上述會計政策的影響，而該指引對本集團於該等綜合財務報表中編製或呈列本期間或過往期間業績及財務狀況的方式並無重大影響。

**(f) 尚未採納的新訂及經修訂準則**

以下新訂會計準則及會計準則修訂本已公佈，該等準則及修訂本於截至二零二三年十二月三十一日止年度並非強制生效，且未獲本集團提早採納。預期該等準則及修訂本不會於本報告期間或未來報告期間對實體造成重大影響，及不會對可預見未來交易造成重大影響。

- 香港財務報告準則第18號，*財務報表之呈列及披露*
- 香港財務報告準則第19號，*非公共受託責任附屬公司：披露*
- 香港財務報告準則第16號修訂本，*售後租回中之租賃負債*
- 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本），*金融工具分類與計量的修訂本*
- 香港財務報告準則之年度改進會計準則－第11卷，*香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號（修訂本）*
- 香港會計準則第1號修訂本，*附帶契諾之非流動負債*
- 香港會計準則第1號修訂本，*負債分類為流動或非流動*
- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本，*供應商融資安排*
- 香港會計準則第21號修訂本，*缺乏可兌換性*
- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本，*投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資*

**3 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利潤／虧損評估，乃一種經調整除所得稅前利潤／虧損的計算方法。經調整除所得稅前利潤／虧損與本集團除所得稅前虧損計量一致，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、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。

由於計息銀行及其他借款及應付相關利息、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。

下表載列來自各主要客戶的收入（佔本集團截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度收入10%或以上）：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶A <sup>1</sup>	<u>694,302</u>	<u>不適用*</u>

<sup>1</sup> 物業開發分部收入

\* 相應收入佔不超過本集團總收入的10%。

截至二零二三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：	2,606,522	522,634	259,048	992,893	-	4,381,097
分部間收入	(16,277)	(20,250)	(28,721)	(418,702)	-	(483,950)
外部客戶收入	<u>2,590,245</u>	<u>502,384</u>	<u>230,327</u>	<u>574,191</u>	<u>-</u>	<u>3,897,147</u>
分部業績	(495,342)	(298,092)	(31,565)	(6,667)	(11,968)	(843,634)
對賬：						
利息收入						1,332
未分配收益						169,696
融資成本淨額						<u>(688,364)</u>
除所得稅前虧損						(1,360,970)
所得稅開支						<u>(352,849)</u>
年度虧損						<u>(1,713,819)</u>
分部資產	60,467,134	22,713,597	373,449	9,353,126	12,102,900	105,010,206
對賬：						
撇銷分部間應收款項						(69,612,942)
公司及其他未分配資產						<u>1,380,473</u>
資產總額						<u>36,777,737</u>
分部負債	43,236,878	7,935,878	502,781	8,353,951	17,802,344	77,831,832
對賬：						
撇銷分部間應付款項						(69,612,942)
公司及其他未分配負債						<u>18,866,989</u>
負債總額						<u>27,085,879</u>
其他分部資料：						
折舊及攤銷	(9,904)	(5,414)	(3,012)	(5,194)	(716)	(24,240)
資本開支*	9	4,109	1,229	129	780	6,256
投資物業的公允值虧損	-	(367,342)	-	-	-	(367,342)
金融及合約資產的						
減值虧損撥備	(222,913)	(250,096)	(45,529)	(27,287)	(1,872)	(547,697)
收購土地預付款項的						
減值虧損撥備	(268,864)	-	-	-	-	(268,864)
存貨減值撥備	(238,162)	-	-	-	-	(238,162)
應佔合營公司及聯營公司						
虧損	(28,057)	-	(2,642)	-	(296)	(30,995)
於聯營公司的投資的						
減值虧損撥備	-	-	-	-	(3,785)	(3,785)
於合營公司的投資	635,338	-	10,081	-	1,637	647,056
於聯營公司的投資	-	1,000	-	-	-	1,000

\* 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 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：	3,231,556	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)
年度虧損						<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。

## 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於某一時間點確認的客戶合約收入		
銷售物業	2,590,245	3,181,677
隨時間確認的客戶合約收入		
商務園運營管理服務收入	230,327	253,573
施工、裝潢及園林綠化收入	574,191	590,496
	<u>804,518</u>	<u>844,069</u>
客戶合約收入	<u>3,394,763</u>	<u>4,025,746</u>
來自其他來源的收入		
租金收入	502,384	507,177
	<u>3,897,147</u>	<u>4,532,923</u>

## 5 其他虧損淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
債務安排產生的收益(a)	170,596	—
收購土地的預付款項減值虧損撥備(b)	(268,864)	—
外匯虧損淨額	(48,603)	(217,574)
出售附屬公司的虧損(c)	—	(52,095)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(26,666)	(715)
於一間聯營公司的投資的減值虧損撥備	(3,785)	—
其他項目	(1,561)	(1,687)
	<u>(178,883)</u>	<u>(272,071)</u>

- (a) 於二零二三年六月十五日，本集團與明域集團有限公司及創域集團有限公司（統稱為「債權人」）訂立補充協議，據此，本集團向債權人支付若干現金並轉讓若干持作銷售用途的竣工物業，以結算應付債權人款項共計人民幣339,872,000元，包括收購富岸集團28.2%及61.54%股權的部分代價人民幣198,508,000元及總計人民幣141,364,000元的逾期支付利息（「債務安排」）。於完成債務安排後，應付明域集團有限公司及創域集團有限公司的款項分別減少至人民幣8,160,000元及人民幣51,840,000元，自此不附帶任何利息。本集團確認債務安排產生的收益人民幣170,596,000元。
- (b) 土地預付款項指於二零二三年十二月三十一日尚未取得土地證書且無開發計劃的土地。董事基於可得資料，對土地收購預付款項進行減值審核，認為於截至二零二三年十二月三十一日止年度，需計提人民幣268,864,000元的減值虧損（二零二二年：零）。
- (c) 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（長沙億達智造產業小鎮發展有限公司（「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。

## 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：

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售物業成本		2,228,529	2,469,943
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）		169,635	183,905
提供其他服務成本		726,381	793,149
撇減開發中物業及持作銷售用途的竣工物業		238,162	25,510
僱員福利開支	(a)	(27,072)	161,511
折舊		18,304	26,634
無形資產攤銷		5,936	6,902
核數師酬金			
— 審計服務		5,500	4,100
— 非審計服務		—	258
其他費用及開支		93,746	157,537
		<u>3,459,121</u>	<u>3,829,449</u>
總銷售成本、銷售及市場推廣 開支及行政開支		<u>3,459,121</u>	<u>3,829,449</u>

附註：

- (a) 根據本公司董事會決議案，以往年度計提的酌情花紅撥備人民幣157,509,000元毋須支付，因此截至二零二三年十二月三十一日止年度予以撥回。

## 7 融資成本淨額

融資收入及成本分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>融資成本</b>		
銀行貸款及其他貸款利息	977,530	1,136,202
租賃負債利息	1,720	3,597
減：資本化利息	(290,886)	(510,771)
	<b>688,364</b>	629,028
利息收入	—	(47,940)
融資成本淨額	<b>688,364</b>	581,088

## 8 所得稅開支

### 海外所得稅

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，故獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據《英屬維爾京群島國際商業公司法》註冊成立，故獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

### 香港利得稅

香港利得稅稅率為16.5%。由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度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。

### 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

本集團就於中國內地的運營作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋和慣例，就預估期內應課稅利潤按適用稅率計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，由二零零八年一月一日起中國附屬公司的稅率為25%。

所得稅開支的分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項－中國		
年度企業所得稅開支	155,911	223,413
年度土地增值稅開支	456,691	373,890
	<b>612,602</b>	597,303
遞延所得稅：		
本年度	(259,753)	(171,390)
年度所得稅開支總額	<b>352,849</b>	425,913

## 9 股息

截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無建議派發或宣派股息（二零二二年：無）。

## 10 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司普通權益持有人應佔截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合虧損人民幣1,695,128,000元（二零二二年：人民幣736,773,000元），以及截至二零二三年十二月三十一日止年度已發行普通股2,583,970,000股（二零二二年：2,583,970,000股）的加權平均數計算。

### (b) 每股攤薄虧損

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 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
於二零二二年一月一日				
之賬面值	44,000	12,922,800	5,695,349	18,662,149
成本調整	—	(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 及二零二三年一月一日				
之賬面值	<u>42,000</u>	<u>12,864,400</u>	<u>5,095,605</u>	<u>18,002,005</u>
添置	—	2,074	2,034	4,108
轉撥自持作銷售用途 的竣工物業	—	100,222	—	100,222
終止確認	(42,000)	(68,144)	—	(110,144)
公允價值調整的虧損淨額	—	(363,452)	(3,890)	(367,342)
於二零二三年十二月 三十一日之賬面值	<u>—</u>	<u>12,535,100</u>	<u>5,093,749</u>	<u>17,628,849</u>

於二零二三年十二月三十一日，本集團價值為人民幣15,879,723,000元（二零二二年：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，並適當計及就物業復歸收入的撥備。

就於二零二三年及二零二二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二零二三年十二月三十一日按公允值計量的賬面總值為人民幣1,459,000,000元（二零二二年：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。於二零二三年十二月三十一日，金額為人民幣138,000,000元的投資物業受出售及轉讓限制且持有期限不少於15年。

## 12 應收賬款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款總額	594,908	484,304
減：應收賬款及應收票據減值撥備	(269,264)	(99,484)
	<u>325,644</u>	<u>384,820</u>

應收賬款及應收票據主要來自物業銷售、租賃投資物業及其他服務業務。應收款項的支付條款於有關合約中訂明。應收賬款及應收票據不計息。

於報告期末，扣除撥備前應收賬款及應收票據總額按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	223,895	167,017
一至兩年	150,538	90,461
超過兩年	220,475	226,826
	<u>594,908</u>	<u>484,304</u>

於二零二三年十二月三十一日，就應收賬款及應收票據總額作出撥備人民幣269,264,000元（二零二二年：人民幣99,484,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團無應收賬款及應收票據包括應收本集團合營公司款項（二零二二年：人民幣79,000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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及銀行結餘	411,736	358,800
減：受限制現金	(236,689)	(231,281)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物	<b>175,047</b>	<b>127,519</b>

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411,039,000元（二零二二年：人民幣358,583,000元）。

附註：

- 根據本集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於二零二三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司的擔保按金為人民幣17,381,000元（二零二二年：人民幣15,370,000元）。
- 於二零二三年十二月三十一日，本集團按金為人民幣219,308,000元（二零二二年：人民幣215,911,000元），乃為本集團若干附屬公司根據地方政府實施的相關法規及合約存入指定銀行賬戶的按金，用作施工期間可能發生的工傷意外的按金及專項人才培養基金。

### 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	2,299,643	2,428,771
一年以上	1,089,284	1,191,148
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,388,927</b>	<b>3,619,919</b>

應付賬款為免息且無抵押。

## 15 計息銀行貸款及其他借款

	二零二三年		二零二二年	
	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	5,591,014	4.00-6.50	5,808,668
其他貸款－有抵押	2.00-12.00	4,327,645	2.00-13.00	4,306,601
其他貸款－無抵押	1.20-6.00	2,038,389	1.20-6.00	1,935,557
		<b>11,957,048</b>		<b>12,050,826</b>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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

	<b>5,591,014</b>	5,808,668
--	------------------	-----------

須於下列期間償還的其他貸款：

一年內或按要求

	<b>6,366,034</b>	6,242,158
--	------------------	-----------

	<b>11,957,048</b>	<b>12,050,826</b>
--	-------------------	-------------------

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行貸款包括人民幣1,581,483,000元（二零二二年：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二零二四年十二月三十一日後到期的本金額人民幣3,702,521,000元（二零二二年：人民幣2,951,250,000元）但因附註2.1(c)所述事項而於二零二三年十二月三十一日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，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（二零二二年：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%。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%，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%，隨後進一步延長至二零二三年六月三十日。

於二零二三年十二月三十一日，其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，年利率為4%。儘管其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券於二零二四年十二月三十一日後到期，但其已因附註2.1(c)所述事項而於二零二三年十二月三十一日重新分類為流動負債。於二零二三年十二月三十一日，若干本金為人民幣200,000,000元的第二批公司債券延長至二零二四年十二月三十一日，年利率為4%，若干本金為人民幣49,523,000元的第二批公司債券延長至二零二四年三月三十一日，年利率為2%，及其餘本金為人民幣229,700,000元的第二批公司債券延長至二零二四年五月十五日，年利率為6%。於二零二三年十二月，本集團與債券持有人訂立意向函，據此，本集團將轉讓若干投資物業，以結算若干本金為人民幣229,700,000元的第二批公司債券。

- (b) 於二零二二年十二月三十一日，本集團其他貸款包括賬面值為人民幣1,457,265,000元於二零二五年四月三十日到期的優先票據（「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。根據優先票據徵求同意，未支付應付替代應計利息及應付應計利息可導致優先票據持有人（「持有人」）要求加快就優先票據還款。

此後直至二零二三年十二月三十一日，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27,553,000美元（二零二二年：16,084,000美元）。於二零二三年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,566,165,000元。

本公司因未支付應付若干同意費、所有應付替代應計利息及應付應計利息而收到受託人於二零二四年三月八日向本公司發出的加速通知（「票據加速通知」），據受託人稱，該通知乃由持有優先票據本金總額至少25%的持有人指示發出。倘該持有人確實指示發出票據加速通知，則優先票據的本金、溢價（如有）及應計及未付利息將即時到期應付。

- (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) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣4,645,485,000元(二零二二年：人民幣5,777,695,000元)的開發中物業的抵押；
  - (ii) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣15,879,723,000元(二零二二年：人民幣16,011,638,000元)的投資物業的抵押；
  - (iii) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣722,188,000元(二零二二年：人民幣761,226,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
  - (iv) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面總值約人民幣3,259,869,000元(二零二二年：人民幣3,088,247,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
  - (v) 於二零二三年十二月三十一日本集團賬面值約人民幣19,489,000元(二零二二年：人民幣24,978,000元)的樓宇的抵押；
  - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二三年十二月三十一日簽立金額最高為人民幣7,709,520,000元(二零二二年：人民幣7,749,563,000元)的公司擔保；及
  - (vii) 本公司附屬公司的若干權益抵押；
- (d) 除於二零二三年十二月三十一日以美元計值且賬面值為人民幣1,614,770,000元(二零二二年：人民幣1,510,892,000元)以及於二零二三年十二月三十一日以港元計值且賬面值為人民幣375,146,000元(二零二二年：人民幣369,797,000元)的若干其他貸款外，本集團所有銀行及其他貸款於二零二三年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662,751,000元(二零二二年：人民幣661,824,000元)，其中人民幣411,192,000元(二零二二年：人民幣410,265,000元)為無抵押、按年利率6%(二零二二年：2%)計息，其餘人民幣251,559,000元(二零二二年：人民幣251,559,000元)已簽署抵押協議，按年利率6%(二零二二年：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。由於報告「無法表示意見之基準」一節所述事項的重要性，我們未能獲得充足及適當的審計證據，以為該等綜合財務報表的審計意見提供依據。就所有其他方面而言，我們認為，綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 無法表示意見之基準

#### 與持續經營有關的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所述，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團流動負債超過其流動資產人民幣10,096,325,000元。同日，即期借款達人民幣11,957,048,000元，而其現金及現金等價物僅為人民幣175,047,000元。截至二零二三年十二月三十一日， 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**」），及於二零二三年十二月三十一日，借款本金合計人民幣6,763,045,000元仍未結清。此外，於二零二三年十二月三十一日， 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1,253,769,000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構成違約事件，並導致 貴集團於二零二三年十二月三十一日總額為人民幣4,903,404,000元的若干銀行及其他借款（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，表明存在重大不確定因素或會對 貴集團的持續經營能力造成重大疑問，因此， 貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債。

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)。綜合財務報表乃由 貴公司董事按持續基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受綜合財務報表附註2.1(c)所載的重大不確定因素所影響。我們無法釐定於編製綜合財務報表時使用持續經營假設是否適當。

倘持續經營假設不適當，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。綜合財務報表並無納入任何該等調整。然而，有關 貴集團未來現金流量的不確定因素對 貴集團持續經營能力產生重大質疑。我們認為，綜合財務報表已就有關情況作出適當披露，惟我們尚未獲得有關 貴集團有能力履行其到期財務責任的充分及適當的審計憑證，因此我們認為持續經營基準存在該等重大不確定因素及上述事項對綜合財務報表之潛在累計影響實屬重大，故此我們不發表意見。

## 業績回顧與展望

以下是億達中國控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零二三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38.97億元，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25.90億元；商務園租金收入為人民幣5.02億元；商務園運營管理服務收入為人民幣2.30億元；建築、裝修及園林綠化收入為人民幣5.74億元。毛利同比減少49.6%至人民幣5.34億元，毛利率為13.7%。歸屬於本公司擁有人的淨虧損為人民幣16.95億元。

### 二零二三年回顧

二零二三年，面對內外部複雜多變的市場環境和國際形勢，國內房地產整體市場持續低迷。儘管多項穩經濟、提振區域發展及就業的政策及時落實，但居民收入預期、房價下跌預期等因素仍制約着市場修復節奏，房地產行業仍面臨巨大的挑戰。

本集團經過全體員工的共同努力，在大宗資產盤活、存量滯銷資產抵債削債等方面仍取得了突破和進展，確保全年境內外到期債務穩定，經營穩定，未出現重大風險事項。

年內，行業刺激政策提振效果有限，本集團銷售資金獲取乏力，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，本集團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。同時，本集團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。

## 一、**聚焦主營業務，管理提質增效**

年內，本集團將充分把握和珍惜政策支持的窗口期，聚焦大連、聚焦核心優勢業務，對房地產板塊「保交付」，盤活低效和無效資產；園區運營業務關注大客戶經營動態，穩定運營收入。同時，本集團持續優化組織架構，推行精細化管理，優化資源配置，人均效能顯著提升，嚴控各項費用支出。

## 二、**科技賦能驅動增長，產城融合項目穩步推進**

本集團堅持推進產城融合戰略，以「產業賦能城市發展」為核心，加速重點城市布局智慧化商務園區；通過「產業+科技+生態」三維驅動模式，依託自主研發的園區數字化管理平台，成為客戶企業轉型升級重要助力。二零二三年六月，重慶北碚創智廣場項目實現竣工交付，成為「產城融合」為核心理念打造的綜合性城市地標。

## 三、**積極維持債務穩定，盤活低效資產**

目前，本集團仍面對嚴重的流動性危機。本集團在政府的支持協助下，積極與債權人開展溝通，保持債務情況總體穩定。同時，在房地產市場預期短期難以改善的背景下，本集團尋求通過資產抵債、資產長租等方式，有效盤活存量滯銷資產、貢獻長期現金流，實現了債務削減，緩解了流動性壓力。

## 二零二四年展望

二零二三年七月召開的中央政治局會議提出，「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢」，預計各項房地產政策將進一步優化，放寬住房信貸政策、鼓勵剛性及改善型需求釋放、降低交易稅費等仍是政策方向。

二零二四年仍將是攻堅克難的一年，面對外部環境的不確定性及房地產市場低迷，信心恢復仍需要時間。本集團將繼續聚焦主營業務，確保項目交付及園區穩健運營；嫁接優勢資源，積極尋求新業務發展；處置低效資產，加大資產盤活力度。以堅定的信念和信心，面對新的形勢與挑戰。

## 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。前述商務園區已竣工總建築面積約200.4萬平方米（「平方米」），可出租面積約142.3萬平方米。本集團錄得租金收入約人民幣5.02億元，與上年基本持平。

#### 本集團持有物業概況

(單位：千平方米)

商務園區	本集團 權益	已竣工 總建築 面積	可出租面積				年末 出租率
			寫字樓	公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	637	368	180	33	42	86%
大連科技城	100%	147	97	—	7	41	61%
億達信息軟件園	100%	120	78	—	8	32	98%
大連天地	100%	410	255	38	30	44	93%
武漢軟件新城	50%	690	83	28	29	30	72%
總計		<b>2,004</b>		<b>1,423</b>			

附註：因武漢軟件新城財務資料不併表，故本集團租金收入未包含該園區租金收入。

## 二、物業銷售

二零二三年，房地產市場政策端持續寬鬆並不斷出台穩定及利好政策，短期內有促進作用，但長期受宏觀經濟不確定性、房企風險事件發酵等因素影響，客戶信心有待恢復，導致銷售市場低迷、企業流動性承壓。年內，本集團重點圍繞「資產盤活、銷售回款及項目建設」全力開展工作，積極化解企業債務風險。但在經營過程中，仍存在持有資產、土地未能快速處置及有效盤活，銷售存量去化緩慢，本公司經營性現金流壓力仍然較大。

年內，本集團於大連、長沙、鄭州等重點區域打造標桿項目。堅持「產城融合」的發展戰略優勢，依託產業發展優勢，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13.85億元，合約銷售面積為9.89萬平方米，合約銷售均價為每平方米人民幣13,997元。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的79.5%；鄭州佔8.2%，長沙佔7.0%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的74.9%。

年內，本業務錄得銷售收入為人民幣25.90億元。銷售收入均價為每平方米人民幣9,941元，同比下降34.13%，主要歸因於年內結轉產品不同。本期結轉項目主要為普通住宅產品及寫字樓。收入項目主要位於大連（佔收入的61.0%）、鄭州（佔收入的35.5%）、重慶（佔收入的3.5%）等城市。

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日的合約銷售明細：

### 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	63,659	110,065	17,290	79.5%
長沙	8,557	9,672	11,302	7.0%
武漢	2,978	2,437	8,183	1.7%
鄭州	17,233	11,403	6,617	8.2%
重慶	4,934	4,124	8,358	3.0%
瀋陽	1,584	792	5,000	0.6%
<b>合計</b>	<b>98,945</b>	<b>138,493</b>	<b>13,997</b>	<b>100.0%</b>
大連軟件園	3,501	2,542	7,263	1.8%
大連科技城	2,009	2,516	12,523	1.8%
億達信息軟件園	11,233	16,131	14,360	11.6%
大連天地	13,018	22,466	17,259	16.2%
武漢軟件新城	2,978	2,437	8,183	1.8%
長沙億達中建·智慧 科技中心	8,557	9,672	11,302	7.0%
鄭州億達科技新城	17,233	11,403	6,617	8.2%
重慶億達創智廣場	4,934	4,124	8,358	3.0%
瀋陽中德億達智慧 科技城信創產業園	1,584	792	5,000	0.6%
多功能綜合住宅	33,898	66,410	19,591	48.0%
<b>合計</b>	<b>98,945</b>	<b>138,493</b>	<b>13,997</b>	<b>100.0%</b>
住宅	58,394	103,665	17,753	74.9%
寫字樓	40,551	34,828	8,589	25.1%
<b>合計</b>	<b>98,945</b>	<b>138,493</b>	<b>13,997</b>	<b>100.0%</b>
商務園區	65,047	72,084	11,082	52.0%
多功能綜合住宅	33,898	66,409	19,591	48.0%
<b>合計</b>	<b>98,945</b>	<b>138,493</b>	<b>13,997</b>	<b>100.0%</b>

### 三、商務園區運營管理

商務園運營管理產生收入約為人民幣2.30億元，同比減少9.2%，主要由於年內部分存量項目達到完成條件逐漸退出所致。年內，本集團積極發揮其「聚集產業、服務企業、管理園區」的核心優勢，提升存量項目運營質量，推進各項工作穩步進展，年內，新增商務園運營管理項目2個；拓展戰略客戶4家，協助客戶獲取土地1宗；與5個區政府建立招商合作關係，成為招商合夥人。截至年末，本集團商務園運營管理項目10個，委託運營管理面積合計約21.89萬平方米。

### 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約人民幣5.74億元，較上年同期減少2.8%，主要歸因於本年完成的施工產值減少所致。面對行業困局，本業務團隊秉持「守正創新」，立足主業、加強管理，對存量在建項目，精耕細作，守住質量安全底線。同時，在物料成本管控、專業能力提升、存量業務拓展等多維度尋求新的業務增長點。

本集團建設業務團隊穩固大客戶合作，積極開拓大灣區、長三角市場，年內竣工交付青島龍湖龍譽城、廣州BTS產業等多個項目。同時，深挖設備租賃、造價諮詢等領域商機，探尋新盈利點，注重成本效益，推動項目團隊向「經營型」轉變。下半年，本集團裝飾業務團隊面向億達業主及商務園區客戶開展「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，同步形成本集團存量業務工作標準和流程，推進建立「億達建設」美居品牌。

## 五、土地儲備

截至二零二三年十二月三十一日，本集團土地儲備總建築面積約為667萬平方米，本集團應佔權益土地儲備建築面積約為618萬平方米，大連佔比為84.7%。

下表載列本集團於二零二三年十二月三十一日的土地儲備明細：

按城市劃分	土地儲備		權益	
	總建築面積 (平方米)	佔比	土地儲備 建築面積 (平方米)	佔比
大連	5,236,894	78.5%	5,236,961	84.7%
瀋陽	37,951	0.6%	19,355	0.3%
武漢	573,312	8.6%	286,656	4.6%
鄭州	297,735	4.5%	297,735	4.8%
長沙	214,563	3.2%	109,427	1.8%
成都	65,848	1.0%	45,063	0.7%
重慶	92,000	1.4%	92,000	1.5%
合肥	147,911	2.2%	96,142	1.6%
<b>總計</b>	<b>6,666,214</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,183,339</b>	<b>100.0%</b>

按位置劃分	土地儲備 總建築面積 (平方米)	佔比	權益 土地儲備 建築面積 (平方米)	佔比
商務園區	5,428,115	81.4%	4,945,240	80.0%
多功能綜合住宅	1,238,099	18.6%	1,238,099	20.0%
<b>總計</b>	<b>6,666,214</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,183,339</b>	<b>100.0%</b>

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)	開發中 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%	622,063	—	—
住宅區	100%	55,576	—	—
小計		677,639	—	—
大連科技城				
辦公室區	100%	189,451	64,342	515,172
住宅區	100%	99,958	7,088	22,152
小計		289,409	71,430	537,324
武漢軟件新城				
辦公室區	50%	226,170	174,500	155,058
住宅區	50%	17,584	—	—
小計		243,754	174,500	155,058
億達信息軟件園				
辦公室區	100%	136,060	—	118,798
住宅區	100%	56,849	85,279	—
小計		192,909	85,279	118,798

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)	開發中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
大連天地				
辦公室區	100%	272,846	257,206	1,415,382
住宅區	100%	40,249	54,212	—
小計		313,095	311,418	1,415,382
成都天府智慧科技城				
辦公室區	60%	—	51,961	—
小計		—	51,961	—
長沙億達中建•智慧科技中心				
辦公室區	51%	17,709	106,784	90,069
小計		17,709	106,784	90,069
鄭州億達科技新城				
辦公室區	100%	100,535	110,800	86,400
小計		100,535	110,800	86,400
重慶億達創智廣場				
辦公室區	100%	92,000	—	—
小計		92,000	—	—
中德億達智慧科技城 信創產業園				
辦公室區	51%	—	37,951	—
小計		—	37,951	—

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)	開發中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
合肥產業項目 辦公室區	65%	—	—	147,911
小計		—	—	147,911
商務園小計		<u>1,927,050</u>	<u>950,123</u>	<u>2,550,942</u>
多功能綜合住宅社區項目				
大連	100%	396,802	231,490	595,920
成都	100%	13,887	—	—
多功能綜合住宅小計		<u>410,689</u>	<u>231,490</u>	<u>595,920</u>
總計		<u>2,337,739</u>	<u>1,181,613</u>	<u>3,146,862</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38億9,715萬元，同比下降14.0%。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	2,590,245	66.5%	3,181,677	70.2%
租金收入	502,384	12.9%	507,177	11.2%
商務園運營管理服務收入	230,327	5.9%	253,573	5.6%
建築、裝修及園林綠化收入	574,191	14.7%	590,496	13.0%
<b>總計</b>	<b>3,897,147</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,532,923</b>	<b>100.0%</b>

#### (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25億9,025萬元，較上年同期下降18.6%，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5億238萬元，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2億3,033萬元，同比下降9.2%，主要是由於年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5億7,419萬元，同比下降2.8%，主要是由於年內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33億6,271萬元，同比下降3.2%，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5億3,444萬元，同比下降49.6%；毛利率由二零二二年同期的23.4%下降至年內的13.7%，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下降所致。

## 銷售及市場推廣開支

本集團銷售及市場推廣開支由二零二二年同期的人民幣1億1,869萬元減少54.3%至年內的人民幣5,428萬元，主要是由於年內銷售代理費及廣告費用減少所致。

## 行政開支

本集團行政開支由二零二二年同期的人民幣2億3,825萬元減少82.3%至年內的人民幣4,214萬元，主要是由於年內沖減以前年度未發放獎金所致。

## 其他虧損 – 淨額

本集團年內其他虧損淨額為人民幣1億7,888萬元，較二零二二年的人民幣2億7,207萬元減少34.3%，主要是由於年內因與本集團若干債權人的債務安排產生的收益、收購土地預付款項的減值虧損撥備及因匯率變動產生匯兌損失所致。

## 投資物業公允值虧損

本集團投資物業公允值虧損由二零二二年同期的虧損人民幣3,762萬元增加至年內虧損人民幣3億6,734萬元，主要是由於年內投資物業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二零二二年同期的人民幣5億8,109萬元增加至年內的人民幣6億8,836萬元，主要是由於年內資本化利息減少所致。

## 分佔合營公司及聯營公司虧損

本集團分佔合營公司及聯營公司虧損由二零二二年的人民幣8,776萬元減少至年內的人民幣3,100萬元，主要由於合肥億達智慧科技城發展有限公司股權投資虧損減少所致。

## 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3億5,285萬元，比上年同期的人民幣4億2,591萬元下降17.2%，主要是由於年內結轉項目的企業所得稅開支減少同時投資物業公允值虧損沖回遞延所得稅所致。

## 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13億6,097萬元，而二零二二年同期錄得除稅前虧損人民幣3億1,058萬元。淨虧損增加主要是由於金融及合約資產的減值虧損撥備由二零二二年的人民幣4,477萬元增加至年內的人民幣5億4,770萬元，同時，投資物業公允值虧損人民幣3億6,734萬元。金融及合約資產的減值虧損撥備增加主要是由於行業及環境變動導致信貸風險增加所致。

本集團淨虧損由二零二二年同期人民幣7億3,649萬元增加至年內的人民幣17億1,382萬元。

股東權益應佔淨虧損由二零二二年同期人民幣7億3,677萬元增加至年內的人民幣16億9,513萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於二零二三年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約為人民幣4億1,174萬元（包括受限制現金約為人民幣2億3,669萬元）（二零二二年：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十二月三十一日擁有銀行及其他借款約為人民幣119億5,705萬元（二零二二年：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 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	5,591,014	5,808,668
有抵押其他借款	4,327,645	4,306,601
無抵押其他借款	2,038,389	1,935,557
	<b>11,957,048</b>	<b>12,050,826</b>

## (2) 按到期日劃分

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	11,957,048	12,050,826
第二年	-	-
	<u>11,957,048</u>	<u>12,050,826</u>

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款為人民幣116億5,805萬元，乃按固定年利率1.20%至12.00%計息，剩餘結餘人民幣2億9,900萬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）於二零二三年十二月三十一日約為119.1%，與二零二二年十二月三十一日的102.5%相比上升16.6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。於二零二三年十二月三十一日，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64.4萬元和約人民幣5.3萬元。本集團擁有分別以美元及港元計值的借款人民幣16億1,477萬元和人民幣3億7,515萬元。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。於二零二三年十二月三十一日，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2億6,370萬元（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1億123萬元（二零二二年：人民幣1億2,565萬元）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

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有493名全職僱員（二零二二年：614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（二零二二年：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，本公司已採納年內現行的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（即自二零二三年十二月三十一日起生效的新上市規則附錄C1）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

本公司已採納截至二零二三年十二月三十一日止年度現行的上市規則附錄十（即自二零二三年十二月三十一日起生效的新上市規則附錄C3）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（包括出售庫存股份）。於二零二三年十二月三十一日，本公司未持有任何庫存股份。

## 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

本公司於年內並無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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無就重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

## 訴訟與仲裁

### 安都仲裁

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，香港國際仲裁中心作出最終裁決（「**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。

截至本公告日期，答辯人尚未按照和解協定履行全部付款義務。答辯人及申索人保持溝通，在實際可行情況下盡快就和解協定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（「**二零二零年票據**」）。

二零二零年三月二十七日，根據二零二零年優先票據持有人交換要約及徵求同意，本公司發行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）（「**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。

二零二二年二月七日，本公司就二零二二年票據的契約（經補充或修訂，「**契約**」）項下若干違約的建議豁免、二零二二年票據及對契約的建議修訂訂立徵求同意（「**徵求同意**」）。徵求同意於二零二二年二月十六日完成，主要包括(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每年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，本公司未根據契約規定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、二零二三年四月三十日、二零二三年十月三十日及二零二四年四月三十日向二零二二年票據持有人支付3,450,000美元同意費、3,450,000美元同意費、5,734,470美元利息、3,450,000美元同意費、5,734,470美元利息、5,734,470美元利息及5,734,470美元利息。

本公司於二零二四年五月二十一日公告收到二零二二年票據持有人因本公司未付款及相關利息未獲支付而發出的加速通知。於二零二四年六月十三日，本公司獲悉一份向高等法院提出的對本公司的清盤呈請（「**第二次呈請**」），內容有關於二零二五年到期，未償還本金額為191,149,000美元（另加應計及未付利息）的二零二二年票據。於二零二五年一月二十日的聆訊上，高等法院已批准於二零二五年一月十五日提交的第二次呈請撤回申請。

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、二零二二年三月二十一日、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、二零二三年五月十四日、二零二四年五月二十一日、二零二四年六月十四日、二零二四年六月二十七日、二零二四年八月十四日、二零二四年九月二十三日、二零二四年十一月十四日及二零二五年一月二十日的公告。

## 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、二零二二年六月三十日及二零二三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、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. 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二十六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，答辯人須向申索人安都方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）。截至二零二三年十二月三十一日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,253,769,000元。
5. 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**」）。儘管本集團已在到期日後的年度內結清若干借款逾期，於二零二三年十二月三十一日，本金總額人民幣6,763,045,000元尚未結清，其中人民幣2,376,181,000元於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。

上述違約事件導致本集團於二零二三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4,903,404,000元，如果貸款人要求，需即時償還。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

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、二零二二年六月三十日及二零二三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。根據本公告「訴訟及仲裁」一節所披露之和解協議，中國民生或其附屬公司須為流通在外本公司股份(「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(「嘉佑」)以安都方為受益人簽署約19.99%的股份押記(「公司股份押記」)，據此，嘉佑同意以安都方為受益人押記其持有的516,764,000股股份作為答辯人於和解協議項下的義務的抵押品。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%，「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。

## 無法表示意見的詳細資料及管理層的觀點

有關本公司核數師栢淳會計師事務所（「栢淳」）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（「無法表示意見」）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」）以解決無法表示意見。管理層已考慮本集團的現金流量預測（「現金流量預測」），涵蓋自二零二三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，董事同意栢淳發佈本公告所披露的無法表示意見。

### 解決無法表示意見的該等計劃及措施

董事已制定該等計劃及措施，以減輕流動資金壓力，改善本集團財務狀況，並補救對貸款人的逾期還款，詳情載於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告。下列為該等計劃及措施的年內最新進展：

#### 1. 安都方事件

截至本公告日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。本集團將適時與安都方進行協商以推動達成最終和解協議，以使其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有初步意向，但尚未達成正式協議。本公司將繼續努力推動相關重續或延期，促使該等貸款人不會行使其權利要求本集團立即償還借款並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。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，本集團將努力促成有需要時重續或延長預定還款日期於一年內的現有借款。本集團亦會積極與銀行及金融機構協商，以獲取新的融資來源；
- (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盡快成功實施該等計劃及措施。董事將持續與栢淳合作，於切實可行的情況下盡快解決無法表示意見。

### 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（「購股權計劃」），購股權計劃於二零二四年五月三十一日屆滿。於二零二三年十二月三十一日，購股權計劃剩餘期限約5個月。採納日期起至二零二三年十二月三十一日止期間，概無購股權根據購股權計劃授出。

## 期後事項

### 1. 安業財經印刷有限公司對本公司的清盤呈請

於二零二四年三月九日，本公司收到安業財經印刷有限公司向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出的對本公司的清盤呈請（「呈請」），內容有關本公司未償還總額為889,261港元的逾期款項。於二零二四年六月二十五日，高等法院頒令（其中包括）同意呈請人撤回呈請。

詳情請參見本公司日期為二零二四年三月十一日、二零二四年四月二十四日及二零二四年六月二十七日之公告。

### 2. 暫停買賣

由於延遲刊發本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核年度業績，股份已於二零二四年四月二日起暫停於聯交所買賣。本公司現正努力達成聯交所日期為二零二四年六月二十六日及二零二四年七月三十日的函件所載復牌指引的所有要求，並將努力盡快恢復股份買賣。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月二十五日、二零二四年四月二日、二零二四年七月一日、二零二四年八月二日、二零二四年九月三十日、二零二四年十二月二十四日之公告。

### 3. 有關出售附屬公司股權之主要交易

二零二四年四月二十二日，本公司全資附屬公司大連科技城發展有限公司（作為賣方）與大連鈞大教育企業管理有限公司（作為買方）及大連科技城欣銳開發有限公司及大連科技城泰銳開發有限公司（均作為目標公司，統稱「目標公司」）就出售事項訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），賣方以人民幣112.6百萬元的代價向買方出售各目標公司的100%股權。由於某些先決條件無法得到滿足，於二零二四年八月二十二日，各方訂立終結確認書，據此，雙方同意股權轉讓協議自二零二四年八月二十三日起終止。

詳情請參見本公司日期為二零二四年四月二十二日、二零二四年五月十四日、二零二四年七月五日、二零二四年八月二十二日之公告，及二零二四年七月十二日之通函。

#### 4. 更換核數師

本公司與本公司前任核數師羅兵咸永道會計師事務所（「普華」）就截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之審計費用未達成一致意見，董事會於二零二三年八月三十一日決議不再續聘普華為本公司核數師。本公司於二零二四年三月二十五日舉行的股東特別大會批准及確認委任羅申美會計師事務所（「羅申美」）為本公司核數師。

其後，本公司與羅申美緊密合作，進行本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績審計（「二零二三年審計」）。於二零二四年十一月二十六日，羅申美提出無法按照商定時間表完成二零二三年審計工作。本公司認為盡快推進並完成二零二三年審計符合本公司及其股東的最佳利益，因此本公司與羅申美溝通並達成共識，羅申美將辭任本公司核數師一職，自二零二四年十二月二十四日起生效。

經考慮本公司之審核委員會（「審核委員會」）的推薦建議，董事會已議決委任栢淳為本公司新任核數師，自二零二四年十二月二十四日起生效，以填補羅申美辭任後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關詳情載於本公司日期為二零二四年十二月二十四日的公告。

詳情請參閱本公司日期為二零二四年二月二十三日、二零二四年三月二十五日、二零二四年五月三十一日、二零二四年七月一日、二零二四年八月二日、二零二四年八月三十日、二零二四年九月三十日、二零二四年十月三十一日、二零二四年十一月六日及二零二四年十二月二十四日的公告、本公司日期為二零二四年三月七日的通函，以及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告。

#### 5. 刑事命令

大連服務外包基地發展有限公司（「外包公司」）（本公司的全資附屬公司）接獲遼寧省大連市中級人民法院（「大連法院」）對（其中包括）外包公司兩名涉及賄賂的前僱員發出的刑事命令（「命令」，自二零二五年一月十七日起生效）。由於賄賂是為及代表外包公司所提供，故外包公司亦被判行賄罪。本公司及董事會自命令中獲悉，前任董事問宏宇先生（已於二零一六年十二月三十一日辭任）及外包公司一名前僱員（其並非本公司董事或高級管理人員）自二零零八年起分別或共同代表外包公司向多名第三方及國家工作人員提供賄賂，以協助外包公司在某些商業項目中獲取商業利益。與此同時，該前僱員亦以非國家工作人員的身份收受賄賂。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月二十七日之公告。

## 年度業績

本集團年內的年度業績已由審核委員會審閱及批准。尤其是，審核委員會已嚴格審閱無法表示意見、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無法表示意見，審議並同意達成無法表示意見的基準。審核委員會同意管理層有關無法表示意見、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，消除無法表示意見，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。

## 栢淳的工作範圍

本公告所載有關本集團截至二零二三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栢淳確認，與本集團截至二零二三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作出保證意見。

## 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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.yidachina.com](http://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。

## 繼續暫停買賣

股份已於二零二四年四月二日上午九時正起暫停於聯交所買賣，並將繼續暫停買賣，直至本公司履行分別於本公司日期為二零二四年七月一日及二零二四年八月二日的公告所披露的復牌指引及額外復牌指引為止。

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，二零二五年四月三日

於本公告日期，執行董事為姜修文先生及袁文勝先生，非執行董事為盧劍華先生、王剛先生及蔣倩女士，獨立非執行董事為郭少牧先生、陳貽川先生及唐永智先生。