

亿达发展有限公司

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

亿达发展有限公司

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表

内容	页码
截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5 - 6
公司资产负债表	7
公司利润表	8
公司现金流量表	9
公司所有者权益变动表	10 - 11
财务报表附注	12 - 30

亿达发展有限公司

2020年6月30日合并资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产		2020年 6月30日 (未经审计)	2019年 12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	三(1)	1,242,046,965.29	1,969,942,338.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	三(2)	1,260,000.00	-
应收账款		823,660,036.78	1,062,755,112.05
预付款项	三(4)	440,700,160.59	417,255,895.12
其他应收款	三(3)	3,346,732,577.98	3,182,308,068.11
存货	三(5)	17,666,080,079.85	12,687,922,688.50
其他流动资产		632,885,507.82	538,932,417.14
<b>流动资产合计</b>		<b>24,153,365,328.31</b>	<b>19,859,116,519.31</b>
<b>非流动资产</b>			
长期应收款	三(6)	808,699,486.25	779,878,778.92
长期股权投资		1,150,023,056.24	1,838,219,434.21
投资性房地产	三(7)	19,378,175,008.13	19,248,831,829.67
固定资产		81,856,132.58	79,900,066.52
无形资产		34,487,560.37	32,181,174.90
递延所得税资产		238,196,301.34	246,126,014.52
其他非流动资产	三(8)	2,904,923,459.92	2,801,289,503.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>24,596,361,004.83</b>	<b>25,026,426,801.74</b>
<b>资产总计</b>		<b>48,749,726,333.14</b>	<b>44,885,543,321.05</b>





亿达发展有限公司

2020年6月30日合并资产负债表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)



负债及所有者权益	附注	2020年 6月30日 (未经审计)	2019年 12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	三(9)	9,361,717,395.10	8,137,234,648.24
应付票据		22,000,000.00	62,080,000.00
应付账款		3,290,461,662.09	3,251,653,076.53
预收款项	三(10)	5,900,854,370.53	5,051,219,032.75
应付职工薪酬	三(11)	18,842,676.10	105,718,019.00
应交税费	三(12)	649,469,523.16	773,342,749.05
其他应付款	三(13)	6,858,035,256.93	7,492,559,522.79
递延收益	三(16)	97,147,639.87	97,147,639.87
一年内到期的非流动负债	三(14)、三(15)	1,962,939,915.93	2,312,969,150.29
其他流动负债	三(15)	1,665,658,241.17	1,672,908,148.49
<b>流动负债合计</b>		<b>29,827,126,680.88</b>	<b>28,956,831,987.01</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	三(14)	3,077,660,000.00	475,239,990.80
应付债券	三(15)	-	620,035,089.60
递延所得税负债		2,969,676,647.91	2,489,279,485.50
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,047,336,647.91</b>	<b>3,584,554,565.90</b>
<b>负债合计</b>		<b>35,874,463,328.79</b>	<b>32,541,386,552.91</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	三(17)	467,635,925.77	467,635,925.77
其他综合收益	三(18)	22,060,614.64	22,060,614.64
盈余公积	三(19)	224,317,826.81	224,317,826.81
未分配利润	三(20)	9,941,468,802.22	9,411,294,293.33
归属于母公司所有者权益合计		11,655,483,169.44	11,125,308,660.55
少数股东权益		1,219,779,834.91	1,218,848,107.59
<b>所有者权益合计</b>		<b>12,875,263,004.35</b>	<b>12,344,156,768.14</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>48,749,726,333.14</b>	<b>44,885,543,321.05</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 姜修文

主管会计工作的负责人: 郑晓华

会计机构负责人: 曹雨



郑晓华

曹雨



亿达发展有限公司

截至2020年6月30日止6个月期间合并利润表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



	附注	截至2020年6月30日止6个月期间 (未经审计)	截至2019年6月30日止6个月期间 (未经审计)
一、营业收入	三(21)	1,675,295,013.93	2,310,014,040.03
减: 营业成本	三(21)	(1,156,453,644.82)	(1,299,690,974.34)
税金及附加		(86,798,816.60)	(252,841,038.02)
销售费用		(88,350,819.63)	(94,565,411.09)
管理费用		(95,569,070.78)	(133,605,436.22)
财务费用 - 净额		(156,344,109.75)	(181,440,872.28)
其中: 利息费用		(161,267,708.91)	(186,578,909.06)
利息收入		7,499,837.70	9,508,382.39
资产减值损失		(11,060,933.13)	-
加: 其他收益		3,937,384.43	16,836,228.58
投资收益	三(22)	364,059,601.16	29,805,804.32
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		39,304,005.88	19,945,726.75
公允价值变动收益		71,821,186.13	6,735,988.30
资产处置收益/(损失)	三(23)	167,985.89	(3,795.96)
二、营业利润		520,703,776.83	401,244,533.32
加: 营业外收入	三(24)(a)	132,707,967.84	47,276,748.79
减: 营业外支出	三(24)(b)	(38,347,290.55)	(861,791.75)
三、利润总额		615,064,454.12	447,659,490.36
减: 所得税	三(25)	(95,958,217.91)	(10,442,222.04)
四、净利润		519,106,236.21	437,217,268.32
按经营持续性分类			
持续经营净利润		519,106,236.21	437,217,268.32
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		530,174,508.89	446,191,229.49
少数股东损益		(11,068,272.68)	(8,973,961.17)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		519,106,236.21	437,217,268.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		530,174,508.89	446,191,229.49
归属于少数股东的综合收益总额		(11,068,272.68)	(8,973,961.17)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 姜修文



主管会计工作的负责人: 郑晓华

郑晓华

会计机构负责人: 曹雨

曹雨



亿达发展有限公司

截至2020年6月30日止6个月期间合并现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



项目	截至2020年6月30日止6个月期间 (未经审计)	截至2019年6月30日止6个月期间 (未经审计)
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,766,428,496.37	4,320,909,330.35
收到的其他与经营活动有关的现金	20,667,812.25	669,750,658.73
经营活动现金流入小计	2,787,096,308.62	4,990,659,989.08
购买商品、接受劳务支付的现金	(1,385,422,754.83)	(1,492,088,939.79)
支付给职工以及为职工支付的现金	(311,439,639.05)	(354,546,635.64)
支付的各项税费	(428,602,977.37)	(472,966,728.61)
支付的其他与经营活动有关的现金	(202,129,890.39)	(231,492,431.34)
经营活动现金流出小计	(2,327,595,261.64)	(2,551,094,735.38)
经营活动产生的现金流量净额	459,501,046.98	2,439,565,253.70
<b>二、投资活动使用的现金流量</b>		
取得投资收益收到的现金	-	5,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	19,577,641.65	347,719.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15,530,000.00	-
收到的其他与投资活动有关的现金	295,050,088.35	10,810,000.00
取得子公司收到的现金	-	19,884,920.10
投资活动现金流入小计	330,157,730.00	36,042,639.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	(112,995,913.52)	(94,226,049.08)
投资支付的现金	(5,000,000.00)	(10,000,000.00)
取得子公司支付的现金	(2,653,326,607.35)	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	(530,290,243.00)
投资活动现金流出小计	(2,771,322,520.87)	(634,516,292.08)
投资活动使用的现金流量净额	(2,441,164,790.87)	(598,473,652.92)
<b>三、筹资活动产生/(使用)的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	12,000,000.00	5,880,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	12,000,000.00	5,880,000.00
取得借款收到的现金	4,196,069,094.54	2,133,057,927.94
收到其他与筹资活动有关的现金	-	538,067,521.36
筹资活动现金流入小计	4,208,069,094.54	2,677,005,449.30
偿还债务所支付的现金	(1,361,399,025.84)	(4,262,916,036.07)
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(708,086,074.00)	(516,616,565.21)
支付其他与筹资活动有关的现金	(599,505,426.60)	(69,280,000.00)
筹资活动现金流出小计	(2,668,990,526.44)	(4,848,812,601.28)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	1,539,078,568.10	(2,171,807,151.98)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
	-	-
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>		
	(442,585,175.79)	(330,715,551.20)
加: 期初现金及现金等价物余额	963,393,929.05	1,070,637,728.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		
	520,808,753.26	739,922,177.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 姜修文



主管会计工作的负责人: 郑晓华

郑晓华

会计机构负责人: 曹雨

曹雨



亿达发展有限公司



截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间合并所有者权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计	
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			小计
2020 年 1 月 1 日期初余额		1,000,000,000.00	467,635,925.77	22,060,614.64	224,317,826.81	9,411,294,293.33	11,125,308,660.55	1,218,848,107.59	12,344,156,768.14
截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间增减变动额									
综合收益总额									
净利润		-	-	-	-	530,174,508.89	530,174,508.89	(11,068,272.68)	519,106,236.21
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	530,174,508.89	530,174,508.89	(11,068,272.68)	519,106,236.21
所有者投入资本									
子公司少数股东投入资本		-	-	-	-	-	-	12,000,000.00	12,000,000.00
处置子公司少数股东权益		-	-	-	-	-	-	-	-
利润分配									
提取盈余公积	三(19)	-	-	-	-	-	-	-	-
对所有者的分配		-	-	-	-	-	-	-	-
2020 年 6 月 30 日期末余额 (未经审计)		1,000,000,000.00	467,635,925.77	22,060,614.64	224,317,826.81	9,941,468,802.22	11,655,483,169.44	1,219,779,834.91	12,875,263,004.35



亿达发展有限公司

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间公司利润表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计	
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			小计
2019 年 1 月 1 日期初余额		1,000,000,000.00	467,635,925.77	22,060,614.64	221,685,111.54	8,519,341,430.86	10,230,723,082.81	1,043,866,671.05	11,274,589,753.86
截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间增减变动额									
综合收益总额									
净利润		-	-	-	-	446,191,229.49	446,191,229.49	(8,973,961.17)	437,217,268.32
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	-	-	446,191,229.49	446,191,229.49	(8,973,961.17)	437,217,268.32
所有者投入资本									
子公司少数股东投入资本		-	-	-	-	-	-	5,880,000.00	5,880,000.00
处置子公司少数股东权益		-	-	-	-	-	-	(259,157.58)	(259,157.58)
利润分配									
提取盈余公积	三(19)	-	-	-	-	-	-	-	-
对所有者的分配		-	-	-	-	-	-	-	-
2019 年 6 月 30 日期末余额 (未经审计)		1,000,000,000.00	467,635,925.77	22,060,614.64	221,685,111.54	8,965,532,660.35	10,676,914,312.30	1,040,513,552.30	11,717,427,864.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 姜修文



主管会计工作的负责人: 郑晓华

郑晓华

会计机构负责人: 曹雨

曹雨



亿达发展有限公司

2020年6月30日公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

资产	2020年 6月30日 (未经审计)	2019年 12月31日
<b>流动资产</b>		
货币资金	14,493,094.05	132,672,606.38
预付款项	4,868,308.66	2,310,747.83
其他应收款	19,052,171,962.60	18,210,514,596.35
存货	713,400.00	713,400.00
其他流动资产	1,049,647.42	-
<b>流动资产合计</b>	<b>19,073,296,412.73</b>	<b>18,346,211,350.56</b>
<b>非流动资产</b>		
长期股权投资	5,872,813,155.86	5,872,813,155.86
固定资产	782,120.37	1,120,257.02
无形资产	121,141.47	172,911.39
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,873,716,417.70</b>	<b>5,874,106,324.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>24,947,012,830.43</b>	<b>24,220,317,674.83</b>
<b>负债及所有者权益</b>		
<b>流动负债</b>		
短期借款	2,462,050,374.91	1,266,850,000.00
应付账款	3,863,109.59	3,863,109.59
应付职工薪酬	7,099,868.03	19,360,183.93
应交税费	310,165.91	2,199,130.82
其他应付款	14,045,937,772.63	13,621,195,452.48
一年内到期的非流动负债	628,959,915.92	523,277,764.70
其他流动负债	793,018,593.75	797,394,933.81
<b>流动负债合计</b>	<b>17,941,239,800.74</b>	<b>16,234,140,575.33</b>
<b>非流动负债</b>		
长期借款	-	329,465,769.49
应付债券	-	620,035,090.14
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>949,500,859.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,941,239,800.74</b>	<b>17,183,641,434.96</b>
<b>所有者权益</b>		
实收资本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	5,233,693,229.44	5,233,693,229.44
盈余公积	220,266,856.72	220,266,856.72
未分配利润	551,812,943.53	582,716,153.71
<b>所有者权益合计</b>	<b>7,005,773,029.69</b>	<b>7,036,676,239.87</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>24,947,012,830.43</b>	<b>24,220,317,674.83</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 姜修文



主管会计工作的负责人: 郑晓华

郑晓华

会计机构负责人: 曹雨

曹雨



亿达发展有限公司

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间公司利润表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	截至 2020 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)	截至 2019 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)
一、营业收入	14,377,358.49	28,207,547.17
减: 营业成本	-	-
税金及附加	(48,497.38)	3,849,329.16
销售费用	-	-
管理费用	(10,569,451.68)	(32,944,630.28)
财务费用 - 净额	(48,348,768.45)	(17,019,531.83)
其中: 利息费用	(47,647,765.61)	(16,821,493.46)
利息收入	84,153.64	298,483.89
加: 投资收益	12,984,209.46	-
其他收益	417,581.88	-
二、营业亏损	(31,187,567.68)	(17,907,285.78)
加: 营业外收入	284,357.50	1,205,437.09
三、亏损总额	(30,903,210.18)	(16,701,848.69)
减: 所得税	-	2,966,246.71
四、净亏损	(30,903,210.18)	(13,735,601.98)
按经营持续性分类		
持续经营净亏损	(30,903,210.18)	(13,735,601.98)
五、其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	(30,903,210.18)	(13,735,601.98)



后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 姜修文



主管会计工作的负责人: 郑晓华

郑晓华

会计机构负责人: 曹雨

曹雨



亿达发展有限公司

截至2020年6月30日止6个月期间公司现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	截至2020年6月30日 止6个月期间 (未经审计)	截至2019年6月30日 止6个月期间 (未经审计)
<b>一、经营活动使用的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	14,377,358.49	28,207,547.17
收到的其他与经营活动有关的现金	786,093.02	1,503,920.98
经营活动现金流入小计	15,163,451.51	29,711,468.15
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	(16,086,146.09)	(43,680,978.91)
支付的各项税费	(4,046,827.76)	(2,509,856.00)
支付的其他与经营活动有关的现金	(8,796,062.45)	(19,796,899.36)
经营活动现金流出小计	(28,929,036.30)	(65,987,734.27)
经营活动使用的现金流量净额	(13,765,584.79)	(36,276,266.12)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收到的其他与投资活动有关的现金	2,314,037,679.99	1,161,668,753.00
投资活动现金流入小计	2,314,037,679.99	1,161,668,753.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金	-	(823.01)
支付其他与投资活动有关的现金	(2,231,590,687.64)	(1,148,216,136.50)
投资活动现金流出小计	(2,231,590,687.64)	(1,148,216,959.51)
投资活动产生的现金流量净额	82,446,992.35	13,451,793.49
<b>三、筹资活动使用的现金流量</b>		
取得借款收到的现金	400,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,136,995,489.47
筹资活动现金流入小计	400,000,000.00	2,136,995,489.47
偿还债务所支付的现金	(193,664,275.39)	(1,718,676,000.00)
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(394,343,585.09)	(261,345,226.39)
支付其他与筹资活动有关的现金	-	(282,917,493.46)
筹资活动现金流出小计	(588,007,860.48)	(2,262,938,719.85)
筹资活动使用的现金流量净额	(188,007,860.48)	(125,943,230.38)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>	(119,326,452.91)	(148,767,703.01)
加: 期初现金及现金等价物余额	132,419,546.96	212,574,011.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	13,093,094.05	63,806,308.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 姜修文

主管会计工作的负责人: 郑晓华

会计机构负责人: 曹雨



郑晓华

曹雨



亿达发展有限公司

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间公司所有者权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2020 年 1 月 1 日期初余额	1,000,000,000.00	5,233,693,229.44	220,266,856.72	582,716,153.71	7,036,676,239.87
截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间增减变动额					
综合收益总额					
净亏损	-	-	-	(30,903,210.18)	(30,903,210.18)
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	(30,903,210.18)	(30,903,210.18)
利润分配					
提取盈余公积	-	-	-	-	-
2020 年 6 月 30 日期末余额 (未经审计)	1,000,000,000.00	5,233,693,229.44	220,266,856.72	551,812,943.53	7,005,773,029.69





亿达发展有限公司

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间公司所有者权益变动表(续)  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2019 年 1 月 1 日期初余额	1,000,000,000.00	5,233,693,229.44	217,634,141.45	559,021,716.28	7,010,349,087.17
截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间增减变动额					
综合收益总额					
净亏损	-	-	-	(13,735,601.98)	(13,735,601.98)
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	-	(13,735,601.98)	(13,735,601.98)
利润分配					
提取盈余公积	-	-	-	-	-
2019 年 6 月 30 日期末余额 (未经审计)	1,000,000,000.00	5,233,693,229.44	217,634,141.45	545,286,114.30	6,996,613,485.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：姜修文



主管会计工作的负责人：郑晓华

郑晓华

会计机构负责人：曹雨

曹雨

# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

亿达发展有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中华人民共和国辽宁省注册的有限责任公司，于 1992 年 11 月 27 日成立。本公司经批准的经营期限为 30 年，注册资本为人民币 10 亿元。于 2020 年 6 月 30 日，本公司实收资本达到人民币 10 亿元。

本公司的母公司为于中国香港成立的均安集团有限公司，间接控股股东为于香港联合交易所上市的亿达中国控股有限公司(以下简称“亿达中国”)，最终母公司为于中国成立的中国民生投资股份有限公司(以下简称“中国民生”)。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)经批准的经营范围为多功能综合住宅社区开发及销售、建筑施工、装修、园区绿化、商务园区管理及物业管理服务。于 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团的实际主营业务为经批准的经营范围。

本财务报表经本公司董事会于 2020 年 8 月 28 日批准报出。



# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

### (a) 持续经营编制基础

于 2020 年 6 月 30 日，本集团的流动负债超过其流动资产达人民币 56.7 亿元，本集团的流动负债包括短期借款余额、应付债券和一年内到期的非流动负债余额合计人民币 121.2 亿元、应付间接控股股东亿达中国控股有限公司及其旗下若干子公司的款项计人民币 52.1 亿元。于 2020 年 6 月 30 日，本集团的货币资金余额为人民币 12.4 亿元。自 2018 年度起，由于中国民生财务状况所发生的变化，触发了本集团借款协议的相关条款，导致倘若贷款人据此提出还款要求，则本集团需立即偿还前述借款余额中金额为人民币 75.7 亿元的部分，其中包括人民币 55.9 亿元按照原还款时间表需于一年以内偿还的借款或应付债券，和人民币 19.8 亿元已被重分类为流动负债而原将于 2021 年 6 月 30 日之后到期的非流动借款。于 2020 年 2 月 20 日，如亿达中国在香港联合交易所发布的公告所述，亿达中国当时的执行董事陈东辉先生被中国公安部门拘留(“董事被拘留事项”)。自 2020 年 6 月 15 日起，陈东辉先生被罢免亿达中国执行董事。董事被拘留事项导致本集团于 2020 年 6 月 30 日金额为人民币 46.2 亿元的若干借款，倘若贷款人据此提出还款要求，则该等借款须立即进行偿还。该等借款已全部包含在上述借款人民币 75.7 亿元中。此外，亿达中国于 2020 年 4 月 20 日未能如期偿还到期的优先票据 5,284 万美元，其后于 2020 年 4 月 24 日已全数偿还(“亿达中国优先票据违约”)。受此事件影响，本集团于 2020 年 6 月 30 日的若干借款中金额合计为人民币 84.2 亿元的借款，倘若贷款人据此提出还款要求，则该等借款须立即进行偿还，其中人民币 75.2 亿元已包括在上述人民币 75.7 亿元的借款中。截至 2020 年 6 月 30 日，合计人民币 84.7 亿元的借款，如因中国民生的财务状况变化、董事被拘留事项及亿达中国优先票据违约而触发，倘若贷款人据此提出还款要求，则须立即偿还，其中人民币 64.9 亿元为原定于一年以内偿还的借款或应付债券，人民币 19.8 亿元则为原定到期日为 2021 年 6 月 30 日之后并已被重分类为流动负债的非即期贷款。上述情况所体现的重大不确定性，可能对本集团持续经营能力构成重大影响。

鉴于上述情况，本公司董事已审慎考虑本集团未来的流动资金及业绩状况以及其可用的融资来源，以评估本集团是否拥有足够的营运资金持续经营。本集团已制订下列计划及措施以减轻流动资金压力及改善其财务状况：

# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 财务报表的编制基础(续)

#### (a) 持续经营编制基础(续)

- (i) 虽然截止本财务报表批准报出日贷款人并未要求本集团立即偿还相关贷款，且本集团已按照原合同约定的还款时间表偿还贷款本金及利息，本集团依然与有关银行及金融机构积极沟通，解释中国民生财务状况变化、董事被拘留事项及亿达中国优先票据违约事项，董事有信心可使有关贷款人不会于其原合同约定的还款日期前行使其要求本集团立即偿还借款及应付债券的权利。
- (ii) 本集团亦正与多间现有银行及金融机构就重续若干借款及延期还款积极磋商。于 2020 年 6 月 30 日后，本集团亦与多间银行及金融机构磋商，以取得新的融资来源。就此而言，本集团已从现有及新贷款人处续借或新取得的借款共计人民币 8.7 亿元，其中人民币 2.8 亿元部分的借款协议中不包含可能受中国民生财务状况、董事被拘留事项或亿达中国优先票据违约事项影响的限制条款(其余借款人民币 5.9 亿元的贷款协议包含此等条款，若贷款人提出还款要求本集团需立即偿还有关借款)。董事相信，鉴于本集团的信贷记录良好，且本集团旗下物业可用作该等贷款的抵押品，本集团将可续借现有银行贷款并在有需要时取得新的银行贷款。
- (iii) 本集团将继续采取措施加快开发中物业及竣工物业的预售及销售，并加快收回被拖欠的销售所得款项及其他应收款项。
- (iv) 本集团将继续采取积极措施控制行政成本及节约资本开支。
- (v) 于 2020 年 6 月 30 日，本集团的流动负债中包括应付亿达中国及其旗下若干子公司的款项合计人民币 52.1 亿元。本公司已经获得亿达中国控股有限公司于 2020 年 8 月出具的财务支持函(“财务支持函”)。亿达中国表示将继续根据本集团的需要提供资金支持，考虑本集团的流动性情况来安排上述应付款的还款时间。

本公司董事已审阅管理层所编制、涵盖期间自 2020 年 6 月 30 日起不少于 12 个月期间的本集团现金流量预测。本公司董事认为，经考虑上述计划及措施后，本集团于 2020 年 6 月 30 日后 12 个月内，将能够获得充足的营运资金以清偿到期债务并在不太规模缩减现有经营规模的情况下持续经营。因此，本公司董事认为以持续经营的基准编制本财务报表是恰当的。



## 亿达发展有限公司

### 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 财务报表的编制基础(续)

### (a) 持续经营编制基础(续)

尽管如此，本集团能否达成其上述计划及措施仍有重大的不确定因素。本集团能否持续经营将取决于以下各项：

- (i) 能否成功与本集团现有贷款人维持持续及正常业务关系，使相关贷款人不会采取行动行使其合约权利要求立即偿还有关借款及公司债券；
- (ii) 能否与贷款人成功磋商，达成重续或延长偿还未结清借款的安排；
- (iii) 能否在需要时成功另行获取新的融资来源；
- (iv) 能否成功和及时地实行计划加快开发中物业及竣工物业的预售及销售，加快收回被拖欠的销售所得款项及其他应收款项，并控制成本及节约资本开支，藉以产生足够的净现金流入；及
- (v) 亿达中国控股有限公司是否有能力、以及会否按照财务支持函要求在本集团需要时及时向本集团提供资金支持。

倘本集团未能实现上述计划及措施并按持续经营基准经营，则需要做出调整以将本集团资产的账面值撇减至其可收回金额，就可能产生的任何进一步负债做出拨备，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。该等调整的影响并未反映在本财务报表中。

# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 合并财务报表项目附注

#### (1) 货币资金

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
库存现金	12,691.05	3,457.97
银行存款	1,242,034,274.24	1,969,938,880.42
	<u>1,242,046,965.29</u>	<u>1,969,942,338.39</u>

于 2020 年 6 月 30 日，本集团银行存款计人民币 395,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：695,000,000.00 元)质押给银行作为短期借款计人民币 388,370,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：673,370,000.00 元)的担保(附注三(9))，银行存款计人民币 1,400,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：无)质押给银行作为长期借款计人民币 1,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：无)的担保(附注三(14))。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团银行存款计人民币 128,146,834.18 元(2019 年 12 月 31 日：105,096,816.13 元)，为本集团若干附属公司根据地方政府实施的相关法规及合约存入指定银行账户的按金，用作施工期间可能发生的工伤意外的按金、专项人才培养基金和银行承兑汇票的保证金。

根据本集团若干子公司与银行签署的有关贷款融资协议，该等子公司须将物业的预售款项存入指定银行账户。该等按金仅可用于支付子公司产生的物业开发成本及偿还有关贷款，于 2020 年 6 月 30 日，该等担保按金为人民币 195,431,377.86 元(2019 年 12 月 31 日：206,451,593.21 元)。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
保本浮动收益银行理财产品	<u>1,260,000.00</u>	<u>-</u>



# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 合并财务报表项目附注(续)

#### (3) 其他应收款

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2019 年 12 月 31 日		2020 年 6 月 30 日 (未经审计)
代垫土地开发款(a)	1,144,100,041.45		1,174,689,456.19
关联方往来款	1,695,883,179.57		1,794,700,764.61
押金及保证金	82,573,775.93		88,913,231.43
应收关联方利息	1,862,048.27		1,862,048.27
其他	267,823,460.46		296,501,515.05
	<u>3,192,242,505.68</u>		<u>3,356,667,015.55</u>
		本期增加	本期减少
减：坏账准备	(9,934,437.57)	-	-
	<u>3,182,308,068.11</u>		<u>(9,934,437.57)</u>
			<u>3,346,732,577.98</u>

于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团无重大已逾期但未减值的其他应收款。

- (a) 于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日，代垫土地开发款为本集团代大连市政府开发若干一级土地而垫付的款项，包括垫付的成本费用和财务费用。

于 2020 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 521,905,892.66 元的代垫土地开发款作为本集团短期借款计人民币 399,800,000.00 元之保证金(2019 年 12 月 31 日：无) (附注三(9))。

#### (4) 预付款项

预付账款按性质分类如下：

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
工程款	291,842,316.51	275,422,544.74
其他	148,857,844.08	141,833,350.38
	<u>440,700,160.59</u>	<u>417,255,895.12</u>

亿达发展有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

	2019 年 12 月 31 日		2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	
成本 -				
建筑材料	7,206,413.25			38,544,227.06
开发成本	8,071,953,034.26			12,611,152,630.18
开发产品	<u>4,916,255,909.56</u>			<u>5,317,298,446.69</u>
	<u>12,995,415,357.07</u>			<u>17,966,995,303.93</u>
减：存货跌价准备 -				
		计提	转销	在建转入完工
开发成本	(235,000,578.56)	(4,371,78.92)	-	55,434,422.40
开发产品	<u>(72,492,090.01)</u>	<u>(6,655,877.75)</u>	17,604,501.16	<u>(55,434,422.40)</u>
	<u>(307,492,668.57)</u>	<u>(11,027,056.67)</u>	17,604,501.16	-
	<u>12,687,922,688.50</u>			<u>17,666,080,079.85</u>

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间利息资本化计入开发成本的金额为人民币 336,420,341.14 元(2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间：人民币 306,181,639.87 元)。

于 2020 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 6,714,009,699.96 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 4,992,285,853.85 元)的开发项目作为本集团短期借款计人民币 4,788,816,729.73 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 3,326,476,559.56 元)(附注三(9))之抵押、账面价值为人民币 5,690,331,854.28 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,133,922,607.10 元)的开发项目作为长期借款计人民币 4,197,380,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,486,157,755.50 元)之抵押(附注三(14))。

(6) 长期应收款

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
代垫土地开发款(a)	<u>808,699,486.25</u>	<u>779,878,778.92</u>

(a) 于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日，一级土地开发款为本集团代大连市政府开发若干一级土地而垫付的款项中预期一年以上收回之部分。



亿达发展有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 合并财务报表项目附注(续)

(7) 投资性房地产

	已完工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
2019 年 12 月 31 日	12,977,350,000.00	6,271,481,829.67	19,248,831,829.67
本期新增	(1,221,278.20)	97,443,270.52	96,221,992.32
投资性房地产转入			
开发成本	(38,700,000.00)	-	(38,700,000.00)
在建转入完工	751,000,000.00	(751,000,000.00)	-
公允价值变动	<u>34,321,278.20</u>	<u>37,499,907.94</u>	<u>71,821,186.14</u>
2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	<u>13,722,750,000.00</u>	<u>5,655,425,008.13</u>	<u>19,378,175,008.13</u>

于 2020 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 16,589,116,258.29 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 14,547,557,547.03 元)的投资性房地产作为本集团的借款之抵押物(附注三(9)、附注三(14))。

本集团管理层认为，就所有采用公允价值计量模式的投资性房地产的现时用途为其最高及最佳用途。于 2020 年 6 月 30 日，按公允价值计量的账面价值为人民币 1,530,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,531,000,000.00 元)的若干在建投资性房地产的出售及转让受到限制，惟可出租给从事软件研发及外包服务的租户。

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间，投资性房地产公允价值变动金额为人民币 71,821,186.14 元。

(8) 其他非流动资产

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
预付土地款	<u>2,904,923,459.92</u>	<u>2,801,289,503.00</u>

截止至 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日，预付土地款未取得土地证且暂无开发计划。

# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 合并财务报表项目附注(续)

#### (9) 短期借款

	币种	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
抵押、质押借款(d)	人民币	6,527,591,090.48	6,350,002,642.12
保证借款(d)	人民币	2,530,637,024.84	1,690,379,999.99
信用借款	人民币	303,489,279.78	96,852,006.13
		<u>9,361,717,395.10</u>	<u>8,137,234,648.24</u>

- (a) 如附注二(a)所述，因中国民生的财务状况变化、董事被拘留事项及亿达中国优先票据违约事件均触发本集团贷款协议所载的条款，导致倘若贷款人据此提出还款要求，则本集团需就本金金额为人民币7,675,193,751.10元(2019年12月31日：人民币7,377,362,642.11元)的贷款立即进行还款。其中人民币5,693,010,369.49元(2019年12月31日：人民币4,242,751,133.95元)为原定于一年以内还款的贷款，人民币1,982,183,381.61元(2019年12月31日：人民币3,134,611,508.16)元则为原定到期日为2021年6月30日之后并被重分类为短期借款的非流动贷款。
- (b) 于2020年6月30日，本集团短期借款包括人民币2,645,790,000.00元(2019年12月31日：人民币2,151,000,000.00元)的款项，附有按贷款方要求应立即偿还条款，故分类为流动负债。
- (c) 于2020年6月30日，短期借款的利率区间为1.20%至15.00%(2019年12月31日：1.20%至15.00%)。



# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 合并财务报表项目附注(续)

#### (9) 短期借款(续)

(d) 本集团之短期借款由下列账面净值之资产抵押、质押或保证：

		2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
货币资金	附注三(1)	395,000,000.00	747,100,000.00
存货	附注三(5)	6,714,009,699.96	4,992,285,853.85
投资性房地产	附注三(7)	12,259,719,975.40	9,103,339,351.69
其他应收款	附注三(3)	521,905,892.66	-
		<u>19,890,635,568.02</u>	<u>14,842,725,205.54</u>

于 2020 年 6 月 30 日，本集团部分抵押、质押、担保借款合计人民币 6,385,833,844.00 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 6,418,946,559.57 元)由本集团内公司提供保证担保，其中人民币 120,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 210,000,000.00 元)的借款亦由关联方亿达中国控股有限公司提供保证担保。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团人民币 897,400,374.91 元(2019 年 12 月 31 日：无)的短期借款仅由关联方亿达中国提供保证担保。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团部分抵押、质押借款合计人民币 545,480,200.00 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 721,096,559.57 元)同时由本集团少数股东提供保证担保。

#### (10) 预收款项

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
预收账款	<u>5,900,854,370.53</u>	<u>5,051,219,032.75</u>

预收账款主要包括预收房款及预收租金等。

亿达发展有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 合并财务报表项目附注(续)

(11) 应付职工薪酬

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	18,035,033.53	105,243,604.99
应付设定提存计划(b)	240,915.57	167,687.01
应付辞退福利(c)	566,727.00	306,727.00
	<u>18,842,676.10</u>	<u>105,718,019.00</u>

(a) 短期薪酬

	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)
工资、奖金、津贴和补贴	101,586,699.04	175,486,823.06	(263,685,237.52)	13,388,284.58
职工福利费	712,661.33	9,523,946.65	(9,335,871.04)	900,736.94
社会保险费	57,675.66	8,265,557.37	(8,249,852.18)	73,380.85
其中：医疗保险费	54,876.57	6,066,753.42	(6,063,180.42)	58,449.57
工伤保险费	2,404.82	918,368.62	(911,902.49)	8,870.95
生育保险费	394.27	1,280,435.33	(1,274,769.27)	6,060.33
住房公积金	17,208.31	13,293,386.15	(12,846,439.23)	464,155.23
工会经费和职工教育经费	2,869,360.65	3,803,456.85	(3,464,341.57)	3,208,475.93
	<u>105,243,604.99</u>	<u>210,373,170.08</u>	<u>(297,581,741.54)</u>	<u>18,035,033.53</u>

(b) 设定提存计划

	截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间(未经审计)		截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间(未经审计)	
	应付金额	期末余额	应付金额	期末余额
基本养老保险	8,017,952.21	225,639.78	21,147,303.19	275,756.47
失业保险费	248,485.97	15,275.79	624,841.68	15,761.97
	<u>8,266,438.18</u>	<u>240,915.57</u>	<u>21,772,144.87</u>	<u>291,518.44</u>

亿达发展有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 合并财务报表项目附注(续)

(11) 应付职工薪酬(续)

(c) 辞退福利

	截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间(未经审计)		截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间(未经审计)	
	应付金额	期末余额	应付金额	期末余额
辞退福利	5,924,687.89	566,727.00	10,296,801.48	965,310.00

(12) 应交税费

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
企业所得税	614,903,445.18	665,299,884.70
增值税	11,011,425.30	88,449,198.97
房产税	9,302,705.22	11,550,438.02
城市维护建设税	5,523,385.18	1,986,511.22
教育费附加	2,842,232.45	904,135.22
城镇土地使用税	2,362,200.45	2,613,422.27
地方教育附加	1,894,821.63	602,756.81
个人所得税	1,314,861.19	1,267,413.52
其他	314,446.56	668,988.32
	<u>649,469,523.16</u>	<u>773,342,749.05</u>

(13) 其他应付款

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
应付关联公司往来款	4,267,083,559.25	4,723,124,307.00
应付押金及保证金	229,217,596.94	349,330,162.32
子公司少数股东借款	517,366,107.80	532,366,107.80
应付利息	704,971,585.63	666,796,127.09
应付股利	447,220,520.00	677,220,520.00
其他	692,175,887.31	543,722,298.58
	<u>6,858,035,256.93</u>	<u>7,492,559,522.79</u>



亿达发展有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期借款

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
抵押、质押借款(a)	1,107,260,000.00	1,769,477,755.50
保证借款(a)	3,304,380,000.00	1,018,731,385.59
	<u>4,411,640,000.00</u>	<u>2,788,209,141.09</u>
减：一年内到期的非流动负债—		
抵押、质押借款(a)	(818,260,000.00)	(1,406,597,764.70)
保证借款(a)	(515,720,000.00)	(906,371,385.59)
	<u>(1,333,980,000.00)</u>	<u>(2,312,969,150.29)</u>
	<u>3,077,660,000.00</u>	<u>475,239,990.80</u>

- (a) 于 2020 年 6 月 30 日，抵押、质押、保证借款人民币 4,411,640,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 2,788,209,141.09 元)由本集团的固定资产、货币资金、存货及投资性房地产作抵押(附注三(1)、(5)、(7))，并以部分子公司的股权进行质押，其中人民币 4,341,700,000.00 元的借款(2019 年 12 月 31 日：人民币 1,489,710,000.00 元)由本集团内公司之间相互提供保证担保。此外，于 2019 年 12 月 31 日，人民币 886,157,755.50 元仅由关联方亿达中国控股有限公司提供保证担保。

于 2020 年 6 月 30 日，本集团部分抵押、质押借款合计人民币 294,000,000.00 元(2019 年 12 月 31 日：无)同时由本集团少数股东提供保证担保。

于 2020 年 6 月 30 日，长期银行及机构借款的利率区间为 4.55%-13.50%(2019 年 12 月 31 日：5.88%-15%)。

- (b) 本集团之长期借款由下列账面净值之资产抵押：

		2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
货币资金	附注三(1)	1,400,000.00	-
存货	附注三(5)	5,690,331,854.28	1,133,922,607.10
投资性房地产	附注三(7)	3,145,208,027.95	4,402,808,420.89
固定资产		38,110,466.51	-
		<u>8,875,050,348.74</u>	<u>5,536,731,027.99</u>

亿达发展有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 合并财务报表项目附注(续)

(15) 应付债券

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
应付债券	1,421,978,509.68	1,417,430,023.41
减：一年内到期的非流动负债(a)	(628,959,915.93)	-
其他流动负债(b)	(793,018,593.75)	(797,394,933.81)
	<u>-</u>	<u>620,035,089.60</u>

于 2020 年 6 月 30 日，应付债券余额列示如下：

期初余额	本期发行	折价摊销	本期偿还	期末余额	本期计提利息
1,417,430,023.41	-	4,548,486.27	-	1,421,978,509.68	57,002,038.45

- (a) 于 2015 年 9 月，本公司完成首期公司债券的发行，发行总额为人民币 10 亿元，发行价格为每张人民币 100 元，期限为 5 年期，票面利率为 6.00%，每年付息。于债券发行第三年末，本公司有权调整公司债券的票面利率，且债券持有人有权回售债券给本公司。首期债本金额人民币 198,252,000.00 元已于 2018 年被赎回，剩余本金额人民币 801,748,000.00 元，票面利率仍为 6.00%，到期日为 2020 年 9 月。
- (b) 于 2016 年 3 月，本公司完成二期公司债券发行，发行总额为人民币 20 亿元，发行价格为每张人民币 100 元，期限为 5 年期，票面利率为 6.50%，每年付息。于债券发行第三年末，本公司有权调整公司债券的票面利率，且债券持有人有权回售债券给本公司。二期公司债本金额人民币 1,374,976,000.00 元已于 2019 年 3 月被赎回，剩余本金额人民币 625,024,000.00 元的到期日已延长至 2021 年 3 月，票面利率为 10.00%。
- (c) 如附注二(a)所述，因中国民生的财务状况变化及亿达中国优先票据违约均触发本集团贷款协议所载的条款，导致倘若贷款人据此提出还款要求，则本集团需就余额为人民币 793,018,593.75 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 797,394,933.48 元)的应付债券立即进行还款，该部分应付债券为原定到期日为 2020 年 9 月，并被重分类为其他流动负债。

(16) 递延收益

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
政府补助(a)	<u>97,147,639.87</u>	<u>97,147,639.87</u>

# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 三 合并财务报表项目附注(续)

#### (16) 递延收益(续)

##### (a) 政府补助

	2019 年 12 月 31 日	本期 减少	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	与资产相关/ 与收益相关
服务业发展引导专项资金	200,000.00	-	200,000.00	资产
大连软件园智能化提升改造项目	138,877.70	-	138,877.70	资产
文体中心运营补贴	5,685,361.10	-	5,685,361.10	收益
软件新城基础配套建设(注 1)	<u>91,123,401.07</u>	-	<u>91,123,401.07</u>	资产
	<u>97,147,639.87</u>	-	<u>97,147,639.87</u>	

注 1: 该补助是根据武汉市东湖技术开发区管理委员会财政局《工作联系函》给予武汉软件新城项目基础配套设施建设的补助, 根据相关项目的销售面积摊销转入其他收益。

#### (17) 资本公积

	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)
资本溢价	283,875,333.73	-	-	283,875,333.73
其他资本公积	<u>183,760,592.04</u>	-	-	<u>183,760,592.04</u>
	<u>467,635,925.77</u>	-	-	<u>467,635,925.77</u>

  

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
资本溢价	283,875,333.73	-	-	283,875,333.73
其他资本公积	<u>183,760,592.04</u>	-	-	<u>183,760,592.04</u>
	<u>467,635,925.77</u>	-	-	<u>467,635,925.77</u>

#### (18) 其他综合收益

其他综合收益为以前年度本集团将作为存货的部分物业转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产, 按该项物业在转换日的公允价值入账, 转换日的公允价值大于账面价值的部分按其差额计入其它综合收益中。



# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 合并财务报表项目附注(续)

#### (19) 盈余公积

	2019 年 12 月 31 日	本期提取	本期减少	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)
法定盈余公积金	<u>224,317,826.81</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>224,317,826.81</u>
	2018 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>221,685,111.54</u>	<u>2,632,715.27</u>	<u>-</u>	<u>224,317,826.81</u>

#### (20) 未分配利润

	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)	2019 年 12 月 31 日
期/年初未分配利润	9,411,294,293.33	8,519,341,430.86
归属于母公司所有者的 净利润	530,174,508.89	894,585,577.74
减：提取盈余公积	-	(2,632,715.27)
期/年末未分配利润	<u>9,941,468,802.22</u>	<u>9,411,294,293.33</u>

#### (21) 营业收入和营业成本

	截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间(未经审计)		截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间(未经审计)	
	收入	成本	收入	成本
-房屋销售	1,046,793,662.87	785,013,600.65	1,729,480,672.22	951,726,026.02
-房屋出租	246,326,368.23	61,960,258.31	245,445,096.40	60,817,861.22
-建筑、装修及园林	108,327,094.03	91,502,103.99	109,667,660.61	88,273,019.87
-物业管理	271,333,186.38	217,946,169.87	223,265,686.98	196,932,817.77
-商业园运营管理	<u>2,514,702.42</u>	<u>31,512.00</u>	<u>2,154,923.82</u>	<u>1,941,249.46</u>
合计	<u>1,675,295,013.93</u>	<u>1,156,453,644.82</u>	<u>2,310,014,040.03</u>	<u>1,299,690,974.34</u>

亿达发展有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 合并财务报表项目附注(续)

(22) 投资收益

	截至 2020 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)	截至 2019 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)
取得控制前的股权投资按公允价值重新计量的利得(a)	324,755,595.28	-
权益法核算的长期股权投资收益	39,304,005.88	19,945,726.76
处置子公司、合营公司及联营公司投资收益	-	9,860,077.56
	<u>364,059,601.16</u>	<u>29,805,804.32</u>

- (a) 截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团取得对原合营公司大连青云天下房地产开发有限公司、大连青云天下物业服务有限公司的控制权，本集团于合并日之前所持有的上述公司的长期股权投资于合并日按照公允价值重新计量而确认的投资收益合计为人民币 324,755,595.28 元。

(23) 资产处置收益/(损失)

	截至 2020 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)	截至 2019 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)
资产处置利得	193,742.81	2,464.46
资产处置损失	(25,756.92)	(6,260.42)
	<u>167,985.89</u>	<u>(3,795.96)</u>

# 亿达发展有限公司

## 财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 三 合并财务报表项目附注(续)

#### (24) 营业外收入及营业外支出

##### (a) 营业外收入

	截至 2020 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)	截至 2019 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)
收购子公司产生的负 商誉(注)	130,135,534.18	45,815,233.27
罚款收入	18,350.00	79,528.67
补偿收入	-	40,000.00
其他	2,554,083.66	1,341,986.85
	<u>132,707,967.84</u>	<u>47,276,748.79</u>

注: 本集团原分别持有大连青云天下房地产开发有限公司(以下简称“青云天下”)及大连青云天下物业服务有限公司(以下简称“服务公司”)(统称“目标公司”)25%及 50%的股权, 均将其作为合营公司核算。

于 2020 年 5 月 16 日, 本集团就收购目标公司的剩余股权签订一系列协议。本集团与第三方金融机构成立有限合伙企业, 其中本集团以青云天下 25%的股权及人民币 4.3 亿元现金方式出资, 第三方金融机构以人民币 26.01 亿元现金方式出资。同日, 有限合伙公司向青云天下的另一股东收购青云天下剩余的 75%股权。根据该等协议, 本集团可于收购完成后控制青云天下, 而有限合伙企业中的第三方金融机构的现金出资人民币 26.01 亿元实质上是一笔借款, 按年化 13%计息, 并须于 3 年内偿还。因此, 自 2020 年 6 月 12 日(即工商登记变更完成日)起, 青云天下成为本集团全资子公司。

于 2020 年 6 月 12 日, 本集团完成收购服务公司余下的 50%股权, 故服务公司成为本集团的全资子公司。

收购青云天下 75%股权及服务公司 50%股权的交易对价为人民币 30.33 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日至 6 个月期间, 本集团就目标公司的股权收购产生的收益约为人民币 4.55 亿元, 包含于取得控制权日重新计量目标公司原有净资产的公允价值而产生的人民币 3.25 亿元(附注三(22))及收购子公司产生的负商誉约 1.3 亿元。



亿达发展有限公司

财务报表附注

截至 2020 年 6 月 30 日止 6 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 合并财务报表项目附注(续)

(24) 营业外收入及营业外支出(续)

(b) 营业外支出

	截至 2020 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)	截至 2019 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)
对外捐赠	1,104,000.00	126,386.00
其他	37,243,290.55	735,405.75
	<u>38,347,290.55</u>	<u>861,791.75</u>

(25) 所得税费用

	截至 2020 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)	截至 2019 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)
当期所得税	37,896,694.15	85,508,215.07
递延所得税	58,061,523.76	(75,065,993.03)
	<u>95,958,217.91</u>	<u>10,442,222.04</u>

(一) 息税折旧及摊销前利润

	截至 2020 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 (未经审计)	截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间 (未经审计)
净利润	519,106,236.21	437,217,268.31
加：利息支出	161,267,708.91	186,578,909.06
所得税费用	95,958,217.91	10,442,222.04
折旧及摊销	12,927,348.56	12,289,243.45
	<u>789,259,511.59</u>	<u>646,527,642.86</u>

(二) 主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2020年1-6月	2019年1-6月	同期变动
营业收入	1,675,295,013.93	2,310,014,040.03	(634,719,026.10)
归属于母公司股东的净利润	530,174,508.89	446,191,229.49	83,983,279.40
息税折旧摊销前利润	789,259,511.59	646,527,642.86	(141,241,907.66)
经营活动产生的现金流量净额	459,501,048.18	2,439,565,253.70	(1,980,064,205.52)
投资活动使用的现金流量净额	(2,441,164,790.87)	(598,473,652.92)	(1,842,691,137.95)
筹资活动产生/(使用的)现金流量净额	1,539,078,568.20	(2,171,807,151.98)	3,710,885,720.18
期末现金及现金等价物余额	520,808,753.26	739,922,177.79	(219,113,424.53)
利息保障倍数	1.24	1.18	0.06
现金利息保障倍数	1.87	5.82	(3.95)
EBITDA 利息保障倍数	1.26	1.20	(0.39)