

**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

**2 0 2 5**

**INTERIM REPORT**

**中 期 報 告**





## 目錄

公司概覽	2
公司資料	3
主席報告	5
管理層討論與分析	7
權益披露	20
企業管治及其他資料	23
簡明綜合損益表	28
簡明綜合全面收益表	29
簡明綜合財務狀況表	30
簡明綜合權益變動表	32
簡明綜合現金流量表	33
簡明綜合財務報表附註	35
釋義	67



## 公司概覽

億達中國控股有限公司成立於一九八八年，為中國最大的商務園區開發商及領先的商務園區運營商，主要業務涉及商務園開發及運營、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和提供建築、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。二十餘年來，服務近80家世界五百強企業，積累了深厚的客戶資源和運營經驗，開拓了高進入門坎、高客戶黏性、全產業閉環、抗經濟周期的業務發展藍海。

本集團上市多年以來，明確提出成為「中國領先的商務園區運營商」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，全面拓展一二線重點城市和經濟活躍區域。

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，兌現商務園區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

### 非執行董事

盧劍華先生 (副主席)  
王剛先生  
蔣倩女士

### 獨立非執行董事

郭少牧先生  
韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)  
唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)  
陳貽川先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

## 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

韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)  
郭少牧先生  
唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)  
陳貽川先生 (主席，於二零二五年一月十三日獲委任)

### 薪酬委員會

姜修文先生  
郭少牧先生 (主席)  
韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)  
唐永智先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

## 提名委員會

姜修文先生 (主席)  
韓根生先生 (於二零二五年一月十三日辭任)  
郭少牧先生  
陳貽川先生 (於二零二五年一月十三日獲委任)

## 註冊辦事處

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

## 中華人民共和國總部

中國  
遼寧省大連市  
沙河口區  
東北路93號  
億達廣場4座

## 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

## 公司資料(續)

### 核數師

栢淳會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾權益核數師

### 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  
上海浦東發展銀行  
哈爾濱銀行  
華夏銀行

### 股份代號

3639

### 公司網站

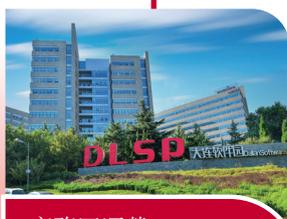
[www.yidachina.com](http://www.yidachina.com)

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

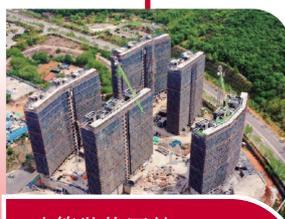
WWW.YIDACHINA.COM



商務園運營



物業銷售



建築裝修園林



委託運營及管理



長沙億達中建·智慧科技中心



大連億達芯園

## 主席報告(續)

本集團期內錄得收入約為人民幣7.00億元，其中商務園配套住宅、寫字樓及獨立住宅銷售收入約為人民幣2.12億元；商務園租金收入約為人民幣2.16億元；商務園委託運營管理收入約為人民幣0.87億元；建築、裝修及園林綠化收入約為人民幣1.85億元。毛利約為人民幣1.00億元，毛利率為14.2%。期內，歸屬於本公司擁有人的淨虧損約為人民幣7.76億元。

### 二零二五年上半年回顧

二零二五年上半年，房地產市場延續了三年縮量趨勢，仍處於深度調整期，土拍交易量、成交建築面積仍在持續同比下滑。同時，市場運行需求不足、房企出險頻發，房企業績短期承壓，行業發展受阻。儘管支持性政策及專項收儲的落地，短期一定程度延緩了流動性危機集中爆發，但各房企仍面臨銷售端及債務端等多重考驗。

期內，本集團債務風險突顯，對企業的穩健運營造成影響。本集團在管理層帶領各業務團隊共同努力下，在控股股東的堅定支持下，以提質經營為保障、以化解債務風險為突破，全力以赴推動重點工作落地見效，積極應對經營風險，保障各項經營活動持續穩定。

### 二零二五年下半年展望

隨着房地產市場形勢的變化，預計二零二五年下半年宏觀政策將進一步發力，土拍市場回暖疊加優質地塊供給與企業投資意願的良性互動，推動行業向新發展模式轉型。但當前居民收入、人口結構及房價預期以及優質地產項目供給仍偏弱，連同區域發展分化、產品類型分化、融資端供需不均衡導致短期經營與長期業務轉型均面臨重大壓力。

目前，面對市場整體處於深度調整階段，本集團將積極面對經營端與債務端的重重挑戰，聚焦主營業務驅動，推動經營目標實現，加快存量在售項目去化；同時把握收儲政策窗口，推動盤活存量資產，改善資產負債情況，全力化解風險。精準匹配組織資源與業務資源，強化園區運營管理能力，加速低效資產處置盤活；嚴格執行預算，嚴控費用支出，保持核心團隊穩定，集中精力攻克經營難點，保障經營穩定基本盤。

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

二零二五年八月二十九日

## 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192.9萬平方米，可出租面積約137.3萬平方米。期內，本集團錄得租金收入約人民幣2.16億元，較二零二四年同期下降11.2%，主要是由於期內出租率下降所致。

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	寫字樓	可租面積			期末 出租率
				公寓	商舖	車位	
大連軟件園	100%	635	367	180	35	41	80%
大連科技城	100%	147	97	-	8	40	53%
億達信息軟件園	100%	120	78	-	10	31	83%
大連天地	100%	337	227	38	28	12	85%
武漢軟件新城	50%	690	78	30	26	47	84%
總計		1,929		1,373			

附註：

1. 因武漢軟件新城財務資料不併入本集團財務報表，本集團租金收入未包含該園區租金收入。

期內，受國際關係及地緣政治影響，園區客戶企業合計退租面積約2.8萬平方米，其中主要歸因於部分外資客戶按計劃縮減辦公面積；本地客戶相對穩定。同時，本集團仍在積極拓展客戶資源，期內，新增客戶企業11家，新簽約面積約7,000平方米。

## 管理層討論與分析(續)

為增強客戶粘性及提供多樣化增值業務，本集團堅持以產業資源導入與產業發展服務為核心競爭力，不斷創新產業服務形式，積極對接潛在客戶，組織多種企業及商業活動，增加企業及員工互動活動，包括經理人圈層活動促進了職業的發展、資源共享；校企合作，與大學建立深度合作引入園區所需人才；舉辦園區專屬主題沙龍，賦能企業降本增效。通過多重互動活動，進一步聽取了在園客戶對園區需求及反饋，同時為潛在客戶搭建了良好的交流平台。

本集團武漢軟件新城十餘年來以創新為核、生態為基，始終致力於打造「數智產城生態圈」，賦能並深耕數字產業升級與發展。目前，園區簽約企業240餘家，其中上市企業11家、高新技術企業認定112家、專精特新「小巨人」企業5家、省級專精特新企業7家、瞪羚企業認定24家。

### 二、物業銷售

二零二五年上半年，房地產市場整體延續近年來深度調整與轉型的趨勢。儘管政策面利好頻出，但一些列「穩市場、促轉型、防風險」措施落地實施仍需一定時間，房地產企業面對的短期償債壓力與經營轉型需求難以調和，迫使企業為保生存策略性收縮業務範圍，以「現金流安全」為綱，在核心資產盤活與債務重組中尋找生存窗口，等待系統性政策紓困與需求拐點。

本集團在這一市場環境下，將繼續聚焦「資產盤活、消債風控、銷售回款及項目建設」等核心業務，精準匹配有限資源，優化經營策略，確保重點項目「保交樓」按期完成，在保障經營穩定的基礎上，尋求未來發展新契機。

期內，本集團實現合約銷售金額約為人民幣4.15億元，合約銷售面積為3.41萬平方米，合約銷售均價約為每平方米人民幣12,148元。主力銷售項目多位於大連，佔合約銷售金額的82.2%，合肥佔8.2%。業態以住宅物業銷售為主，佔合約銷售金額的75.2%。

期內，本業務錄得銷售收入約為人民幣2.12億元，同比上升20.8%，主要因期內交付項目增加所致；銷售收入均價約為每平方米人民幣11,077元，同比下降39.7%，主要因期內主要結轉產品與二零二四年同期不同。期內結轉項目主要為普通住宅產品及公寓，較二零二四年同期結轉的普通住宅產品的價格低。收入項目主要位於大連（佔收入的93.1%）、瀋陽（佔收入的4.7%）、重慶（佔收入的2.2%）等城市。

## 管理層討論與分析(續)

### 大連

二零二五年上半年，大連市商品房市場成交仍然持續呈現總體大幅度下降、核心區域價值回歸的趨勢，成交建築面積較二零二四年同期下降約16%，但中心五區成交建築面積同比增長約14%，成交均價同比上漲約7%，說明供應及成交正在逐漸向市內核心區域收縮，外圍市場新增供應量及成交量預計將進一步走低。

期內，大連市出台大量刺激性政策，包括放寬首套房、二套房契稅優惠政策適用範圍、支持人才購房作用、持續加大保障性住房供應、強化房地產項目融資支持等政策疊加，進一步刺激了潛在購房者的需求釋放。本集團河口灣•芯園項目坐落於高新區河口灣交通樞紐中心位置，與交通、產業、商業、濱海、休閒、悅活六大中心配套相鄰，到達配套距離均衡，享受更加便捷的都會生活，實現300米黃金生活圈的理念。期內，實現合約銷售約人民幣1.14億元，銷售面積約1.06萬平方米，銷售均價約為每平方米人民幣1.07萬元。

下表載列本集團於二零二五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	24,184	34,113	14,106	82.2%
武漢	-	26	-	0.1%
瀋陽	1,567	630	4,020	1.5%
重慶	2,407	2,371	9,850	5.7%
合肥	5,064	3,393	6,700	8.2%
長沙	927	951	10,262	2.3%
合計	34,149	41,484	12,148	100.0%
大連軟件園	417	1,214	29,127	2.9%
大連科技城	3,584	4,106	11,459	9.9%
億達信息軟件園	2,706	2,779	10,268	6.7%
大連天地	11,872	13,590	11,447	32.8%
武漢軟件新城	-	26	-	0.1%
長沙億達中建•智慧科技中心	927	951	10,262	2.3%
合肥產業項目	5,064	3,393	6,700	8.2%
重慶億達創智廣場	2,407	2,371	9,850	5.7%
多功能綜合住宅	5,605	12,424	22,166	29.9%
瀋陽中德億達智慧科技 城信創產業園	1,567	630	4,020	1.5%
合計	34,149	41,484	12,148	100.0%

## 管理層討論與分析(續)

### 三、 商務園區運營管理

本集團致力於發展智慧園區招商、智慧園區運營，打造全國產業招商網絡矩陣。期內，本集團商務園委託運營管理面積合計約21.9萬平方米。期內，實現收入約為人民幣0.87億元，同比下降13.2%，主要由於期內本集團客戶縮減業務規模所致。

### 四、 建築、裝修及園林綠化

近年來，受地產行業整體下行的深度影響，本業務板塊市場延續了收縮態勢。面對嚴峻的行業形勢，期內，本集團採用多重方式嚴控成本，保障項目按期交付。通過數字化管理平台的有效運用，對企業組織架構持續優化，配合物資管理技術，靈活運用存量資源，提升人均效能，期內，在建5個項目，年內預計將實現產值約人民幣1.80億元。期內，建築、裝修及園林綠化業務共錄得收入約人民幣1.85億元，較二零二四年同期增加25.3%，主要歸因於期內外部項目完工產值增加所致。

### 五、 土地儲備

截至二零二五年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為647萬平方米，其中大連佔比為77.1%。本集團應佔權益土地儲備建築面積約為596萬平方米。

## 管理層討論與分析(續)

下表載列本集團於二零二五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	4,992,525	77.1%	4,992,525	83.8%
瀋陽	27,714	0.4%	14,134	0.2%
武漢	620,072	9.6%	310,036	5.2%
鄭州	297,535	4.6%	297,535	5.0%
長沙	253,879	3.9%	129,478	2.2%
成都	65,848	1.0%	45,063	0.7%
重慶	80,755	1.3%	80,755	1.4%
合肥	136,284	2.1%	88,585	1.5%
總計	6,474,612	100.0%	5,958,111	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	5,673,405	87.6%	5,156,904	86.6%
多功能綜合住宅	801,207	12.4%	801,207	13.4%
總計	6,474,612	100.0%	5,958,111	100.0%

## 管理層討論與分析(續)



鄭州億達科技新城

商務園區／多功能 綜合住宅社區項目	本集團 應佔權益	已竣工 餘下可租／ 可售建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	持有未來 發展規劃 建築面積 (平方米)
<b>商務園區</b>				
<b>大連軟件園</b>				
辦公室區	100%	622,289	-	179,500
住宅區	100%	48,040	-	-
小計		670,329	-	179,500

## 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>大連科技城</b>				
辦公室區	100%	124,432	129,361	515,172
住宅區	100%	134,043	6,570	23,816
小計		258,475	135,931	538,988
<b>武漢軟件新城</b>				
辦公室區	50%	217,894	93,124	291,635
住宅區	50%	17,419	-	-
小計		235,313	93,124	291,635
<b>億達信息軟件園</b>				
辦公室區	100%	175,700	-	111,614
住宅區	100%	70,222	55,990	-
小計		245,922	55,990	111,614
<b>大連天地</b>				
辦公室區	100%	270,027	252,866	1,393,669
住宅區	100%	91,894	-	-
小計		361,921	252,866	1,393,669
<b>成都智慧科技城</b>				
辦公室區	60%	-	51,961	-
小計		-	51,961	-
<b>長沙億達中建·智慧科技中心</b>				
辦公室區	51%	102,144	40,797	110,938
小計		102,144	40,797	110,938

## 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)
鄭州億達科技新城 辦公室區	100%	100,535	37,300	159,700
小計		100,535	37,300	159,700
重慶億達創智廣場 辦公室區	100%	80,755	-	-
小計		80,755	-	-
中德億達智慧科技城信創產業園 辦公室區	51%		27,714	-
小計		-	27,714	-
合肥產業項目 辦公室區	65%		136,284	-
小計		-	136,284	-
<b>商務園小計</b>		<b>2,055,394</b>	<b>831,967</b>	<b>2,786,044</b>
多功能綜合住宅				
大連	100%	363,832	167,791	255,697
成都	100%	13,887	-	-
多功能綜合住宅小計		377,719	167,791	255,697
<b>總計</b>		<b>2,433,113</b>	<b>999,758</b>	<b>3,041,741</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，本集團的收入約為人民幣7億41萬元，較二零二四年同期上升5.0%。下表載列期內收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	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	212,200	30.3%	175,623	26.3%
租金收入	216,387	30.9%	243,798	36.5%
商務園運營管理服務收入	86,889	12.4%	100,080	15.0%
建築、裝修及園林綠化收入	184,932	26.4%	147,564	22.2%
<b>總計</b>	<b>700,408</b>	<b>100.0%</b>	<b>667,065</b>	<b>100.0%</b>

#### (1) 物業銷售收入

本集團期內銷售商務園配套住宅、寫字樓及公寓產生的收入約為人民幣2億1,220萬元，較二零二四年同期上升20.8%，主要是由於期內交付項目增加所致。

#### (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約為人民幣2億1,639萬元，較二零二四年同期下降11.2%，主要是由於期內出租率下降所致。

#### (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約為人民幣8,689萬元，與二零二四年同期相比減少13.2%，主要是期內客戶縮減業務規模所致。

#### (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約為人民幣1億8,493萬元，與二零二四年同期相比上升25.3%，主要是由於期內外部項目完工產值增加所致。

## 管理層討論與分析(續)

### 銷售成本

本集團期內的銷售成本約為人民幣6億71萬元，較二零二四年同期增加25.7%，主要是由於期內收入增加導致成本增加以及期內計提存貨減值所致。

### 毛利及毛利率

本集團期內的毛利約為人民幣9,970萬元，較二零二四年同期減少47.3%；毛利率由二零二四年同期的28.4%下降至期內的14.2%，主要是由於期內結轉產品不同，且結轉產品對應毛利較二零二四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二零二四年同期的約人民幣2,336萬元上升19.5%至約人民幣2,792萬元，主要是由於期內物業管理費用及銷售佣金增加所致。

### 行政開支

本集團期內行政開支約為人民幣5,075萬元，較二零二四年同期減少12.9%，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約人民幣1億180萬元，較二零二四年同期增加74.1%，主要是由於期內產生滯納金所致。

### 投資物業公允值(虧損)/收益

本集團期內投資物業公允值虧損約人民幣1億2,390萬元。二零二四年同期為收益約人民幣23萬元，主要由於若干國際客戶的業務搬遷，同時部分客戶降本增效要求將業務轉移至更低廉地區，導致期內園區多家企業出現退租所致。

### 融資成本淨額

本集團融資成本淨額由二零二四年同期的約人民幣3億9,979萬元增加26.4%至期內的約人民幣5億543萬元，主要是由於期內利息開支增加，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約人民幣138萬元，較二零二四年同期虧損約人民幣6萬元增加約人民幣144萬元，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。

## 管理層討論與分析(續)

### 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二零二四年同期的約人民幣1,619萬元增加332.4%至期內的約人民幣7,001萬元，主要由於期內銷售物業土地增值稅清算導致計提土地增值稅增加所致。

### 期內虧損

基於上述因素，本集團期內錄得除稅前虧損約人民幣7億833萬元，而二零二四年同期則錄得除稅前虧損約人民幣3億4,524萬元。

本集團期內錄得淨虧損約人民幣7億7,834萬元，而二零二四年同期則錄得淨虧損約人民幣3億6,143萬元。

期內股東權益應佔淨虧損約為人民幣7億7,554萬元，而二零二四年同期股東權益應佔淨虧損約為人民幣3億6,012萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於二零二五年六月三十日擁有現金及銀行結餘約為人民幣4億4,087萬元(包括受限制現金約為人民幣2億5,492萬元)(二零二四年十二月三十一日：現金及銀行結餘約為人民幣3億7,380萬元，其中受限制現金約為人民幣2億1,755萬元)。

### 債務

本集團於二零二五年六月三十日擁有銀行及其他借款約為人民幣116億535萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣116億7,088萬元)。其中：

#### (1) 按貸款類型劃分

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
有抵押銀行貸款	5,072,665	5,340,153
有抵押其他借款	4,263,965	4,119,741
無抵押其他借款	2,268,715	2,210,990
	<b>11,605,345</b>	<b>11,670,884</b>

## 管理層討論與分析(續)

### (2) 按到期日劃分

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	11,551,811	11,618,346
第二年	53,534	52,538
	<b>11,605,345</b>	<b>11,670,884</b>

截至二零二五年六月三十日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣113億2,035萬元，乃按固定年利率1.2%至12.00%計息，剩餘結餘約人民幣2億8,500萬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及現金等價物及受限制現金，除以股本權益總額)於二零二五年六月三十日約為168.6%，與二零二四年十二月三十一日的152.6%相比增加16個百分點。

### 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24。

### 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。於二零二五年六月三十日，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10萬元和約人民幣68萬元。於二零二五年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的借款約人民幣18億4,215萬元和約人民幣3億7,870萬元，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。於二零二五年六月三十日，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1億3,238萬元(二零二四年十二月三十一日：約為人民幣1億5,632萬元)。於二零二五年六月三十日，本集團就授予合營企業銀行貸款提供擔保金額約為人民幣4,878萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣5,611萬元)的擔保。

## 管理層討論與分析(續)

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團擁有300名全職僱員(二零二四年十二月三十一日：348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。

### 中期股息

董事會決議不派發期內任何中期股息。

### 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)。於二零二五年六月三十日，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

期內，本公司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

期內，本集團並無就重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

## 權益披露

### 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

於二零二五年六月三十日，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>	於二零二五年 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	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	於二零二五年
				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，於二零二五年六月三十日，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。

## 權益披露(續)

### 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，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>	於二零二五年 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為孫蔭環先生於二零一八年十一月十四日建立的全權信託。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。
- (5) 非執行董事盧劍華先生亦為中民嘉業的董事、董事長。除所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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。

## 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。本公司已採納上市規則附錄C1第2部分所載的企業管治守則條文。期內，除出於以下理由而偏離外，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，因此舉可確保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

本公司已採納上市規則附錄C3所載的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，全體董事已確認期內均已遵守標準守則。

## 購股權計劃

於本期末，本集團未採納任何購股權計劃。

## 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。於二零二五年六月三十日，由三名獨立非執行董事組成，包括陳貽川先生、郭少牧先生及唐永智先生，其中陳貽川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。於二零二五年一月一日至二零二五年一月十二日期間，本公司未能符合上市規則第3.10(1)條、3.10(2)條、3.10A條及3.21條之規定。自二零二五年一月十三日起，本公司已重新遵守上市規則第3.10條、3.10A條及3.21條之規定。詳情請參閱本公司日期為二零二五年一月十三日之公告。

## 企業管治及其他資料(續)

### 審閱中期業績

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月未經審核中期業績已由審核委員會審議通過。

### 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，內容有關該等人士訂立之若干協議之認沽期權的認沽價格。

二零二零年十月二十日，香港國際仲裁中心做出最終裁決(「**最終裁決**」)，內容包括全數認沽期權價格1億800萬美元、應計利息8,400萬美元、法律費用及支出以及仲裁費用。

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

詳情請參見本公司日期為二零二一年二月二十五日及二零二一年三月五日的公告。

截至本報告日，答辯人尚未按照和解協議履行全部付款義務。答辯人及安都方保持溝通，在實際可行情況下盡快就和解協議的履行和安排達成一致意見。

#### 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。

### 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，即本金總額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，本公司發行二零二零年票據，即本金總額224,899,000美元於二零二零年三月二十七日到期的優先票據(ISIN：XS2130508000；通用代碼：213050800)。二零二零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，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。高等法院將第二次呈請的首次聆訊日期定為二零二四年八月十四日。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。

## 企業管治及其他資料(續)

### 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、二零二二年六月三十日、二零二三年一月三日、二零二三年五月十四日、二零二五年六月二日、二零二五年六月六日及二零二五年七月三日的公告，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、二零二三年六月三十日及二零二四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、二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之年度報告。

1. 於二零一九年四月，本公司控股股東中國民生面臨流動困難，在技術上導致本集團所訂立之若干貸款協議項下之若干觸發事件。
2. 於二零二零年二月，前執行董事陳東輝先生被中國有關當局拘留，其進一步導致若干貸款協議項下的若干觸發事件。
3. 於二零一七年四月十七日，本公司發行二零二零年票據。剩餘未償還本金額52,854,000美元於二零二零年四月二十日到期，本公司已於二零二零年四月二十四日全數償還，延遲支付已構成違約事件。本公司須於二零二一年四月十六日償還二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)，本公司已於二零二一年五月四日全數償還，延遲支付構成違約事件。本公司須分別於二零二一年八月二十七日、二零二一年九月二十七日及二零二一年十二月二十七日分別支付二零二二年票據本金額22,500,000美元(連同應計利息)、半年利息及本金額45,000,000美元(連同應計利息)，本公司未能按期支付構成違約事件。根據二零二二年二月十六日完成的徵求同意(其中包括)，上述違約事件已獲豁免。未付款及相關利息未獲支付構成違約事件。
4. 根據香港國際仲裁中心於二零二零年十月二十日最終裁決，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)。於二零二五年六月三十日，應付安都方結餘及其應計利息為人民幣1,522,726,000元。
5. 茲提述本公司日期為二零二五年六月二日、二零二五年六月六日及二零二五年七月三日之公告，本公司附屬公司大連聖北開發有限公司未能按照貸款合同約定期限償還貸款導致貸款逾期，債權人中信銀行股份有限公司大連分行(「**中信大連**」)要求償還貸款。本公司附屬子公司收到上海金融法院執行通知書，中信大連(作為申請執行人)，向上海金融法院遞交《強制執行申請書》，申請執行大連聖北欠付貸款本金約人民幣1.94億元，截至二零二五年四月二十五日利息、罰息等，合計約人民幣2.7億元；及自二零二五年四月二十五日起至實際清償之日止的利息、罰息等；及實現債權的相關費用；同時申請執行擔保財產以便優先受償。

## 企業管治及其他資料(續)

6. 自二零二零年起，本集團未能按預定還款日期償還若干借款(「**借款逾期**」)。儘管本集團已於年內在到期日後結清部分此等借款，於二零二五年六月三十日，本金總額人民幣6,444,986,000元尚未結清。

上述違約事件導致本集團於二零二五年六月三十日若干其他借款(借款逾期除外)合共人民幣5,106,826,000元，如果貸款人要求，需即時償還。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。根據本報告「訴訟及仲裁」一節所披露之和解協議，中國民生投資股份有限公司或其附屬公司須為流通在外本公司股份總數35%或以上的實益擁有人(「**控制權變更**」)，如未能達致，總付款義務的未償還結餘連同應計利息及所有其他應計或未償還的款項，於控制權變更後第三十日到期支付。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月五日的公告。

### 控股股東抵押股份

於二零二一年三月十一日，嘉佑以安都方為受益人簽署公司股份押記，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股押記股份(相當於本公司已發行股份總數約19.99%)委任共同及個別接管人的函件，當中載述，除非獲接管人事先同意或授權，嘉佑不再擁有任何權力或授權處理押記股份，亦無行使押記股份所附或與押記股份有關的任何權利。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月十三日的公告。

# 簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7	700,408	667,065
銷售成本	9	(600,707)	(477,718)
毛利		99,701	189,347
其他收入	8	2,641	5,165
投資物業公允值(虧損)/收益	16	(123,899)	233
金融及合約資產的減值虧損撥備		(2,252)	(55)
其他虧損淨額	10	(101,800)	(58,461)
銷售及市場推廣開支	9	(27,920)	(23,363)
行政開支	9	(50,752)	(58,255)
融資成本	11	(505,433)	(399,786)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損		1,382	(63)
除所得稅前虧損		(708,332)	(345,238)
所得稅開支	12	(70,010)	(16,191)
期內虧損		(778,342)	(361,429)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(775,538)	(360,118)
非控股權益		(2,804)	(1,311)
		(778,342)	(361,429)
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)	14	(30.01分)	(13.94分)

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(778,342)	(361,429)
於往後期間可重新分類至損益的其他全面虧損	-	-
期內全面虧損總額	(778,342)	(361,429)
以下各方應佔：		
本公司擁有人	(775,538)	(360,118)
非控股權益	(2,804)	(1,311)
	(778,342)	(361,429)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	32,180	39,214
投資物業	16	16,206,539	16,340,772
合營公司投資		578,038	577,982
聯營公司投資		1,000	1,000
收購土地的預付款項		2,985,975	2,985,975
預付款項及其他應收款項	18	347,624	366,837
無形資產		7,666	10,335
遞延稅項資產		323,964	327,228
<b>非流動資產總額</b>		<b>20,482,986</b>	<b>20,649,343</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		18,845	18,291
持作開發以供銷售的土地	17	790,449	789,963
開發中物業		1,744,751	2,807,616
持作銷售用途的竣工物業		8,643,961	7,498,371
合約資產		198,497	172,227
應收賬款	19	375,130	322,386
預付款項、按金及其他應收款項	18	855,630	948,173
預付企業所得稅		106,715	77,547
預付土地增值稅		225,194	222,267
受限制現金	20	254,919	217,548
現金及現金等價物	20	185,953	156,254
<b>流動資產總額</b>		<b>13,400,044</b>	<b>13,230,643</b>
<b>資產總額</b>		<b>33,883,030</b>	<b>33,879,986</b>

# 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	53,534	52,538
遞延稅項負債		2,218,307	2,251,733
租賃負債		3,634	3,817
<b>非流動負債總額</b>		<b>2,275,475</b>	<b>2,308,088</b>
<b>流動負債</b>			
合約負債	21	1,367,420	1,253,652
應付賬款	22	3,488,702	3,344,918
其他應付款項及應計費用	23	5,580,902	5,046,744
計息銀行貸款及其他借款	24	11,551,811	11,618,346
應付企業所得稅		1,058,478	1,042,598
土地增值稅撥備		1,934,944	1,859,838
租賃負債		3,080	4,827
<b>流動負債總額</b>		<b>24,985,337</b>	<b>24,170,923</b>
<b>負債總額</b>		<b>27,260,812</b>	<b>26,479,011</b>
<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		6,330,130	7,106,083
		6,489,548	7,265,501
<b>非控股權益</b>		<b>132,670</b>	<b>135,474</b>
<b>權益總額</b>		<b>6,622,218</b>	<b>7,400,975</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(11,585,293)</b>	<b>(10,940,280)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>8,897,693</b>	<b>9,709,063</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	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		
於二零二五年一月一日的結餘 (經審核)	159,418	1,288,734	1,228,469	4,588,880	7,265,501	135,474	7,400,975
期內虧損	-	-	-	(775,538)	(775,538)	(2,804)	(778,342)
期內全面虧損總額	-	-	-	(775,538)	(775,538)	(2,804)	(778,342)
與擁有人進行之交易：							
註銷附屬公司之影響	-	-	(415)	-	(415)	-	(415)
於二零二五年六月三十日的結餘 (未經審核)	159,418	1,288,734	1,228,054	3,813,342	6,489,548	132,670	6,622,218
	本公司擁有人應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	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		
於二零二四年一月一日的結餘 (經審核)	159,418	1,288,734	1,224,273	6,928,182	9,600,607	91,251	9,691,858
期內虧損	-	-	-	(360,118)	(360,118)	(1,311)	(361,429)
期內全面虧損總額	-	-	-	(360,118)	(360,118)	(1,311)	(361,429)
於二零二四年六月三十日的結餘 (未經審核)	159,418	1,288,734	1,224,273	6,568,064	9,240,489	89,940	9,330,429

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動產生的現金流量</b>		
除所得稅前虧損	(708,332)	(345,238)
就以下項目作出調整：		
折舊	5,317	6,602
無形資產攤銷	1,573	2,585
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額	1,096	346
投資物業公允價值虧損／(收益)	123,899	(233)
應佔合營公司及聯營公司的利潤及虧損	(1,382)	63
開發中物業及持作銷售用途的竣工物業減值撇減	42,413	-
金融及合約資產減值虧損淨額	2,252	55
融資成本	505,433	399,786
利息收入	(436)	(444)
其他	(10,795)	13,191
	<b>(38,962)</b>	<b>76,713</b>
存貨(增加)／減少	(554)	26,953
開發中物業增加	(298,066)	(126,511)
持作銷售的竣工物業減少	227,903	223,307
持作開發以供銷售的土地增加	(486)	(186)
合約資產(增加)／減少	(26,270)	21,558
應收賬款(增加)／減少	(52,744)	91,998
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)	74,425	(27,803)
應付賬款增加／(減少)	143,784	(239,990)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	143,423	(67,456)
合約負債增加	120,045	227,134
經營產生的現金	<b>292,498</b>	<b>205,717</b>
已收利息	436	444
已付中國內地企業所得稅	(23,270)	(51,753)
已付中國內地土地增值稅	(18,011)	(30,069)
經營活動產生的現金流量淨額	<b>251,653</b>	<b>124,339</b>

## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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減少	-	3,947
購買物業、廠房及設備	(26)	(31)
投資合營公司	-	(1,319)
添置至投資物業	(152)	(875)
出售附屬公司所得款項	849	14,346
出售物業、廠房及設備項目所得款項	-	1,032
出售投資物業所得款項	4,209	19,500
受限制現金(增加)/減少	(37,371)	66,919
已收股息	1,326	2,040
<b>投資活動(所用)/所產生的現金流量淨額</b>	<b>(31,165)</b>	<b>105,559</b>
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
已付利息	(50,987)	(70,795)
租賃付款本金部分	(2,316)	(2,393)
銀行貸款及其他借款所得款項	204	950
償還銀行貸款及其他借款	(137,690)	(153,243)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>	<b>(190,789)</b>	<b>(225,481)</b>
<b>現金及現金等價物的增加淨值</b>	<b>29,699</b>	<b>4,417</b>
期初現金及現金等價物	156,254	175,047
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>185,953</b>	<b>179,464</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	185,953	179,464
<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>185,953</b>	<b>179,464</b>

# 簡明綜合財務報表附註 (未經審核)

截至二零二五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。於截至二零二五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、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,並已經董事會於二零二五年八月二十九日批准及授權刊發。

## 2. 編製基準

本公司截至二零二五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」,經按公允值計量之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二零二四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

本集團於二零二五年六月三十日的流動負債超出其流動資產人民幣11,585,293,000元。於同日,其即期借款為人民幣11,551,811,000元,而其現金及現金等價物則僅為人民幣185,953,000元。

自二零二零年起,本集團未能按預定還款日期償還若干借款(「借款逾期」)。儘管本集團已於年內在到期日後結清若干此等借款,於二零二五年六月三十日,本金總額為人民幣6,444,986,000元的借款尚未結清。

直至該等未經審核簡明綜合財務報表批准日期,大連聖北開發有限公司(「大連聖北」,為本公司的間接全資附屬公司)仍未能根據貸款合同中約定的時限償還逾期貸款本金約人民幣194,328,000元,大連聖北已收到上海金融法院發出的執行通知書,當中載明,中信銀行股份有限公司大連分行(「中信大連」,作為申請執行人)提交了強制執行申請,據此,中信大連申請執行約人民幣194,328,000元的逾期貸款未償還本金,直至實際還款日期的逾期利息、罰息及其他款項,以及相關法律費用。

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營準則(續)

於二零二一年三月四日，本集團與若干方(「安都方」)訂立和解協議，約定本集團應於二零二一年九月三十日前分期清償應付安都方之款項。然而，本集團未能履行該和解協議，故安都方已多次正式要求本集團清償未付餘額，以及採取其他行動並達到安都方滿意，否則可能向法院提交清盤呈請(「安都方事件」)。於二零二五年六月三十日，本集團應付安都方之餘額(含應計利息)共計人民幣1,522,726,000元。

借款逾期及安都方事件構成違約事件，並導致本集團於二零二五年六月三十日總額為人民幣5,106,826,000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2,563,067,000元為預定還款日期於一年內的借款，而人民幣2,543,759,000元為原合約還款日期於二零二六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) 截至該等未經審核簡明綜合財務報表批准日期，安都方並未向法院提出清盤呈請。本集團將適時與安都方進行協商以推動達成最終和解協議，使其不會行使其權利向法院提出清盤呈請。
- ii) 就借款逾期而言，本集團一直積極與所有貸款人就逾期借款重續及延期償還進行磋商。若干貸款人對重續或延長所有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。

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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，說服相關貸款人不行使其權利，要求本集團在預定合約還款日期之前立即償還借款。
- iv) 本集團亦與相關銀行及金融機構就重續及延長預定還款日期於一年內的現有借款進行協商。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、涵蓋期間為自二零二五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，本集團在自二零二五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簡明綜合財務報表乃屬恰當。

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

## 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；
- 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該等簡明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二零二五年十二月三十一日止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截至二零二四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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

## 4. 會計判斷及估計

編製本集團未經審核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。

於編製該等未經審核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本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度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計息銀行貸款及其他借款、現金及現金等價物。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。以固定利率借貸使本集團面臨公允值利率風險。本集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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，本集團除所得稅前虧損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)	對除所得稅前 虧損的影響 人民幣千元
二零二五年六月三十日(未經審核)		
人民幣	50	(1,425)
人民幣	(50)	1,425
二零二四年十二月三十一日(經審核)		
人民幣	50	(1,465)
人民幣	(50)	1,465

### 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)獲取所需外匯的能力可能受到影響。

本集團的金融資產及負債(包括以美元(「美元」)及港元(「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)

截至二零二五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。

於二零二五年六月三十日，管理層合理認為，倘人民幣兌美元貶值／升值9%(二零二四年十二月三十一日：9%)，本集團期內除所得稅前虧損將分別增加／減少人民幣272,281,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣320,233,000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(詳情見未經審核簡明綜合財務報表附註26)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產(主要包括現金及現金等價物、受限制現金及其他應收款項)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、財務狀況和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和經營成果的變化。

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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以及合約資產的預期虧損撥備。

於二零二五年六月三十日，應收賬款總額為人民幣68,384,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣22,144,000元)，須單獨進行撥備評估。該等應收賬款的虧損撥備為人民幣45,750,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣22,144,000元)。

於二零二五年六月三十日，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。

	二零二五年六月三十日(未經審核)		
	預期虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸虧損撥備 人民幣千元
一年內	7.34%	276,059	20,267
一至兩年	15.54%	71,559	11,120
超過兩年	74.39%	141,621	105,356
		489,239	136,743

於二零二四年十二月三十一日，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。

	二零二四年十二月三十一日(經審核)		
	預期虧損率	總賬面值 人民幣千元	預期信貸虧損撥備 人民幣千元
一年內	7.39%	205,416	15,180
一至兩年	14.52%	54,475	7,912
超過兩年	61.23%	220,779	135,192
		480,670	158,284

就合約資產而言，於二零二五年六月三十日為人民幣209,000元及於二零二四年十二月三十一日為人民幣179,000元之預期信貸虧損分別基於賬面值人民幣198,706,000元及人民幣172,406,000元按預期虧損率0.10%及0.10%釐定。

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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。本集團預期信貸損失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	利息收入計算基礎
第一階段	客戶違約風險很低且有能產生合同要求的現金流量	未來12個月的預計損失。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計損失基於整個存續期計量	總賬面價值
第二階段	自首次確認起信用風險顯著增加的應收款項	存續期內的預期損失	總賬面價值
第三階段	自首次確認起產生信貸虧損的應收款項	存續期內的預期損失	攤銷成本賬面金額(扣除信貸預備金)

本集團通過及時地就預期信貸損失適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸損失率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史損失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)

截至二零二五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)

於二零二五年六月三十日，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 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值撥備) 人民幣千元
應收關聯方款項	第一階段	0.10%	32,222	(32)	32,190
一級土地開發應收款項	第三階段	52.85%	737,321	(389,697)	347,624
其他	第一階段	0.94%	318,597	(2,996)	315,601
其他	第三階段	73.93%	139,858	(103,392)	36,466
			1,227,998	(496,117)	731,881

於二零二四年十二月三十一日，本集團的其他應收款項的虧損撥備如下：

(經審核)	類別	預期信貸 虧損率	違約的估計 總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	賬面值 (扣除減值撥備) 人民幣千元
應收關聯方款項	第一階段	0.10%	32,355	(32)	32,323
一級土地開發應收款項	第三階段	49.54%	786,707	(389,697)	397,010
其他	第一階段	0.79%	384,692	(3,038)	381,654
其他	第三階段	73.78%	140,699	(103,813)	36,886
			1,344,453	(496,580)	847,873

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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：

	於二零二五年六月三十日(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)	12,064,690	56,674	-	-	12,121,364
應付賬款(附註22)	3,488,702	-	-	-	3,488,702
其他應付款項及應計費用(附註23)	5,004,493	-	-	-	5,004,493
租賃負債	2,416	1,501	3,961	1,190	9,068
	20,560,301	58,175	3,961	1,190	20,623,627
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註26)	181,163	-	-	-	181,163
	於二零二四年十二月三十一日(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)	12,247,967	56,500	-	-	12,304,467
應付賬款(附註22)	3,344,918	-	-	-	3,344,918
其他應付款項及應計費用(附註23)	4,481,339	-	-	-	4,481,339
租賃負債	3,069	2,212	4,384	1,515	11,180
	20,077,293	58,712	4,384	1,515	20,141,904
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註26)	212,429	-	-	-	212,429

附註：

計息銀行貸款及其他借款金額包括使用報告期末適用的合約利率計算的未來利息付款。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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應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。年內管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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)	11,605,345	11,670,884
減：現金及現金等價物(附註20)	(185,953)	(156,254)
減：受限制現金(附註20)	(254,919)	(217,548)
債務淨額	11,164,473	11,297,082
權益總額	6,622,218	7,400,975
淨負債比率	168.6%	152.6%

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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、股息收入及若干企業收益及支出以及融資成本。

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 6. 經營分部資料(續)

截至二零二五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	212,200	216,387	86,889	184,932	-	700,408
分部業績	(218,963)	22,900	(587)	(5,296)	(1,389)	(203,335)
對賬：						
利息收入						436
融資成本						(505,433)
除所得稅前虧損						(708,332)
所得稅開支						(70,010)
期內虧損						(778,342)

截至二零二四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	175,623	243,798	100,080	147,564	-	667,065
分部業績	(100,855)	160,099	(3,828)	7,358	(8,670)	54,104
對賬：						
利息收入						444
融資成本						(399,786)
除所得稅前虧損						(345,238)
所得稅開支						(16,191)
期內虧損						(361,429)

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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本集團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該等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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A <sup>1</sup>	80,324	90,340

<sup>1</sup> 商務園運營管理分部收入

### 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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
<b>於某一時間點確認的客戶合約收入</b>		
銷售物業	212,200	175,623
<b>隨時間確認的客戶合約收入</b>		
商務園運營管理服務收入	86,889	100,080
施工、裝潢及園林綠化收入	184,932	147,564
	271,821	247,644
客戶合約收入	484,021	423,267
<b>來自其他來源的收入</b>		
租金收入	216,387	243,798
	700,408	667,065

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	436	444
政府補助	2,205	4,721
	<b>2,641</b>	<b>5,165</b>

### 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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	257,497	171,599
提供其他服務成本	250,659	239,260
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)	92,551	66,859
僱員福利開支	30,955	34,505
短期辦公室租賃開支	876	1,432
折舊	5,317	6,602
無形資產攤銷	1,573	2,585
廣告	2,605	2,106
其他費用及開支	37,346	34,388
總銷售成本、銷售及市場推廣開支及行政開支	<b>679,379</b>	<b>559,336</b>

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 10. 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
外匯收益／(虧損)淨額	14,307	(19,590)
滯納金罰款	(119,748)	-
其他	3,641	(38,871)
	<b>(101,800)</b>	<b>(58,461)</b>

### 11. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他貸款利息	556,028	529,166
租賃負債利息	386	537
減：資本化利息	(50,981)	(129,917)
	<b>505,433</b>	<b>399,786</b>

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 12. 所得稅開支

由於截至二零二五年及二零二四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。

期內所得稅開支的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期：		
中國企業所得稅	9,982	7,418
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	90,190	(494)
	100,172	6,924
遞延：		
本期間	(30,162)	9,267
期內稅務開支總額	70,010	16,191

### 13. 中期股息

本公司已決議並不派發截至二零二五年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二四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虧損

每股基本虧損的計算乃按本公司普通權益持有人應佔期內虧損人民幣775,538,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣360,118,000元)，以及於該等期間已發行普通股2,583,970,000股(截至二零二四年六月三十日止六個月：2,583,970,000股)的加權平均數計算。

由於本集團於截至二零二五年及二零二四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虧損與每股基本虧損相同。

### 15. 物業、廠房及設備

於二零二五年六月三十日，人民幣9,883,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣13,543,000元)的樓宇已抵押予金融機構，作為本集團獲授貸款的擔保(附註24)。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 16. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二五年一月一日(經審核)	11,399,000	4,941,772	16,340,772
添置	-	152	152
出售	(10,486)	-	(10,486)
公允價值調整的虧損淨額	(112,038)	(11,861)	(123,899)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	11,276,476	4,930,063	16,206,539
	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年一月一日(經審核)	12,535,100	5,093,749	17,628,849
添置	832	43	875
出售	(44,185)	-	(44,185)
公允價值調整的收益/(虧損)淨額	253	(20)	233
於二零二四年六月三十日(未經審核)	12,492,000	5,093,772	17,585,772

於二零二五年六月三十日，本集團價值為人民幣14,130,464,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣14,237,067,000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綜合財務報表附註28。

於二零二五年六月三十日，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價值列賬及計入公允價值層級的第三級。董事認為，就所有按公允價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。

本集團於二零二五年六月三十日按公允價值計量的已竣工投資物業及在建投資物業金額為人民幣1,383,030,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,397,000,000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。於二零二五年六月三十日，金額為人民幣136,620,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣138,000,000元)的投資物業受出售及轉讓限制，並須持有至少15年(二零二四年十二月三十一日：15年)。

每平方米或每個車位估計每年租金大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允價值大幅增加/(減少)。每項資本化比率大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允價值大幅減少/(增加)。

一般情況下，對每平方米或每個車位估計每年租金作出的假設的變動會連帶開發利潤出現類似方向變動，但資本化比率會出現反方向變動。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 17. 持作開發以供銷售的土地

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面值	789,963	784,538
添置	486	5,425
期／年末賬面值	790,449	789,963

於二零二五年六月三十日，本集團價值為人民幣727,613,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣727,613,000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

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付款項	471,373	467,137
按金及其他應收款項總額	1,227,998	1,344,453
減：按金及其他應收款項減值撥備	(496,117)	(496,580)
期／年末賬面值	1,203,254	1,315,010
流動部分	(855,630)	(948,173)
非流動部分	347,624	366,837

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的一般方法就預期信貸虧損作出撥備。

於二零二五年六月三十日，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32,149,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣32,283,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二五年六月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項包括應收合營公司的款項人民幣5,980,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2,560,000元)，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

於二零二五年六月三十日，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部門的款項，金額為人民幣347,624,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣397,010,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 19. 應收賬款

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款總額	557,623	502,814
減：應收賬款減值撥備	(182,493)	(180,428)
	<b>375,130</b>	<b>322,386</b>

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。合約工程應收款項的支付條款於有關合約中訂明。應收賬款不計息。

於報告期末，扣除撥備前應收賬款總額按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	276,059	205,416
一至兩年	71,559	54,475
超過兩年	210,005	242,923
	<b>557,623</b>	<b>502,814</b>

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。於二零二五年六月三十日，就應收賬款總額作出撥備人民幣182,493,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣180,428,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘(附註)	440,872	373,802
減：受限制現金	(254,919)	(217,548)
現金及現金等價物	185,953	156,254

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440,089,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣373,482,000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：

- 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所得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。於二零二五年六月三十日，該等擔保按金為人民幣24,820,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣8,643,000元)。
- 於二零二五年六月三十日，本集團按金為人民幣230,099,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣208,905,000元)，乃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，用作支付本票、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)

截至二零二五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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,721,783	2,231,487
一年以上	1,766,919	1,113,431
	<b>3,488,702</b>	<b>3,344,918</b>

應付賬款為免息且無抵押。

### 23. 其他應付款項及應計費用

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付僱員福利	107,995	108,514
應計費用	2,027,155	1,716,610
其他應付款項	3,445,752	3,221,620
期／年末賬面值	5,580,902	5,046,744
即期部分	(5,580,902)	(5,046,744)
非即期部分	-	-

於二零二五年六月三十日，本集團的其他應付款項包括應付安都方的款項為人民幣1,522,726,000元，年利率為21.9%（二零二四年十二月三十一日：人民幣1,444,162,000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。但截至二零二五年六月三十日，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。本集團一直積極與安都方進行協商。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 24. 計息銀行貸款及其他借款

	二零二五年六月三十日 (未經審核)		二零二四年十二月三十一日 (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	3.50-6.50	5,072,665	3.95-6.50	5,340,153
其他貸款－有抵押	2.00-12.00	4,263,965	2.00-12.00	4,119,741
其他貸款－無抵押	1.20-6.00	2,215,181	1.20-6.00	2,158,452
		<b>11,551,811</b>		<b>11,618,346</b>
<b>非流動</b>				
其他貸款－無抵押	4.00	53,534	2.00	52,538
		<b>11,605,345</b>		<b>11,670,884</b>

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>分析：</b>		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內或按要求	5,072,665	5,340,153
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內或按要求	6,479,146	6,278,193
第二年	53,534	52,538
	<b>11,605,345</b>	<b>11,670,884</b>

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 24. 計息銀行貸款及其他借款(續)

於二零二五年六月三十日，本集團銀行貸款包括人民幣1,570,506,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,574,553,000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。

即期計息銀行貸款及其他借款包括原於二零二六年六月三十日後到期的本金額為人民幣2,543,759,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,118,035,000元)但因該等未經審核簡明綜合財務報表附註2所述事項而於二零二五年六月三十日重新分類為流動負債的借款。

- (a) 於二零二五年六月三十日，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249,523,000元(二零二四年十二月三十一日：分別為人民幣800,000,000元及人民幣249,523,000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。

於二零二五年六月三十日，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%。於二零二五年六月三十日，若干本金為人民幣200,000,000元的第二批公司債券延長至二零二六年十二月三十一日，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二零二六年十二月三十一日，年利率分別為2%(直至二零二四年十二月三十一日)及4%(從二零二五年一月一日直至二零二六年十二月三十一日)。儘管其餘本金為人民幣800,000,000元的第一批公司債券及若干本金為人民幣200,000,000元的第二批公司債券於二零二六年六月三十日後到期，但彼等已因該等未經審核簡明綜合財務報表附註2所述事項而於二零二五年六月三十日重新分類為流動負債。

- (b) 於二零二二年二月十七日，本公司完成優先票據(「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。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。

於二零二四年三月八日，因本公司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，受託人受持有優先票據本金總額至少25%的持有人指示，向本公司發出通知(「票據加速通知」)。於接獲票據加速通知後，優先票據的本金、溢價(如有)及應計及未付利息(統稱為「逾期款項」)即時到期及須應要求償還，而本公司須以現金向持有人支付逾期款項之違約利息，年利率為優先票據利率之2%，並於逾期款項觸發違約事件當日後直至逾期款項獲支付或(如適用)獲持有人豁免當日(不包括該日)。於二零二四年十二月三十一日，優先票據的賬面值為人民幣1,724,806,000元。

於二零二五年六月三十日，本集團其他貸款包括賬面值為人民幣1,781,804,000元的優先票據，其構成違約事件且為無抵押，由本集團若干附屬公司擔保。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五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) 於二零二五年六月三十日本集團賬面總值約人民幣483,281,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,544,768,000元)的開發中物業的抵押；
  - (ii) 於二零二五年六月三十日本集團賬面總值約人民幣14,130,464,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣14,237,067,000元)的投資物業的抵押；
  - (iii) 於二零二五年六月三十日本集團賬面總值約人民幣727,613,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣727,613,000元)的持作開發以供銷售的土地的抵押；
  - (iv) 於二零二五年六月三十日本集團賬面總值約人民幣6,678,439,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣5,523,494,000元)的持作銷售用途的竣工物業的抵押；
  - (v) 於二零二五年六月三十日本集團賬面值約人民幣9,883,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣13,543,000元)的樓宇的抵押；
  - (vi) 本集團的若干附屬公司於二零二五年六月三十日簽立金額最高為人民幣7,331,469,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣7,467,789,000元)的公司擔保；及
  - (vii) 本公司附屬公司於報告期末的若干權益抵押。
- (d) 除於二零二五年六月三十日以美元計值且賬面值為人民幣1,842,154,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,785,407,000元)以及於二零二五年六月三十日以港元計值且賬面值為人民幣378,703,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣384,350,000元)的若干其他借貸外，本集團其餘銀行借款及其他借款於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日均以人民幣計值。
- (e) 於二零二五年六月三十日，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663,267,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣663,485,000元)，其中人民幣411,708,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣411,926,000元)為無抵押、按年利率6%(二零二四年十二月三十一日：6%)計息，其餘人民幣251,559,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣251,559,000元)已簽署抵押協議、按年利率6%(二零二四年十二月三十一日：6%)計息。

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 25. 股本

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	3,124,300	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	159,418	159,418

### 26. 財務擔保

本集團於報告期末的財務擔保如下：

- (a) 於二零二五年六月三十日，本集團就本集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任為人民幣132,382,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣156,316,000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) 於二零二五年六月三十日，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48,781,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣56,113,000元)。

於釐定是否就本集團的財務擔保合約確認金融負債時，董事於評估所需資源流出的可能性及評估是否可就有關責任的金額作出可靠估計時作出判斷。

董事認為，本集團的金融擔保合約的公允價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)

截至二零二五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未經審核簡明綜合財務報表附註24。

### 28. 作為出租人的經營租賃安排

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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	213,293	165,593
第二至五年內(包括首尾兩年)	319,289	284,155
五年後	207,187	184,333
	<b>739,769</b>	<b>634,081</b>

### 29. 承擔

除上文未經審核簡明綜合財務報表附註28所詳述經營租賃承擔外，本集團於報告期末的資本承擔如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	3,120,765	3,285,535
於一間合營公司注資	5,040	5,040
	<b>3,125,805</b>	<b>3,290,575</b>

# 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

## 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，於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，並無與關聯方進行重大交易。

## 31. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，本集團各金融工具類別賬面值如下：

於二零二五年六月三十日(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)	375,130
按金及其他應收款項(附註18)	731,881
受限制現金(附註20)	254,919
現金及現金等價物(附註20)	185,953
	<hr/>
	1,547,883

### 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)	3,488,702
其他應付款項及應計費用(附註23)	5,004,493
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	11,605,345
租賃負債	6,714
	<hr/>
	20,105,254

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 31. 按類別劃分的金融工具(續)

於二零二四年十二月三十一日(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)	322,386
按金及其他應收款項(附註18)	847,873
受限制現金(附註20)	217,548
現金及現金等價物(附註20)	156,254
	<hr/>
	1,544,061

#### 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)	3,344,918
其他應付款項及應計費用(附註23)	4,481,339
計息銀行貸款及其他借款(附註24)	11,670,884
租賃負債	8,644
	<hr/>
	19,505,785

## 簡明綜合財務報表附註(未經審核)(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 32. 金融工具之公允值及公允值層級

下表分別呈列本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日按公允值計量的資產。

#### 於二零二五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
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	-	-	15,694,768	15,694,768
	-	-	15,694,768	15,694,768

#### 於二零二四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
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16)	-	-	15,829,000	15,829,000
	-	-	15,829,000	15,829,000

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二零二五年六月三十日及二零二四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分別於未經審核簡明綜合財務報表附註16披露。於截至二零二五年及二零二四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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

### 32. 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層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C1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

## 釋義(續)

「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C3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
「期內」	指	截至二零二五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

# **YIDA** 亿达

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