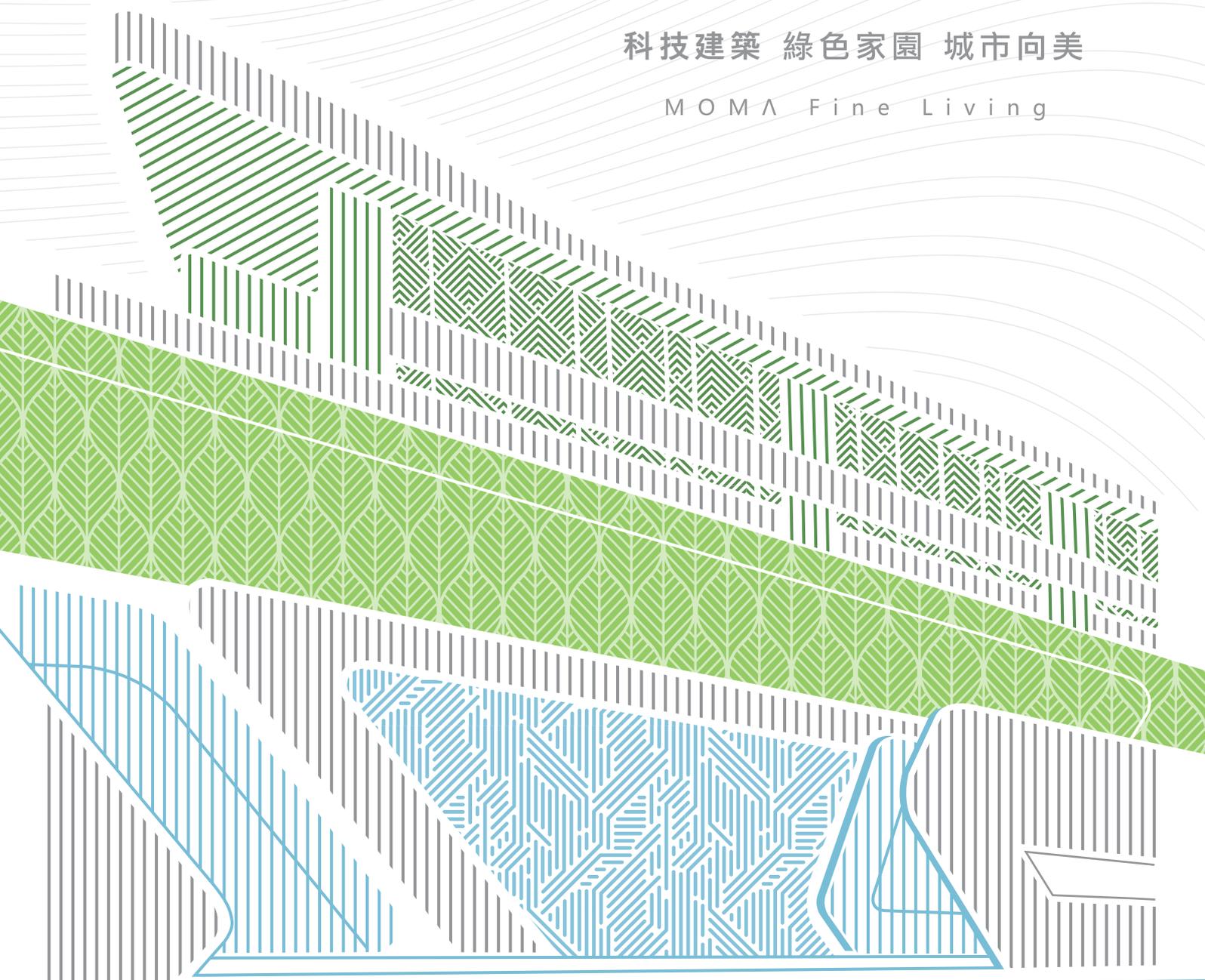


科技建築 綠色家園 城市向美

M O M A F i n e L i v i n g



目錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	7
管理層討論及分析	
業務回顧	12
財務回顧	15
其他資料	22
簡明合併中期財務報表審閱報告	29
合併損益及其他全面收入報表	30
合併財務狀況報表	31
合併權益變動表	33
簡明合併現金流量表	37
簡明合併財務報表附註	38

公司資料

董事會

執行董事

張雷先生(主席)
張鵬先生(總裁)
陳音先生

非執行董事

范慶國先生
陳志偉先生
曾強先生

獨立非執行董事

許俊浩先生
崔健先生
高志凱先生
劉加平先生(於2021年4月21日獲委任)

審核委員會

許俊浩先生(主席)
崔健先生
高志凱先生
劉加平先生(於2021年4月21日獲委任)

薪酬委員會

高志凱先生(主席)
張雷先生
崔健先生

提名委員會

崔健先生(主席)
張雷先生
許俊浩先生
高志凱先生

授權代表

張鵬先生
鄧任雨先生

公司秘書

鄧任雨先生

核數師

畢馬威會計師事務所
於《財務匯報局條例》下的註冊
公眾利益實體核數師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行

香港主要營業地點

香港中環
花園道三號
冠君大廈
805-6室

註冊辦事處

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

公司資料

中國總部

中國
北京
東城區
香河園路1號
郵編：100028

開曼群島股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204 · Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 54 樓

投資者及傳媒關係顧問

皓天財經集團
香港中環
皇后大道中 99 號
中環中心 9 樓
電話：(852) 2851 1038
傳真：(852) 2865 1638
電郵：modernland@wsfg.hk

主要往來銀行

中國銀行
中國工商銀行
中國招商銀行
恒生銀行
東亞銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
上海銀行

上市資料

於香港聯合交易所有限公司
上市之股本證券

普通股

股份代號：1107

於香港聯合交易所有限公司
上市之債務證券

可持續及綠色交易所

於 2023 年到期本金總額 321,000,000 美元
利率 9.8% 的優先票據

股份代號：40525

公司網址

www.modernland.hk

公司簡介



綜述

當代置業(中國)有限公司(下稱「本公司」、「當代置業」，連同其附屬公司統稱「本集團」)，2000年於北京設立，並於2013年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，具有於中華人民共和國(「中國」)房地產開發資質。公司連續七年榮膺中國房地產百強企業。公司始終秉承「科技建築·綠色家園·城市向美」的開發理念，堅持「自然樸素、和諧健康；簡單專注、生生不息」的發展哲學，圍繞「愛我家園行動」的主題思想，為客戶創造精誠所至、真實品位的生活體驗，為本公司股東(「股東」)創造良好的經濟效益，為全社會創造良好的社會效益。公司傾注於「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期產業家園」。成功打造中國綠色科技產業運營商標誌性品牌—MOMA，英文全稱是The Museum of Modern Architecture，意為「科技藝術新建築」。MOMA由「M」「O」「M」「A」四個文字圖形組成。兩個「M」代表我們的家園，「O」代表宇宙的始源；「A」代表人，組合而成的左半部分圖形象徵建築，右半部分圖形象徵生活。

公司簡介

公司始終堅持綠色科技核心競爭力

公司以綠色科技領先之道、全生命週期產業家園運營之道、引力加速之道、數位流程與運營之道、綠健養老產業運營之道為企業核心競爭力，不斷研發及運用綠色科技技術。專設研發設計院，自主研發「地源熱泵技術系統，天棚輻射製冷制熱系統，外圍護結構保溫系統，高性能外窗系統，全置換新風系統，隔音降噪系統」等科技建築系統。使 MOMA 產品具有良好的特性。其在創造高舒適度的情況下(全年維持室內所有房間溫度在約 20°C–26°C，濕度在約 30%–70%，符合 ISO7730 中定義的最舒適環境)，其能耗僅為目前中國普通型住宅達到同等舒適度所需能耗的三分之一，預期持續使用該等科技將為居住者節省大量能耗與使用成本，為社會營造了良好的生態環境。

公司強力打造標準化的產品力

經過逾 20 年項目實踐，當代置業逐漸找到適應不同客群的產品類型，並形成可以複製的產品模式，對應不同的客群分成四條標準化產品線，分別為：頂級綠色科技的當代 MOMA 產品線、高端綠色科技的當代著 MOMA 產品線、品質綠色科技的當代閱 MOMA 產品線、全生命週期複合功能綠色科技大盤開發的當代城 MOMA 產品線。公司建立健全標準化產品線開發模式，基於產品定位對住宅類產品進行了開發速度及經濟指標角度的區分，形成三類標準化產品線：第一類、既創造現金流也創造利潤的項目；第二類、創造現金流的項目；第三類、創造利潤的項目。截至目前，公司成功開發百餘個綠色科技優質產品，國內重點深耕五大城市群，即京津冀城市群、長三角城市群、珠三角城市群、長江中游城市群和成渝城市群，國外重點聚焦北美區域。

公司不斷塑造權威品牌影響力

公司綠色科技產品技術不斷升級。公司正式裝配集「裝配式+淨零能耗+健康建築體系」於一體、榮獲國際主動房聯盟授予的 ACTIVE HOUSE 科技創新獎的「恐龍 3 號」。當代西山上品灣 MOMA 集合百年住宅、住宅性能評定、綠色住區三箭齊發；當代通州萬國城 MOMA 榮獲 WELL 建築標準™ 鉑金級預認證；佛山當代萬國府 MOMA 榮獲 WELL 建築標準™ 金級認證及榮獲成為首批健康建築示範基地；北京當代 MOMA 榮膺世界高層建築與都市人居學會 (CTBUH)「Ten Year Award」/「50 年世界最具影響力的 50 棟高層建築」，全國唯一。公司榮膺「中國綠色地產運行典範第 2 名」。

公司簡介

公司行業品牌影響力繼續擴大。中國房地產業協會發佈排名，公司榮獲「2021中國房地產上市公司綜合實力百強」、「2021中國房地產上市公司創新能力5強」；中國指數研究院發佈排名，公司列居「2021中國房地產百強企業穩健性TOP10」、「2021中國房地產百強企業—融資能力TOP10」、「2021中國特色地產運營優秀企業—綠色科技地產」等榮譽。

公司社會責任專注力度增加。企業榮獲「中國誠信建設AAA共建單位」。除了專注於綠色科技的MOMA建築產品本身，當代置業更欣然與行業合作夥伴、機構一起致力推動綠色事業，自2015年與中國房地產業協會人居環境委員會攜手推動綠色住區的全國項目佈局和行業標準的落地，當代置業成為綠色住區最多的企業。2019年，撫州當代城MOMA、陝西當代嘉寶公園悅MOMA、北京當代西山上品灣MOMA、石首當代顯揚府MOMA、湖州當代上品灣MOMA、張家口垣著MOMA、孝感當代拾光裡MOMA、荷澤當代城MOMA榮獲「綠色住區」認證。公司最早專注於綠色健康建築的探索，逾20年精於綠色科技地產，建立差異化核心競爭力。從原綠、自綠，到深綠、全綠持續進階、升級；從事綠色建築、健康建築、主動式建築、百年住宅、被動房、綠色住區、淨零能耗建築、產能建築的研發和實踐。

公司在各地開發的項目都要求達到國內的綠色建築標準，在綠色科技獎項方面更是屢獲殊榮：當代MOMA項目獲得了國際上最大的綠色建築獎項—美國綠色協會頒發的LEED-ND認證，這也是全國第一個獲此殊榮的住宅類產品；公司多次榮獲國內最高綠建認證獎項—綠色建築三星運營標識，還囊括了全國首個續評綠色建築三星運營標識。

當代置業堅持「科技建築·綠色家園·城市向美」的原則，以最大力度為零排放、零碳、零污染，降低熱島效應，提高建築的舒適度，滿足能源、舒適、環境的協調，為城市美好發展和美好人居做貢獻。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至2021年6月30日止六個月(「期內」或「回顧期」)之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2021年6月30日止六個月，本公司合約銷售額約人民幣215.6億元。其中物業合約銷售額約人民幣212.8億元，車位合約銷售額約人民幣2.78億元，物業合約銷售面積約207.8萬平方米，銷售均價每平方米約人民幣10,242元。

回顧2021年上半年

2021年，是十四五開局之年。上半年，全國人民有效克服疫情影響，中國經濟展現強大韌性，創造了GDP同比12.7%的增速；進一步強化了以國內大循環為主體、國內國際雙迴圈相互促進的新發展格局，把握住了未來的發展主動權，宏觀層面的亮眼成就來之不易，成之惟艱。

精準研判房地產市場，實現業績規模穩健增長

2021年上半年，就房地產而言，行業上，「房住不炒」的基調要求走向深化，在「三道紅線」「兩道紅線」「土地出讓兩集中」的基礎上，房地產政策持續處於趨緊狀態。金融上，監管力度持續收緊，降槓桿壓力不斷加大。市場上，二手房、政策房市場加強管控，熱度較高的區域不排除政策加碼的可能。企業上，市場分化繼續加劇，業內競爭日漸激烈，收併購趨勢突顯。

2021年上半年，本公司基於對房地產市場的精準研判，科學決策，實現合約銷售額約人民幣215.6億元，同比增長約51.8%，合約銷售面積約207.8萬平方米，同比增長約52.7%，實現規模的穩健增長。

主席報告

篤定堅持投資戰略，實現拓展佈局穩步擴展

2021年上半年，本公司堅定投資戰略，聚焦核心都市圈，聚焦一、二線城市，聚集佈局優質三、四線城市，堅持區域深耕和專案做一成一，持續做大規模，做透市場，做精客戶。上半年在西安、重慶、青島、蘇州、合肥、呼和浩特等地新獲取20個項目，新增計容建築面積（「**建築面積**」）約356.4萬平方米，獲地方式進一步多元化，產業協同、招拍掛和收併購佔比合理。

2021年上半年，本公司堅持重資產投資+輕資產服務雙管齊下，充分利用綠色科技、低碳節能、品牌溢價核心優勢，進一步拓展房地產代理服務業務，上半年新增優質代建項目8個，佈局城市逐步擴張，專案品質持續提升。

強化健康資本結構，實現可持續的資金保障

2021年上半年，在金融監管政策不斷收緊的情況下，本公司篤定堅持穩健的金融資本戰略不動搖，致力於長期主義和可持續發展，持續升級資本結構，優化融資策略，發展預期獲市場投資人廣泛認可，給予積極評價。本公司債券獲得多家知名機構推薦，股票也獲得買入推薦，銀行給予千億級授信額度，這背後是境內外評級的穩定。在此基礎上，本公司完成海外綠色債券累計發行3.98億美元，並獲取恒生銀行的綠色貸款1億港幣，實現境內外市場合理聯動，確保融資通道暢通，融資品質持續提升。

精耕綠色健康科技，實現品牌影響力升級

本公司繼續堅持綠色科技核心競爭力，持續擴大行業品牌力和市場溢價力。

2021年上半年，公司重磅升級科技AI社區產品，實現了全場景社區服務的視覺化，未來也將構建SWELA建築生理學平台，從聲環境、水環境、磁環境、光環境和空氣環境等方面，更好守護社區健康。

主席報告

2021年上半年，本公司依託不斷進化的綠色科技產品，行業、市場和客戶對MOMA的品牌認可度逐漸提升，累計獲獎27項，綠色建築運行標識新獲2項，百強房企獎新獲10項，品牌設計獎新獲4項；公司新獲藍籌「卓越科技引領10強企業」等實力獎項。

持續承擔ESG責任，實現權威機構高度認可

作為負責任的上市企業，本公司一向重視ESG責任的履行和社會價值的發揮。2021年上半年，知名投資研究機構晨星公司旗下ESG評級機構Sustainalytics發佈當代置業ESG評級報告，給予本公司20.5分的評級，屬主流房地產前列水準。同時，全球最大指數公司MSCI公佈了本公司的ESG評級結果，授予「BB」級的評級，以肯定本公司在公司治理、綠色建築等ESG方面的優異表現。

本公司重視環境保護工作，積極推動綠色科技創新和產品反覆運算升級，落地了大規模的被動房住區，在生產環節嚴控碳排放，堅持綠色節能；積極履行社會責任，持續提供優質就業崗位，帶動上下游產業鏈，開展多次慈善活動，尤其是在教育、植樹、抗疫和突發災害性天氣中及時行動，播撒公益種子；在企業管治上，獨創標準化的流程與運營體系，確保穩健經營和可持續發展，實現業績穩定增長。

展望2021年下半年

2021年下半年，國際形勢將面臨更多不確定因素，地緣政治、疫情反彈正擾動全球的神經，中國發展或將面臨更為險峻的外部環境。

對於房地產而言，風大浪大、水大魚大的時代註定成為歷史，以往高槓桿、高毛利、高增長的蒙眼狂奔模式一去不復返，未來必定是個回歸的時代，重回普通行業屬性，即低槓桿、低利潤和低增長。可以預期，房地產政策將持續收緊，從供給端、需求端和金融端加強全生命週期的監管，供給端實行土地兩集中，提高公開市場獲地門檻；需求端繼續深化限購限價限貸限商限二手房等組合拳，甚至有些地方出臺房票制度；金融端強化五道紅線，嚴格監管購地金額佔比，旨在倒逼房企實質性降槓桿，穩定房地產長期發展秩序。

主席報告

在不確定性日益加劇的市場下，本公司將篤定敏行，求變謀遠，堅定綠色科技戰略不動搖，鍛造差異化核心競爭力，構建良性業務佈局，優化金融資本結構，深化全生命週期模式，加速品牌生長溢價，實現跨越式、可持續發展。

堅持綠色科技發展戰略，助力差異化長效增長

「雙碳」戰略的提出為中國的發展描摹了一個清晰的未來，也為各行各業的指明了一個確切的發展路徑，也更是房地產企業的重塑競爭力的一個契機。

2021年下半年，本公司將繼續篤定綠色科技發展戰略，以雙碳目標為引領，制定企業層面可執行、可落地的碳中和路線圖，謀求零碳可持續發展和社會職責的全方位履行；同時，在全生命週期的時間和空間尺度下，將綠色理念深度植入四條標準化產品線中，進一步建築在建造和運行階段的科技含量；此外，在城市更新項目實踐中積極推動綠色科技的落地，尤其是既有建築改造實踐。

反覆運算投資拓展刻度，構建良性項目佈局

2021年下半年，本公司繼續堅持5+15+M戰略佈局，核心聚焦京津冀、長三角、粵港澳、長江中游和成渝五大城市群，重點聚焦重慶、西安、青島、合肥、太原、蘇州、呼和浩特等優質二線城市，擇優聚焦仙桃、荊州、佛山、威海等高潛三、四線城市；本公司將強化投資價值鏈升級，協同整合投前一投中一投後全生命週期體系，提升投資研究、投資審核和投後管理的精準度、顆粒度和執行度，規避系統性風險；本公司將繼續堅持多元化獲地策略，產業協同、收併購、公開市場或品牌代建等多維度策略綜合運用，實現資源優化配置，保證土儲結構合理，進一步優化公司戰略佈局。

優化資本資金結構，強化生態平台賦能

本公司堅持低槓桿運行，低風險經營，持續優化資本資金結構，深度連結優質資源，強化生態平台賦能。

主席報告

2021年下半年，本公司堅持不斷降低負債，未來將處理內源性融資和外源性融資的協同推進，均衡債券融資和股權融資的份額佔比，努力實現資金管理和資本經營的合理平衡；在現有融資模式的基礎上，本公司將積極探索新的合規融資策略，廣開通路，在輕資產融資、境外融資和私募基金等維度上重點發力。

加速品牌生長進化，深化全生命週期產業家園模式

2021年下半年，本公司將繼續堅持「全生命週期產業家園」和MOMA生活家園「4+1」社區理念和實踐，精於綠色，強於科技，加強綠色差異化核心競爭力，創新綠色建築、綠色住區和可持續城市的項目實踐，深度研發綠色建築、被動式建築、主動式建築、近零能耗建築、淨零能耗建築甚至產能建築的規劃設計和施工落地，深度植入綠色科技、智慧科技和數字科技等創新成果，契合新時代帶的客戶新需求，進一步實現幼有所養、學有所教、青有所為、老有所養、弱有所扶、病有所醫的全生命週期服務，深化全齡階、全產業、全方位的服務，為公司品牌生長和價值綻放賦能。

展望未來，本公司繼續篤定戰略，審時度勢，創新反覆運算，開放共贏，在房地產新形勢下愈行愈遠，穩健增長。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝股東的鼎力支持和信任，並對本集團董事會成員、管理團隊和全體職員辛勤努力的工作深表謝意！

主席
張雷

2021年8月16日

管理層討論及分析

業務回顧

本集團的收益主要來自於物業銷售、物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務。

物業銷售

回顧期內，本集團物業銷售收益約人民幣9,316.2百萬元，較2020年同期增長約8.6%。本集團於回顧期內交付物業總建築面積為1,024,219平方米和1,674個車位。截至2021年6月30日止六個月，平均交付銷售價格(「平均售價」)為人民幣8,951元/平方米，車位平均交付售價為人民幣88,457元/個。

物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

回顧期內，本集團物業投資收益約人民幣38.0百萬元，較2020年同期的約人民幣23.9百萬元上升約59.0%。

房地產代理服務為集團以MOMΛ綠色科技產品特有的產品、品牌認可、管理及信用優勢，為客戶提供量身定做的全過程委託開發及運營管理解決方案。截至2021年6月30日止六個月，本集團在房地產代理服務的收益約人民幣131.2百萬元，較2020年同期的約人民幣73.2百萬元上升約79.2%。

本集團擁有自行運營的精品酒店蔓蘭酒店，分佈在北京及太原。截至2021年6月30日止六個月酒店收益約人民幣25.0百萬元，較2020年同期的約人民幣18.5百萬元上升約35.1%。回顧期內，其他服務的收益約人民幣32.9百萬元，較2020年同期的約人民幣17.8百萬元上升約84.8%。

管理層討論及分析

合約銷售

回顧期內，本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額達約人民幣21,562.4百萬元，較2020年同期增加約51.8%。本集團、其合營企業及聯營公司銷售總建築面積2,078,126平方米及2,733個車位，較2020年同期分別增加約52.7%及減少約0.8%。

表一：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售明細

省／直轄市／ 自治區	2021年			2020年		
	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元／ 平方米 或車位	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元／ 平方米 或車位
安徽	2,646,552	362,918	7,292	1,186,613	137,967	8,601
北京	253,378	7,188	35,250	1,524,824	33,025	46,172
福建	306,808	14,120	21,729	100,715	4,314	23,346
廣東	542,651	11,561	46,938	30,854	1,822	16,934
重慶	2,224,886	238,665	9,322	—	—	—
貴州	818,175	87,230	9,380	144,241	27,952	5,160
河北	1,420,009	133,305	10,652	109,614	14,007	7,826
河南	124,152	13,887	8,940	917,729	138,343	6,634
湖北	4,235,161	600,266	7,055	2,345,993	281,706	8,328
湖南	1,235,541	101,891	12,126	1,167,889	143,206	8,155
內蒙古	380,107	30,360	12,520	—	—	—
江蘇	2,681,456	133,396	20,101	1,700,708	113,887	14,933
江西	858,151	66,918	12,824	1,157,659	147,069	7,872
遼寧	1,094	191	5,728	2,833	521	5,438
陝西	2,147,161	125,887	17,056	2,053,246	169,964	12,080
山東	642,758	87,558	7,341	644,375	65,633	9,818
山西	538,269	45,537	11,820	643,605	60,472	10,643
天津	70,011	9,008	7,772	140,009	16,992	8,240
浙江	157,985	8,240	19,173	42,152	3,694	11,411
物業小計	21,284,305	2,078,126	10,242	13,913,059	1,360,574	10,226
		2,733	101,771		2,755	106,412
車位	278,141	個車位	車位	293,165	個車位	車位
合計	21,562,446			14,206,224		

管理層討論及分析

土地儲備

於2021年6月30日，本集團、其合營企業及聯營公司於中國的土地儲備(不包括投資性物業及持作自用的物業)合計16,765,199平方米。

本集團、其合營企業及聯營公司的土地儲備分佈如下：

表二：本集團、其合營企業及聯營公司土地儲備

省／直轄市／自治區	於2021年 6月30日 未售 總建築面積* (平方米)
安 徽	1,683,428
北 京	493,607
重 慶	1,022,829
福 建	105,765
廣 東	558,363
貴 州	702,147
河 北	817,368
河 南	241,256
湖 北	4,867,359
湖 南	724,484
內蒙古	79,149
江 蘇	497,753
江 西	829,730
遼 寧	107,025
陝 西	1,702,632
山 東	1,028,201
上 海	17,704
山 西	1,038,075
天 津	193,441
浙 江	54,883
合計	16,765,199

* 包括累計已簽銷售合約的已售但未交付的建築面積。

管理層討論及分析

2021 年土地獲取

於2021年，本集團、其合營企業及聯營公司堅持穩健及均衡之土地獲取策略。回顧期內，本集團、其合營企業及聯營公司透過政府公開招標、一二級聯動的土地開發模式及合作等多種方式購入共20個新項目的相應地塊或相關權益。獲取中國土地的總建築面積約3,563,815平方米。

項目所在(省/直轄市/自治區)	新項目個數	預計 總建築面積 (平方米)
安 徽	1	82,500
重 慶	2	157,860
廣 東	1	19,600
湖 北	6	2,100,355
內蒙古	1	79,200
江 蘇	2	107,700
陝 西	5	781,100
山 東	2	235,500
合計	20	3,563,815

財務回顧

收益

截至2021年6月30日止六個月，本集團的收益約人民幣9,543.4百萬元，較2020年同期約人民幣8,710.3百萬元的收益增加約9.6%，主要受惠於交付面積增加，物業銷售的收入同期增加約人民幣739.4百萬元。

銷售成本

本集團截至2021年6月30日止六個月的銷售成本約人民幣7,332.5百萬元，比2020年同期增加約11.3%，與收益增幅一致。

毛利及毛利率

本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利約人民幣2,210.9百萬元，毛利率為23.2%，比2020年同期約24.4%減少了約1.2個百分比。

管理層討論及分析

其他收入、收益及虧損

本集團之其他收入、收益及虧損期內錄得淨收益約人民幣 192.4 百萬元，而截至 2020 年 6 月 30 日止六個月錄得淨虧損約人民幣 149.3 百萬元，主要因為人民幣兌美元匯率上升產生的收益所致。

公允價值變動

公允價值變動由截至 2020 年 6 月 30 日止六個月約人民幣 115.6 百萬元上升約 10.6% 至截至 2021 年 6 月 30 日止六個月約人民幣 127.9 百萬元，主要因為新增投資性物業面積增加。

銷售及分銷開支

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的銷售及分銷開支約人民幣 309.7 百萬元，較 2020 年同期約人民幣 206.6 百萬元增加約 49.9%，主要由於銷售規模增加。期內銷售及分銷開支佔本集團合約銷售額約 1.4%，與 2020 年上半年約 1.5% 相若。

行政開支

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，本集團的行政開支約人民幣 402.6 百萬元，較 2020 年同期增加約 49.8%，主要由於本集團業務增加，管理規模增加。期內行政開支佔合約銷售額約 1.9%，較 2020 年同期約 1.9% 保持相若水平。

融資成本

本集團的融資成本由截至 2020 年 6 月 30 日止六個月約人民幣 166.6 百萬元上升約 23.5% 至截至 2021 年 6 月 30 日止六個月約人民幣 205.7 百萬元。在國內及海外市場利率普遍上升的情況下，期內本集團的加權平均借貸利率約 9.73%，相比截至 2020 年 12 月 31 日止年度的 9.9% 維持相若水平。

管理層討論及分析

稅前溢利及期內溢利

本集團的稅前溢利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,427.1百萬元增加約11.7%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,594.3百萬元，期內溢利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣556.4百萬元增加約21.6%至回顧期內約人民幣676.5百萬元，主要由於交付規模增加所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2021年6月30日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2020年12月31日約人民幣14,092.7百萬元增加約23.6%至約人民幣17,424.6百萬元。現金流狀況保持穩健，主要由於回顧期內銷售規模增加所致。於2021年6月30日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)佔總資產約17.7%，使本集團能夠維持穩健的現金狀況。

借款及抵押本集團資產

於2021年6月30日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣28,754.6百萬元，包括銀行及其他借款約人民幣19,282.4百萬元，優先票據約人民幣8,533.5百萬元及公司債券約人民幣938.7百萬元，較2020年12月31日的約人民幣24,593.0百萬元增加約16.9%。於2021年6月30日，本集團以賬面值約人民幣24,482.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣23,757.4百萬元)的投資物業、發展中待售物業、持作銷售竣工物業、物業、廠房及設備、於多家附屬公司的股權及銀行存款等本集團資產作為獲授的若干銀行及其他融資的抵押擔保。本集團銀行貸款的大部份賬面值均以人民幣計值。

管理層討論及分析

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他借款		
一年內或按要求	6,476,001	6,285,741
一年以上，但不超過兩年	7,276,939	5,598,966
兩年以上，但不超過五年	5,294,072	3,797,872
五年以上	235,340	28,070
小計	19,282,352	15,710,649
優先票據		
一年內	2,871,475	3,395,691
兩年以上，但不超過五年	5,662,071	4,456,189
小計	8,533,546	7,851,880
公司債券		
一年內	-	128,016
一年以上，但不超過五年	938,725	902,468
小計	938,725	1,030,484
總計	28,754,623	24,593,013
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	17,424,561	14,092,729
淨負債	(11,330,062)	(10,500,284)
權益總額	12,179,334	10,977,667
淨負債率	93.0%	95.7%
按貨幣種類劃分		
銀行及其他借款		
— 以人民幣計值	17,812,775	14,499,326
— 以美元計值	1,111,783	832,585
— 以港元計值	357,794	378,738
	19,282,352	15,710,649

管理層討論及分析

槓桿

本集團之淨負債率由2020年12月31日的約95.7%下降至2021年6月30日的約93.0%。本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2020年12月31日的約人民幣12,759.1百萬元上升約33.2%至2021年6月30日的約人民幣16,996.9百萬元，而流動比率(流動資產/流動負債)則由2020年12月31日的約1.23倍上升至2021年6月30日的約1.26倍。

外幣風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣。絕大部分的交易以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支則以外幣計值。於2021年6月30日，本集團分別擁有以美元及港元計值的貨幣資產約人民幣205.9百萬元及約人民幣97.1百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣9,645.3百萬元及約人民幣357.8百萬元。該等款項均承受外幣風險。綜合考慮市場形勢及匯兌波動對本集團在回顧期內的實際影響，目前暫未施行外幣對沖政策，但管理層會持續監控外匯風險，並研究適合本集團的外幣對沖政策，將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

於2021年6月30日，本集團就與國內銀行向其客戶提供按揭銀行貸款有關的擔保擁有或然負債約人民幣17,088.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣15,217.8百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲得解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團共有2,240名僱員(2020年12月31日：2,387名)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。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。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授期權、酌情花紅及現金獎勵。

管理層討論及分析

資金及庫務政策及目標

管理團隊在每個月的第一個星期舉行會議，與財務及經營團隊討論現金狀況及負債情況。此外，董事會辦公室每月向董事會成員傳閱資本市場報告，故董事會可評估股本／債務融資契機。在項目層面，預期全部項目內部投資回報率將達到 15% 至 20% 水平，取決於項目所在地及類別。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團於回顧期內並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

報告期後事項

有關收購一家持有廣東省惠州市地塊之中國公司 100% 股權之須予披露交易

於 2021 年 7 月 13 日，本公司間接非全資附屬公司廣州原綠拓展投資有限公司（「廣州原綠」）（作為買方）與廈門泓嘉達置業有限公司（作為賣方）（「賣方 I」）、惠州市東金埔商貿有限公司（作為賣方）（「賣方 II」）及惠州市東潤實業有限公司（「目標公司」）訂立一項股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，廣州原綠有條件同意向賣方一收購目標公司 95% 股權及向賣方二收購目標公司 5% 股權（「收購事項」），總代價人民幣 380,000,000 元（「代價」）。收購事項構成上市規則第 14 章項下本公司之一項須予披露交易，而本公司已就此於 2021 年 7 月 13 日刊發公告（「7 月 13 日公告」）。

於 7 月 13 日的公告中披露，代價為人民幣 380 百萬元乃由股權轉讓協議訂約方參考目標公司所持有地塊（「地塊」）於 2021 年 6 月 21 日之估值人民幣 501.4 百萬元以及目標公司於 2021 年 5 月 31 日的未經審計的財務資料後經公平磋商而釐定。本公司謹提供有關釐定代價基準之進一步詳情。

管理層討論及分析

於2021年5月31日，目標公司的總資產約人民幣256.5百萬元(包括待售發展中物業(「待售發展中物業」)約人民幣255.4百萬元)，截至2021年5月31日的淨資產約人民幣173.8百萬元，總負債約人民幣82.7百萬元。地塊於2021年6月21日之估值約人民幣501.4百萬元，較目標公司於2021年5月31日的待售發展中物業約人民幣255.4百萬元，溢價約人民幣246百萬元(「溢價」)。計入溢價後，目標公司的淨資產約人民幣419.8百萬元。收購代價人民幣380百萬元較目標公司上述經調整淨資產折讓約人民幣39.8百萬元或9.5%，證實董事會認為收購事項之條款，尤其是代價就收購而言，公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

前景展望

2021年下半年，國際形勢將面臨更多不確定因素，地緣政治、疫情反彈正擾動全球的神經，中國發展或將面臨更為險峻的外部環境。

對於房地產而言，風大浪大、水大魚大的時代註定成為歷史，以往高槓桿、高毛利、高增長的蒙眼狂奔模式一去不復返，未來必定是個回歸的時代，重回普通行業屬性，即低槓桿、低利潤和低增長。可以預期，房地產政策將持續收緊，從供給端、需求端和金融端加強全生命週期的監管，供給端實行土地兩集中，提高公開市場獲地門檻；需求端繼續深化限購限價限貸限商限二手房等組合拳，甚至有些地方出臺房票制度；金融端強化五道紅線，嚴格監管購地金額佔比，旨在倒逼房企實質性降槓桿，穩定房地產長期發展秩序。

本公司將繼續以「堅持綠色科技發展戰略」；「反覆運算投資拓展刻度」；「優化資本資金結構」；「加速品牌生長進化」四方面出發，實現2021年下半年的戰略經營目標。

其他資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益和淡倉

於2021年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份(「股份」)、相關股份及債權證中擁有按照證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊並根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司之權益(好倉)

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
張雷先生	信託受益人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
	實益擁有人(附註2及6)	20,517,890	0.73%
張鵬先生	受控制法團之權益(附註3)	5,982,240	0.21%
	實益擁有人(附註6)	17,297,000	0.62%
陳音先生	受控制法團之權益(附註4)	6,911,520	0.25%
范慶國先生	受控制法團之權益(附註5)	5,982,240	0.21%

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記持有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Holdings Limited全資擁有，而Fantastic Energy Holdings Limited全部已發行股本則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。該家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生，張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。

附註2：該等20,517,890股股份當中有11,727,890股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘8,790,000股股份乃根據購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有。

附註3：張鵬先生持有卓明發展有限公司全部已發行股本，而卓明發展有限公司擁有5,982,240股股份，故張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註4：陳音先生持有龍昇科技有限公司全部已發行股本，而龍昇科技有限公司擁有6,911,520股股份，故陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註5：范慶國先生持有創作發展有限公司全部已發行股本，而創作發展有限公司擁有5,982,240股股份，故范慶國先生被視為於本公司擁有相同權益。

其他資料

附註6：有關股份權益(包括張雷先生於8,790,000股股份持有的權益及張鵬先生於8,790,000股股份持有的權益)乃根據購股權計劃授出的購股權而持有，詳情載於本報告第24至25頁。

除上文所披露外，於2021年6月30日，本公司概無任何董事或主要行政人員或彼等各自的緊密聯繫人在本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉而登記於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

此外，除上文所披露外，截至2021年6月30日止六個月期間，本公司概無任何董事或主要行政人員(包括其配偶及未滿18歲的子女)擁有或獲授可認購本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債權證的任何權益或權利或曾行使任何有關權利。

主要股東於本公司股本之權益

於2021年6月30日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益和淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文予以披露之權益及淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
于金梅女士	配偶權益(附註1)	1,847,811,160	66.11%
極地控股有限公司	登記持有人(附註2)	1,827,293,270	65.38%
Fantastic Energy Holdings Limited	受控制法團之權益(附註2)	1,827,293,270	65.38%
TMF (Cayman) Limited	受託人(附註2)	1,827,293,270	65.38%
中國信達(香港)資產管理有限公司	登記持有人(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達(香港)控股有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%

其他資料

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
中國長城資產(國際)控 股有限公司	登記持有人(附註4)	190,159,200	6.80%
中國長城資產管理股份 有限公司	受控制法團之權益(附註4)	190,159,200	6.80%

附註1：于金梅女士為張雷先生的配偶，故被視為於總計 1,847,811,160 股股份中擁有權益，而張雷先生根據證券及期貨條例擁有或被視為擁有其中權益。

附註2：該等 1,827,293,270 股股份由極地控股有限公司以登記持有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由 Fantastic Energy Holdings Limited 全資擁有，而 Fantastic Energy Holdings Limited 全部已發行股本則由 TMF (Cayman) Limited 以家族信託的受託人身份全資擁有。該家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生，張雷先生的弟弟 Salum Zheng Lee 先生及彼等之家族成員。

附註3：中國信達(香港)資產管理有限公司由中國信達(香港)控股有限公司全資擁有，而中國信達(香港)控股有限公司由中國信達資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國信達資產管理股份有限公司及中國信達(香港)控股有限公司各自被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司所持有的 267,877,500 股股份中擁有權益。

附註4：中國長城資產(國際)控股有限公司由中國長城資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國長城資產管理股份有限公司被視為於中國長城資產(國際)控股有限公司所持有的 190,159,200 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於 2021 年 6 月 30 日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部之條文須予披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第 336 條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於 2013 年 6 月 14 日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃目的為激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率，以及吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

於 2017 年 5 月，本公司建議更新購股權計劃之計劃授權限額，並於 2017 年 6 月 29 日舉行之本公司股東週年大會上獲股東批准。因此，本公司可根據購股權計劃向合資格參與者授予可認購合共最多 250,354,200 股股份之購股權。

其他資料

購股權變動

回顧期內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

於**2021年1月1日至2021年6月30日**

	2021年 1月1日 期初	已行使	被沒收/ 已失效	2021年 6月30日 期末
第三批期權 — 2016年9月28日				
行使價：1.045港元 (2017年10月9日前的 行使價：1.15港元)				
張雷	4,290,000	—	—	4,290,000
張鵬	4,290,000	—	—	4,290,000
僱員	13,582,500	—	—	13,582,500
第三批期權 — 2016年9月28日	22,162,500	—	—	22,162,500
第四批期權 — 2020年7月7日				
行使價：1.10港元				
張雷	4,500,000	—	—	4,500,000
張鵬	4,500,000	—	—	4,500,000
許俊浩	800,000	—	—	800,000
僱員	38,000,000	—	(2,800,000)	35,200,000
第四批期權 — 2020年7月7日	47,800,000	—	(2,800,000)	45,000,000
總計	69,962,500	—	(2,800,000)	67,162,500

附註1：有關購股權歸屬期及行使期的詳情，請參閱本報告第55至56頁所載的簡明合併中期財務報表附註23。

附註2：第一批期權已於2019年9月3日屆滿。因此，於2021年1月1日至2021年6月30日期內，並無呈列第一批期權的資料。

附註3：第二批期權的A計劃及B計劃自授出日起3年至5年持續有效，A計劃及B計劃分別於2018年7月10日及2019年6月30日屆滿。因此，於2021年1月1日至2021年6月30日期內，並無呈列第二批期權的資料。

附註4：第四批期權於2020年7月7日授出。

其他資料

根據上市規則第 13.18 條及第 13.21 條作出之披露

- (i) 於 2020 年 8 月 12 日，本公司(作為借款方)接獲由恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)(作為貸款方)發出的信貸函件(「恒生信貸函件」)，據此恒生銀行將向本公司提供 100 百萬港元(或等值美元)的定期貸款融資(「恒生貸款融資」)。恒生貸款融資的最後到期還款日為提款日期起計 364 日。

根據恒生信貸函件，本公司須促使董事會主席、執行董事兼控股股東張雷先生(「張先生」)及其家庭成員於恒生信貸函件期內直接或間接持有本公司股權至少 50%，及維持對本集團管理及業務的控制權。

於 2021 年 7 月 5 日，本公司(作為借款方)接納恒生銀行所發出的更新信貸函件(「更新信貸函件」)，據此，銀行同意向本公司提供 (i) 現有貸款融資，最後到期還款日為 2021 年 8 月 26 日；及 (ii) 另一筆 100,000,000 港元(或等值美元)定期貸款融資(「綠色貸款融資」)，最後到期還款日為提款日期起計 364 日。根據更新信貸函件，就現有貸款融資及綠色貸款融資而言，本公司均須促使本公司董事會主席、執行董事兼控股股東張先生及其家庭成員於現有貸款融資及綠色貸款融資各自的期限內，直接及／或間接擁有本公司不少於 50% 的實益股權，並維持對本集團管理及業務的控制權。

- (ii) 於 2020 年 11 月 24 日，本公司(作為借款方)接納(i)南洋商業銀行有限公司(「南洋商業銀行」，作為貸款方)發出的信貸函件(「南洋信貸函件一」)，據此，南洋商業銀行將向本公司提供 24,000,000 美元(或等值港元)的定期貸款融資(「南洋貸款融資一」)；及(ii)南洋商業銀行(作為貸款方)發出的另一份信貸函件(「南洋信貸函件二」，連同南洋信貸函件一統稱「南洋信貸函件」)，據此，南洋商業銀行將向本公司提供 30,000,000 美元(或等值港元)的定期貸款融資(「南洋貸款融資二」，連同南洋貸款融資一統稱「南洋貸款融資」)。南洋貸款融資一的最終到期日為 2021 年 11 月 20 日或每次提取日期起計一年或相關備用信用證及／或擔保函的屆滿日期(以較早者為準)或南洋商業銀行可能同意的較後日期。南洋貸款融資二的最終到期日為每次提取日期起計一年或相關備用信用證及／或擔保函的屆滿日期(以較早者為準)或南洋商業銀行可能同意的較後日期。

南洋信貸函件所規定的其中一項條件為於南洋貸款融資期內張先生須留任董事會主席，且張先生及其家庭成員須直接或間接持有本公司至少 51% 股權。

其他資料

- (iii) 於2021年3月24日，本公司(作為借款方)接納東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)(作為貸款方)發出的信貸函件(「東亞信貸函件」)，據此，東亞銀行將向本公司提供120,000,000港元定期貸款融資(「東亞貸款融資」)。東亞貸款融資項下提款／墊款的最後到期日為(i)支持有關提款／墊款的相關備用信用證到期前十四日當日；或(ii)首次提款日期起計十二個月當日，以較早者為準。

根據東亞信貸函件，本公司須向東亞銀行承諾，張先生於東亞貸款融資期限內及在東亞貸款融資項下尚有任何結欠或應付金額的期間內，須直接或間接擁有本公司全部已發行股本不少於50%。

除上文所披露者外，於2021年6月30日及截至本報告日期，本公司並無上市規則第13.18條及第13.21條項下其他披露責任。

遵守上市規則附錄十六

根據聯交所上市規則附錄十六第四十段，除了在本報告所作披露外，本公司確認有關上市規則附錄十六第三十二段所列事宜的現有公司資料與本公司2020年年報所披露的資料並無重大變動。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2021年6月30日止六個月期間，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。

中期股息

董事會就截至2021年6月30日止六個月宣派中期股息每股4.81港仙。上述中期股息將於2021年11月5日(星期五)或之前派發予於2021年10月22日(星期五)名列本公司股東名冊的本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2021年10月20日(星期三)至2021年10月22日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會處理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2021年10月19日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

其他資料

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由四名獨立非執行董事組成，彼等於審計、法律、商業、會計、企業內部監控及監管事務方面擁有豐富經驗。

審核委員會已與管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並審閱截至**2021年6月30日**止六個月的中期業績及認為中期業績的編製符合適用會計準則及規定，並已相應作出適當披露。

遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平的企業管治。本公司於截至**2021年6月30日**止六個月期間，一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》載列的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則以規範董事的證券交易。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事已確認在截至**2021年6月30日**止六個月期間均已遵守標準守則。

簡明合併中期財務報表審閱報告

致當代置業(中國)有限公司董事會審閱報告書
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第 30 至 60 頁的當代置業(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於 2021 年 6 月 30 日的合併財務狀況報表及截至該日止六個月期間的相關合併損益及其他全面收入報表、合併權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第 34 號中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《國際會計準則》第 34 號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第 2410 號由實體之獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務及會計事務的人員並進行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審核準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到所有在審核中可能會被發現的重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信於 2021 年 6 月 30 日的中期財務報告在各重大方面未有根據《國際會計準則》第 34 號中期財務報告編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道 10 號

太子大廈 8 樓

2021 年 8 月 16 日

合併損益及其他全面收入報表

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月 — 未經審核

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
收益	3	9,543,392	8,710,301
銷售成本		(7,332,474)	(6,589,204)
毛利		2,210,918	2,121,097
其他收入、收益及虧損	4	192,354	(149,321)
確認持作銷售竣工物業及發展中待售物業轉撥至投資物業的公允價值變動	10	95,918	67,925
投資物業公允價值變動淨值	10	31,990	47,685
銷售及分銷開支		(309,669)	(206,600)
行政開支		(402,632)	(268,826)
融資成本	5	(205,671)	(166,573)
分佔合營企業收益減虧損		(17,817)	(18,028)
分佔聯營公司收益減虧損		(1,051)	(223)
稅前溢利		1,594,340	1,427,136
所得稅開支	6	(917,797)	(870,712)
期內溢利	7	676,543	556,424
期內其他全面收入：			
不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計入其他全面收益(「公允價值全面收益」)之股份權益投資 — 公允價值儲備，扣除稅項人民幣 83,000 元(2020 年：人民幣零元)的變動淨額(不可劃轉)		249	—
期後已或可重新分類至損益的項目：			
換算境外業務所產生的匯兌差額，扣除零稅項		206	(10,648)
期內全面收入總額		676,998	545,776
下列人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		447,609	398,136
非控股權益		228,934	158,288
		676,543	556,424
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		448,064	387,488
非控股權益		228,934	158,288
		676,998	545,776
每股盈利(人民幣(「人民幣」)分)：			
基本	9	16.0	14.2
攤薄	9	16.0	14.2

第 38 至 60 頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況報表

於2021年6月30日—未經審核

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	3,342,710	3,072,670
物業、廠房及設備	11	425,911	437,928
無形資產		21,966	16,967
持作日後發展的永久業權土地		29,394	29,689
於聯營公司的權益		843,470	837,760
於合營企業的權益	12	2,390,004	2,390,610
向合營企業作出貸款	12	6,807,889	5,768,264
按公允價值計入其他全面收益的指定權益證券		46,072	45,740
遞延稅項資產		1,351,958	1,166,406
		15,259,374	13,766,034
流動資產			
發展中待售物業		46,072,539	38,111,796
持作銷售竣工物業		5,960,644	4,683,754
其他存貨及合同成本		971,433	514,861
貿易及其他應收款項、按金及 預付款	13	11,886,075	10,163,680
應收關聯方款項	24	860,960	579,017
受限制現金		3,800,594	3,270,356
銀行結餘及現金		13,623,967	10,822,373
		83,176,212	68,145,837
流動負債			
貿易及其他應付款、已收按金及應計費用	14	23,467,791	16,443,583
合約負債		26,581,483	20,934,767
應付關聯方款項	24	2,343,396	4,374,384
應付稅項		4,439,133	3,824,512
銀行及其他借貸—於一年內到期	15	6,476,001	6,285,741
公司債券—於一年內到期	16	—	128,016
優先票據—於一年內到期	17	2,871,475	3,395,691
		66,179,279	55,386,694
流動資產淨額		16,996,933	12,759,143
總資產減流動負債		32,256,307	26,525,177

第38至60頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況報表

於 2021 年 6 月 30 日 — 未經審核

	附註	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
股本及儲備			
股本	18	175,693	175,693
儲備		6,891,044	6,533,513
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		7,066,737	6,709,206
權益總額		12,179,334	10,977,667
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	15	12,806,351	9,424,908
公司債券 — 於一年後到期	16	938,725	902,468
優先票據 — 於一年後到期	17	5,662,071	4,456,189
遞延稅項負債		669,826	763,945
		20,076,973	15,547,510
		32,256,307	26,525,177

董事會於 2021 年 8 月 16 日核准並許可發出。

張雷
董事

張鵬
董事

第 38 至 60 頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月 — 未經審核

	本公司擁有人應佔											
								公允				
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	價值儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	人民幣千元 (不可劃轉)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2021 年 1 月 1 日	175,693	825,711	264,852	40,060	4,437	668,919	1,291	(10,894)	4,739,137	6,709,206	4,268,461	10,977,667
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	447,609	447,609	228,934	676,543
公允價值全面收益的股份權益投資 — 公允價值儲備的變動淨額 (不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	249	-	249	-	249
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	206	-	-	206	-	206
期內其他全面收入(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	206	249	-	455	-	455
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	206	249	447,609	448,064	228,934	676,998
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,026	50,026
收購附屬公司的額外權益	-	-	(7,800)	-	-	-	-	-	-	(7,800)	7,800	-
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,501,916	1,501,916
以股份付款(附註23)	-	-	-	-	2,515	-	-	-	-	2,515	-	2,515
來自一名股東所控制公司的投入 (附註d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(425,000)	(425,000)
上年度核准股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(85,248)	(85,248)	-	(85,248)
分派股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(519,540)	(519,540)
於 2021 年 6 月 30 日	175,693	825,711	257,052	40,060	6,952	668,919	1,497	(10,645)	5,101,498	7,066,737	5,112,597	12,179,334

第 38 至 60 頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月 一 未經審核

	本公司擁有人應佔											
								公允				
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	價值儲備(不可劃轉)	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於 2020 年 1 月 1 日	175,693	825,711	258,002	40,060	1,560	663,900	10,808	(11,583)	4,195,480	6,159,631	2,444,682	8,604,313
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	398,136	398,136	158,288	556,424
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(10,648)	-	-	(10,648)	-	(10,648)
期內其他全面收入(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	(10,648)	-	-	(10,648)	-	(10,648)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(10,648)	-	398,136	387,488	158,288	545,776
收購一家附屬公司的額外權益	-	-	2,090	-	-	-	-	-	-	2,090	(9,091)	(7,001)
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209,920	209,920
以股份付款(附註 23)	-	-	-	-	244	-	-	-	-	244	-	244
來自一名股東所控制公司的投入(附註 d)	-	-	204	-	-	-	-	-	-	204	-	204
上年度核准股息(附註 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,823)	(90,823)	-	(90,823)
分派股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72,673)	(72,673)
於 2020 年 6 月 30 日	175,693	825,711	260,296	40,060	1,804	663,900	160	(11,583)	4,502,793	6,458,834	2,731,126	9,189,960

第 38 至 60 頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月 — 未經審核

	本公司擁有人應佔											合計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	公允		保留溢利	合計			
								價值儲備						
								(不可劃轉)						
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於 2020 年 7 月 1 日	175,693	825,711	260,296	40,060	1,804	663,900	160	(11,583)	4,502,793	6,458,834	2,731,126	9,189,960		
公允價值全面收益的股份權益投資—														
公允價值儲備的變動淨額														
(不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	689	-	689	-	689		
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1,131	-	-	1,131	-	1,131		
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	1,131	689	-	1,820	-	1,820		
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	340,865	340,865	219,696	560,561		
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	1,131	689	340,865	342,685	219,696	562,381		
以股份付款	-	-	-	-	2,633	-	-	-	-	2,633	-	2,633		
來自一名股東所控制公司的投入														
(附註 d)	-	-	135	-	-	-	-	-	-	135	-	135		
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,017	49,017		
收購附屬公司的額外權益	-	-	4,421	-	-	-	-	-	-	4,421	(11,320)	(6,899)		
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)		
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,474,859	2,474,859		
撥作儲備(附註 c)	-	-	-	-	-	5,019	-	-	(5,019)	-	-	-		
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(99,502)	(99,502)	(194,917)	(294,419)		
於 2020 年 12 月 31 日	175,693	825,711	264,852	40,060	4,437	668,919	1,291	(10,894)	4,739,137	6,709,206	4,268,461	10,977,667		

第 38 至 60 頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月 — 未經審核

附註：

- (a) 根據本公司組織章程細則第 134 條，本公司獲准自股份溢價賬撥付股息。
- (b) 特別儲備涉及收購附屬公司的額外權益、視為收購一家附屬公司、出售於附屬公司的部分權益、向非控股股東出售附屬公司部份權益及來自一名股東所控制公司的注資。
- (c) 根據在中華人民共和國(「中國」)成立的若干集團實體的組織章程細則，該等實體須向法定盈餘儲備轉撥其(根據中國公認會計原則編製的)稅後溢利的 10%，直至該儲備達到有關實體註冊資本的 50% 為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為實體的額外資本。
- (d) 根據 2010 年 11 月 29 日當代節能置業股份有限公司(前稱北京當代鴻運房地產經營開發有限公司)(「當代節能置業」)與其一名僱員訂立的協議，該僱員可使用由北京當代城市房地產開發有限公司(「北京當代城市房地產」，一家由本公司股東所控制的公司)所發展的物業。於 2010 年 11 月 29 日，該物業的市場價值為人民幣 4,071,000 元。根據該協議，該物業的產權已於該僱員於 2020 年 10 月 30 日完成為當代節能置業服務滿 10 年時轉讓給該僱員。

簡明合併現金流量表

截至2021年6月30日止六個月 — 未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動所得/(所用)現金淨額	633,196	(310,596)
投資活動		
收購附屬公司現金流入淨額	92,783	—
向合營企業出資	(9,888)	(148,030)
向聯營公司出資	(6,860)	(9,827)
收購一家附屬公司額外權益的現金流出淨額	—	(7,001)
向合營企業作出貸款	(1,854,250)	(1,231,515)
合營企業還款	770,084	714,615
受限制現金增加	(530,238)	(332,775)
投資活動(所用)/所得其他現金	(125,067)	33,136
投資活動所用現金淨額	(1,663,436)	(981,397)
融資活動		
已付利息	(1,234,049)	(1,136,175)
已付股息	(519,610)	(72,086)
償還關聯方款項	(1,030,513)	(593,362)
關聯方墊款	509,405	988,058
償還銀行借貸	(1,550,028)	(1,492,277)
新增銀行借貸	3,320,892	2,121,416
償還其他借貸	(5,149,197)	(4,468,575)
新增其他借貸	7,753,833	5,871,618
發行優先票據所得款項	2,556,646	2,351,237
償還優先票據及公司債券	(1,906,140)	(2,494,483)
非控股權益注資	1,501,916	209,920
向非控股權益退回資本	(425,000)	—
融資活動所得現金淨額	3,828,155	1,285,291
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	2,797,915	(6,702)
期初現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	10,822,373	7,858,655
匯率變動對以外匯持有的現金結餘的影響	3,679	(11,129)
期終現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	13,623,967	7,840,824

第38至60頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

1 編製基準

當代置業(中國)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(下文統稱「本集團」)的中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第 34 號中期財務報告的規定。

中期財務報告乃按 2020 年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於 2021 年年度財務報表反映的會計政策變動除外。任何會計政策變動的詳情載於附註 2。

管理層於編製符合國際會計準則第 34 號的中期財務報告時，須按年初至今基準作出對所採用政策及所呈報的資產及負債、收入及開支金額造成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。

本中期財務報告包括簡明合併財務報表及所選說明附註。附註包括對了解本集團自 2020 年年度財務報表刊發以來的財務狀況變動及表現而言屬重要的事件及交易的闡釋。簡明合併中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則編製完整財務報表所需的一切資料。

中期財務報告乃未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱並獲董事會於 2021 年 8 月 16 日批准刊發。中期財務報告亦經畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱業務準則第 2410 號實體獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第 29 頁。

2 會計政策變動

本集團已就當前會計期間應用以下國際財務報告準則的修訂本：

- 國際財務報告準則第 9 號、國際會計準則第 39 號、國際財務報告準則第 7 號、國際財務報告準則第 4 號及國際財務報告準則第 16 號(修訂本)，利率基準改革 — 第 2 階段

有關變動對本集團於本中期財務報告所載本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈報方式並無構成重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

簡明合併財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

3 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為專注於(a)物業銷售、(b)物業投資、(c)酒店經營、(d)房地產代理服務及(e)其他服務的單一可報告及經營分部。經營分部乃依據本集團主要經營決策人(「主要經營決策人」,即本集團總裁張鵬先生)所審閱的內部管理報告確立。主要經營決策人主要審閱來自物業發展的物業銷售、來自物業投資的物業租賃、酒店經營、房地產代理服務及其他服務的收益資料。然而,除收益資料外,並無經營業績及其他分立財務資料可用以評估有關收益類別的表現。主要經營決策人全面審閱本集團的整體業績及組織架構,以作出有關資源分配的決策。因此,並無呈列對此單一可報告及經營分部的分析。

按主要產品或服務項目及按確認收益時間劃分的客戶合約收益如下:

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
物業銷售	9,316,247	8,576,894
房地產代理服務	131,236	73,225
酒店經營	25,004	18,547
其他服務	32,949	17,763
	9,505,436	8,686,429
其他收益來源		
物業投資	37,956	23,872
	9,543,392	8,710,301
按確認收益時間劃分		
時間點	7,593,082	7,473,790
一段時間	1,950,310	1,236,511
	9,543,392	8,710,301

本集團的營運主要位於中國,因此並無呈列地區分部報告。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

4 其他收入、收益及虧損

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
利息收入	40,833	37,597
政府補助	10,186	1,501
匯兌收益／(虧損)淨額	138,528	(195,965)
出售物業、廠房及設備的收益	1	308
其他	2,806	7,238
	192,354	(149,321)

5 融資成本

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(769,913)	(685,234)
優先票據及公司債券的利息開支	(603,572)	(557,150)
	(1,373,485)	(1,242,384)
減：發展中待售物業的資本化金額	1,167,814	1,075,811
	(205,671)	(166,573)

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

6 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(643,039)	(424,621)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(428,290)	(488,269)
	(1,071,329)	(912,890)
遞延稅項		
中國企業所得稅	153,532	42,178
	153,532	42,178
所得稅開支	(917,797)	(870,712)

根據中國企業所得稅法，本公司中國附屬公司的適用所得稅率為 25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及規例，本集團於該等司法權區均毋須繳付任何所得稅。

由於截至 2021 年及 2020 年 6 月 30 日止六個月本集團並未於香港產生或取得收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

7 期內溢利

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
期內溢利乃經扣除下列項目後釐定：		
於損益內確認物業、廠房及設備折舊	10,982	10,472
經營租賃租金	15,186	12,938

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

8 股息

(i) 本中期期間的應付股權持有人股息

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
已宣派中期股息每股普通股 4.81 港仙 (相等於每股普通股約人民幣 4.00 分 (2020 年：人民幣 3.56 分))	111,800	99,502

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 於本中期期間批准的上一財政年度應付股權持有人股息

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
於隨後中期期間批准的上一財政年度末期股息 每股 3.65 港仙(截至 2020 年 6 月 30 日止 六個月：每股 3.55 港仙)	85,248	90,823

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

9 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	447,609	398,136

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 千股	2020 年 千股
股份數目(基本)		
於期內發行的普通股加權平均數	2,794,994	2,794,994
股份數目(攤薄)		
用於計算每股基本盈利的普通股數目	2,794,994	2,794,994
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權(附註)	-	756
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	2,794,994	2,795,750

附註：計算截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使，因為其在期間內具有反稀釋作用。

計算截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的每股攤薄盈利時已考慮在所有未獲行使購股權獲行使的情況下視為無償發行的股份加權平均數 756,000 股。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

10 物業投資

	合計 人民幣千元
公允價值	
於 2021 年 1 月 1 日	3,072,670
轉撥自持作銷售物業	257,000
於損益確認的公允價值變動淨額	31,990
出售	(18,950)
於 2021 年 6 月 30 日	3,342,710

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

所有投資物業均位於中國。投資物業所在土地的租期為 40 年至 50 年。本集團投資物業於各轉撥日期以及於 2021 年 6 月 30 日及 2020 年 12 月 31 日的公允價值，已根據戴德梁行有限公司於上述各日期作出的估值而達致。戴德梁行有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估相關地點類似物業的經驗。就已竣工投資物業而言，估值乃採用投資法將現有租約所產生的租金收入撥作資本，並就該等物業的可復歸收入潛力作適當撥備。於適當情況下亦會考慮直接比較法，參照相關市場內經識別可資比較銷售交易採用公開市值基準釐定估值。已竣工投資物業的估值方法與上年度使用的估值方法並無變化。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，於用途變更後轉撥自持作銷售竣工物業的金額中已包括持作銷售物業的成本人民幣 161,082,000 元，及根據於相關轉撥日期進行的估值，公允價值收益約人民幣 95,918,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 80,075,000 元，公允價值收益約人民幣 67,925,000 元)。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

11 物業、廠房及設備

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，添置物業、廠房及設備達人民幣 4,440,000 元(截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 14,861,000 元)，包括樓宇、汽車、電子設備及家具。

本集團已就本集團所發展的物業與合資格僱員訂立協議(「計劃」)。根據計劃，合資格僱員可使用該等物業，惟於本集團的服務年期須維持在介乎 1.5 年至 15 年。該等物業的產權將於計劃項下所述的服務年期結束時授予合資格僱員。於 2021 年 6 月 30 日，合資格僱員已根據計劃佔用的租賃土地及樓宇的賬面值為人民幣 49,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民幣 9,786,000 元)。

12 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	2,021,709	2,011,822
分佔收購後收益及其他全面收入	368,295	378,788
	2,390,004	2,390,610
向合營企業作出貸款	7,136,099	6,051,933
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(328,210)	(283,669)
	6,807,889	5,768,264

向合營企業作出之貸款為無抵押及免息，並無固定還款期及預期於一年後收回。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

13 貿易及其他應收款、按金及預付款

貿易應收款主要指應收租金及物業銷售應收款。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款支付，通常於協議日期起計 45 日內支付。

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備(附註 i)	432,646	433,450
應收非控股權益之款項	3,829,066	3,277,182
其他應收款項，扣除撥備(附註 ii)	4,052,715	3,444,645
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註 iii)	239,814	161,659
以攤銷成本計量的金融資產	8,554,241	7,316,936
預付給建材供應商的款項	637,391	544,796
就購入土地使用權已付的按金	240,000	77,810
就購入一間附屬公司已付的按金	—	300,531
預付稅金	2,454,443	1,923,607
	11,886,075	10,163,680

附註：

- (i) 以下為於報告期末按應收租金及已售物業應收款的到期日(與其各自的收益確認日期相若)作出的貿易應收款賬齡分析：

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
1 年以下	91,889	97,941
1 至 2 年	72,531	71,445
2 年以上但不多於 3 年	268,226	264,064
	432,646	433,450

於報告期末，上述所有貿易應收款均為逾期應收租金及已售物業應收款，惟並無減值。本集團並無就逾期應收租金的結餘持有任何抵押品。本集團就已售物業應收款持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品。

- (ii) 該金額主要包括房地產開發項目的可退還按金。
- (iii) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金指存放於住房公積金管理中心(負責經營及管理住房公積金的國有機構)的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，並將於客戶獲得物業個人所有權證後退還予本集團。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

14 貿易及其他應付款、已收按金及應計費用

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
貿易及票據應付款(附註 i)	6,993,913	4,189,743
應計建設支出(附註 i)	3,347,296	2,146,450
應付非控股權益款項	4,586,353	3,274,790
應計利息	395,463	340,103
應計工資	2,256	26,243
應付股息	88,361	3,149
其他應付款(附註 ii)	7,353,037	6,093,719
按攤銷成本計量之金融負債	22,766,679	16,074,197
其他應付稅項	701,112	369,386
	23,467,791	16,443,583

附註：

- (i) 貿易及票據應付款及應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，乃根據本集團計量的項目進度支付。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款於信貸期限(如有)內償還。

以下為於報告期末按發票日期作出的貿易及票據應付款賬齡分析：

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
1 年以下	5,450,908	2,104,183
1 至 2 年	1,058,781	1,435,264
2 年以上但不多於 3 年	363,377	650,296
多於 3 年	120,847	—
	6,993,913	4,189,743

- (ii) 其他應付款主要包括客戶按金及潛在股權投資夥伴的現金墊款。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

15 銀行及其他貸款

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
銀行借貸，有抵押	7,065,658	4,780,660
其他借貸，有抵押	12,216,694	10,893,489
其他借貸，無抵押	-	36,500
	19,282,352	15,710,649

借貨須於以下期限內償還：

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
1 年內或按要求	6,476,001	6,285,741
多於 1 年，但不超過 2 年	7,276,939	5,598,966
多於 2 年，但不超過 5 年	5,294,072	3,797,872
多於 5 年	235,340	28,070
	19,282,352	15,710,649
減：流動負債下 1 年內到期款項	(6,476,001)	(6,285,741)
1 年後到期款項	12,806,351	9,424,908
借貨分析(按貨幣劃分)		
— 以人民幣計值	17,812,775	14,499,326
— 以美元計值	1,111,783	832,585
— 以港元計值	357,794	378,738
	19,282,352	15,710,649

於 2021 年 6 月 30 日，賬面值為人民幣 6,651,586,000 元(2020 年 12 月 31 日：人民幣 4,875,401,000 元)的借貨根據中國人民銀行所報利率按浮動利率計息，實際年利率介乎 1.13% 至 11.8%(2020 年 12 月 31 日：1.4% 至 11.8%)，因此本集團面臨現金流量利率風險。於 2021 年 6 月 30 日餘下借貨按固定利率計息，實際年利率介乎 6.5% 至 15.0%(2020 年 12 月 31 日：6.5% 至 15.0%)，因此本集團面臨公允價值利率風險。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

16 公司債券

於 2016 年 4 月 24 日，本集團按本金額 97.8% 向公眾發行了公司債券，總面值人民幣 1,000,000,000 元，固定年利率為 6.4% (利息須每年支付)，於 2019 年 4 月 28 日，本公司已贖回人民幣 881,762,000 元，餘額已於 2021 年 4 月 20 日償還。

於 2019 年 7 月 30 日，本集團按本金額 98.7% 向公眾發行了公司債券，總面值人民幣 880,000,000 元，固定年利率為 7.8% (利息須每年支付)，將於 2022 年 7 月 30 日到期。

17 優先票據

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
期／年初賬面值	7,851,880	6,684,999
發行 2020 年美元票據 I 所得款項淨額 (附註(a))	—	1,336,076
發行 2020 年美元票據 II 所得款項淨額 (附註(b))	502,486	1,350,719
發行 2020 年美元票據 III 所得款項淨額 (附註(c))	—	2,026,844
發行 2021 年美元票據 I 所得款項淨額 (附註(d))	2,054,160	—
匯兌虧損	(82,856)	(284,005)
其他融資成本	(4,222)	87,417
贖回	(1,787,902)	(3,350,170)
期／年終賬面值	8,533,546	7,851,880
減：優先票據即期部分	(2,871,475)	(3,395,691)
一年後到期款項	5,662,071	4,456,189

附註：

(a) 2020 年美元票據 I

於 2020 年 2 月 26 日，本公司按本金額 98.156% 向公眾發行總面值 200,000,000 美元 (約人民幣 1,383,434,000 元) 有擔保優先定息票據 (「2020 年美元票據 I」)，固定年利率為 11.8%，須每半年支付利息，至 2022 年 2 月 26 日須按面值悉數償還。

2020 年美元票據 I 於新交所上市，屬當代置業(中國)有限公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

17 優先票據(續)

附註：(續)

(a) 2020 年美元票據 I (續)

於 2022 年 2 月 26 日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份) 2020 年美元票據 I，贖回價相等於 2020 年美元票據 I 本金額 100% 另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的 1% 及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加 100 個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於 2022 年 2 月 26 日前，本公司可隨時及不時贖回最多本金額 35% 的 2020 年美元票據 I，贖回價為 2020 年美元票據 I 本金額 111.8% 加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

(b) 2020 年美元票據 II

於 2020 年 3 月 4 日，本公司按本金額 97.252% 向公眾發行總面值 150,000,000 美元(約人民幣 1,048,845,000 元)有擔保優先定息票據(「2020 年美元票據 II」)，固定年利率為 11.95%，須每半年支付利息，至 2024 年 3 月 4 日須按面值悉數償還。

2020 年美元票據 II 於新交所上市，屬當代置業(中國)有限公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於 2023 年 3 月 4 日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份) 2020 年美元票據 II，贖回價相等於 2020 年美元票據 II 本金額 100% 另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的 1% 及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加 100 個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於 2023 年 3 月 4 日前，本公司可隨時及不時贖回最多本金額 35% 的 2020 年美元票據 II，贖回價為本金額 111.95% 加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

於 2020 年 9 月 9 日，本公司按本金額 97.798% 另加自 2020 年 9 月 4 日起(包括該日)至 2020 年 9 月 8 日(不包括該日)的應計利息向公眾發行總面值 50,000,000 美元(約人民幣 346,730,000 元)有擔保優先定息票據，其將與附註 17(b)所述的 2020 年美元票據 II 合併及組成單一序列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

於 2021 年 1 月 25 日，本公司按本金額 101.76% 向公眾發行總面值 77,000,000 美元(約人民幣 498,737,000 元)有擔保優先定息票據。新票據將從 2020 年 9 月 4 日(包括該日)起計息，年利率為 11.95%。這些票據將與上述 2020 年美元票據 II 合併及組成單一序列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

17 優先票據(續)

附註：(續)

(c) 2020 年美元票據 III

於 2020 年 7 月 14 日，本公司按本金額 98.301% 向公眾發行總面值 250,000,000 美元(約人民幣 1,749,900,000 元)有擔保優先定息票據(「2020 年美元票據 III」)，固定年利率為 11.5%，須每半年支付利息，至 2022 年 11 月 13 日須按面值悉數償還。

2020 年美元票據 III 於新交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於 2022 年 11 月 13 日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2020 年美元票據 III，贖回價相等於 2020 年美元票據 III 本金額 100% 另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的 1% 及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加 100 個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於 2022 年 11 月 13 日前，本公司可隨時及不時贖回最多本金額 35% 的 2020 年美元票據 III，贖回價為本金額 111.5% 加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

於 2020 年 9 月 9 日，本公司按本金額 99.525% 另加自 2020 年 7 月 13 日起(包括該日)至 2020 年 9 月 8 日(不包括該日)的應計利息向公眾發行總面值 50,000,000 美元(約人民幣 341,820,000 元)有擔保優先定息票據，其將與附註 17(c) 所述的 2020 年美元票據 III 合併及組成單一序列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

(d) 2021 年美元票據 I

於 2021 年 1 月 5 日，本公司按本金額 98.848% 向公眾發行總面值 250,000,000 美元(約人民幣 1,635,575,000 元)有擔保優先定息票據(「2021 年美元票據 I」)，固定年利率為 9.8%，須每半年支付利息，至 2023 年 4 月 11 日須按面值悉數償還。

2021 年美元票據 I 於聯交所上市，屬本公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於 2023 年 4 月 11 日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部分)2021 年美元票據 I，贖回價相等於 2021 年美元票據 I 本金額 100% 另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的 1% 及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加 100 個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

17 優先票據(續)

附註：(續)

(d) 2021 年美元票據 I (續)

於 2023 年 4 月 11 日前，本公司可隨時及不時贖回最多本金額 35% 的 2021 年美元票據 I，贖回價為本金額 100% 加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

於 2021 年 1 月 25 日，本公司按本金額 99.723% 向公眾發行總面值 71,000,000 美元(約人民幣 459,874,000 元)有擔保優先定息票據。新票據將從 2021 年 1 月 11 日(包括該日)起計息，年利率為 9.8%。這些票據將與上述 2021 年美元票據 I 合併及組成單一系列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

18 股本

	股份數目 千股	金額 千美元	相當於 人民幣千元
每股面值 0.01 美元的普通股			
法定：			
於 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 6 月 30 日	8,000,000	80,000	524,014
已發行及繳足：			
於 2020 年 12 月 31 日及 於 2021 年 6 月 30 日	2,794,994	27,941	175,693

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

19 收購附屬公司

截至 2021 年 6 月 30 日止期間，本集團收購重慶程達置業有限公司(「重慶程達」)67% 股權，隨後重慶程達成為本集團非全資附屬公司。重慶程達於收購日期擁有位於中國重慶省的一幅地塊。

	人民幣千元
發展中待售物業	1,126,350
銀行結餘及現金	138
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	(1,037,988)
	88,500
非控股權益	(29,205)
以現金償付的總代價	59,295
上年度以現金預付的代價	55,930
本期以現金結算的代價	3,365
減：所得現金	(138)
本期收購的淨現金影響	3,227

截至 2021 年 6 月 30 日止期間，本集團還收購了其他對本集團沒有重大財務影響的附屬公司。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

20 抵押資產

於報告期末，已抵押以下資產作為本集團獲授的若干銀行及其他融資以及所售物業買家獲授的按揭貸款的擔保：

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
投資物業	1,533,056	1,581,638
發展中待售物業	16,144,564	15,553,995
持作銷售竣工物業	1,877,068	1,086,654
物業、廠房及設備	151,992	190,620
於附屬公司的股權	3,124,268	3,929,891
受限制現金	1,411,800	1,252,900
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	239,814	161,659
	24,482,562	23,757,357

21 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表中作出撥備： 有關發展中物業的支出	15,898,104	16,805,374

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

22 或然負債

本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還失責買家結欠的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，本集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證時結束。董事認為，按初始確認，擔保合約的公允價值屬微不足道。此外，於報告期末，概未為擔保合約確認撥備，原因是違約風險被認為低。

於報告期末的未償還擔保金額如下：

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
按揭擔保	17,088,133	15,217,825

23 以股份付款的交易

於 2016 年 9 月 28 日，本公司向兩名董事及二十六名僱員授出合共 43,000,000 份購股權以認購合共 43,000,000 股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約 1.91%。

於 2020 年 7 月 7 日，本公司向三名董事及二十六名僱員授出合共 47,800,000 份購股權以認購合共 47,800,000 股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約 1.7%。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

23 以股份付款的交易 (續)

已授購股權的詳情如下：

	購股權數目	歸屬期	購股權合約期
已授予董事的購股權			
於 2016 年 9 月 28 日	8,580,000*	授出日期至 2017 年 9 月 28 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2018 年 9 月 28 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2019 年 9 月 28 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2020 年 9 月 28 日期間 25%	5 年
於 2020 年 7 月 7 日	9,800,000	授出日期至 2021 年 7 月 7 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2022 年 7 月 7 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2023 年 7 月 7 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2024 年 7 月 7 日期間 25%	5 年
已授予僱員的購股權			
於 2016 年 9 月 28 日	38,720,000*	授出日期至 2017 年 9 月 28 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2018 年 9 月 28 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2019 年 9 月 28 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2020 年 9 月 28 日期間 25%	5 年
於 2020 年 7 月 7 日	38,000,000	授出日期至 2021 年 7 月 7 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2022 年 7 月 7 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2023 年 7 月 7 日期間 25%	5 年
		授出日期至 2024 年 7 月 7 日期間 25%	5 年
購股權總數	95,100,000		
於 2020 年 12 月 31 日可予行使	22,162,500		
於 2021 年 6 月 30 日可予行使	31,912,500		

合資格僱員須達致本公司設定的若干財務指標後方可行使購股權。

* 購股權數目於 2017 年 10 月 9 日紅股發行後已作出調整。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，概無購股權獲行使。

截至 2021 年及 2020 年 6 月 30 日止六個月，本集團分別就本公司授出的購股權確認總開支人民幣 2,515,000 元及撥回人民幣 244,000 元。

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

24 關聯方結餘及交易

(a) 與關聯方的結餘

(i) 應收關聯方款項

於報告期末，應收關聯方款項如下：

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
應收張雷先生(本公司執行董事)的控股公司的款項	1,257	9,917
應收張鵬先生(本公司執行董事)的控股公司的款項	8,460	—
應收聯營公司款項	176,020	1,540
應收合營企業及其附屬公司款項	260,747	255,355
非貿易結餘總額(附註 i)	446,484	266,812
應收張雷先生的控股公司的款項	20,413	26,869
應收張鵬先生的控股公司的款項	14,937	—
應收合營企業及其附屬公司款項	379,126	285,336
貿易結餘總額(附註 ii)	414,476	312,205
應收關聯方款項	860,960	579,017
向合營企業作出貸款	6,807,889	5,768,264

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

24 關聯方結餘及交易 (續)

(a) 與關聯方的結餘 (續)

(i) 應收關聯方款項 (續)

附註：

- (i) 於2021年6月30日及2020年12月31日的結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 於2021年6月30日及2020年12月31日的關聯方貿易應收款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期(與收益確認日期相若)呈列的貿易性質的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
少於1年	368,670	307,486
1至2年	45,806	4,719
	414,476	312,205

(ii) 應付關聯方款項

於報告期末，應付關聯方款項如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
應付張雷先生的控股公司的款項	2,365	2,203
應付張鵬先生的控股公司的款項	1,965	—
應付聯營公司款項	19,050	19,495
應付合營企業及其附屬公司款項	2,204,411	4,262,273
非貿易結餘總額(附註 i)	2,227,791	4,283,971
應付張雷先生的控股公司的款項	97,156	89,926
應付張鵬先生的控股公司的款項	17,997	—
應付合營企業及其附屬公司款項	452	487
貿易結餘總額(附註 ii)	115,605	90,413
應付關聯方款項	2,343,396	4,374,384

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

24 關聯方結餘及交易 (續)

(a) 與關聯方的結餘 (續)

(ii) 應付關聯方款項 (續)

附註：

- (i) 於2021年6月30日及2020年12月31日的結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 應付關聯方的貿易應付款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期呈列的貿易性質的應付關聯方款項的賬齡分析：

	於 2021 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2020 年 12 月 31 日 人民幣千元
少於 1 年	50,472	73,947
1 至 2 年	65,133	16,466
	115,605	90,413

(b) 與關聯方的交易

		截至 6 月 30 日止六個月	
關聯方性質	交易性質	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
張雷先生的控股公司	租金收入	968	449
張雷先生的控股公司	物業管理及其他服務支出	86,273	45,780
張雷先生的控股公司	升降機服務支出	17,245	15,012
張鵬先生的控股公司	升降機服務支出	6,966	—
合營企業	管理服務收入	4,129	2,411
合營企業	提供房地產代理服務收入	72,018	54,181

簡明合併財務報表附註

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

24 關聯方結餘及交易 (續)**(c) 與關鍵管理人員的交易**

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元
關鍵管理人員報酬		
底薪及津貼	7,819	9,053
退休福利供款	651	178
以股份付款	109	120
	8,579	9,351