

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED

當代置業(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1107)

**截至2021年12月31日止年度之
全年業績公告**

全年業績

當代置業(中國)有限公司(「本公司」或「當代置業」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至2021年12月31日止年度之經審核合併業績及上一財政年度之比較數字如下：

合併損益及其他全面收入報表

截至2021年12月31日止年度— (以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	5	11,449,621	15,740,529
銷售成本		<u>(10,795,503)</u>	<u>(11,955,987)</u>
毛利		654,118	3,784,542
其他收入及開支	6	(495,772)	475,302
確認持作銷售竣工物業轉撥至 投資物業的公允價值變動		100,878	153,826
投資物業公允價值變動淨額		(43,520)	82,810
銷售及分銷開支		(665,434)	(583,094)
行政開支		(670,796)	(712,815)
融資成本	7	(403,997)	(410,184)
分佔合營企業溢利減虧損		(34,050)	76,661
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>(3,889)</u>	<u>(281)</u>
稅前(虧損)/溢利		(1,562,462)	2,866,767
所得稅開支	8	<u>(767,294)</u>	<u>(1,749,782)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(2,329,756)</u>	<u>1,116,985</u>

合併損益及其他全面收入報表(續)

截至2021年12月31日止年度— (以人民幣列示)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年度其他全面收入：			
不會重新分類至損益的項目：			
按公允價值計入其他全面收入			
(「公允價值全面收入」)之股份權益			
投資—公允價值儲備，扣除稅項			
人民幣131,000元(2020年：人民幣			
230,000元)的變動淨額(不可劃轉)		392	689
其後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)		517	(9,517)
年度全面收入總額		909	(8,828)
下列人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(2,054,632)	739,001
非控股權益		(275,124)	377,984
		(2,329,756)	1,116,985
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		(2,053,723)	730,173
非控股權益		(275,124)	377,984
		(2,328,847)	1,108,157
每股(虧損)/盈利(人民幣分)：			
基本	10	(73.5)	26.4
攤薄	10	(73.5)	26.4

合併財務狀況報表

於2021年12月31日 — (以人民幣列示)

		2021年 附註 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		3,032,700	3,072,670
物業、廠房及設備		395,700	437,928
無形資產		21,774	16,967
持作日後發展的永久業權土地		29,010	29,689
於聯營公司的權益		104,449	837,760
於合營企業的權益	11	2,233,385	2,390,610
向合營企業作出貸款	11	7,088,140	5,768,264
公允價值全面收入之股份權益投資		46,083	45,740
遞延稅項資產		1,311,796	1,166,406
		14,263,037	13,766,034
流動資產			
發展中待售物業		39,859,390	38,111,796
持作銷售竣工物業		4,788,519	4,683,754
其他存貨及合約成本		1,052,545	514,861
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	9,909,068	10,163,680
應收關聯方款項		786,348	579,017
受限制現金		2,426,926	3,270,356
銀行結餘及現金		1,585,043	10,822,373
持作銷售資產		2,947,689	—
		63,355,528	68,145,837

合併財務狀況報表(續)

於2021年12月31日 — (以人民幣列示)

		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	13	12,541,111	16,443,583
合約負債	14	24,928,489	20,934,767
應付關聯方款項		2,120,993	4,374,384
應付稅項		3,826,958	3,824,512
銀行及其他借貸—於一年內到期		13,449,587	6,285,741
公司債券—於一年內到期		710,812	128,016
優先票據—於一年內到期		8,478,681	3,395,691
持作銷售負債		2,187,718	—
		<u>68,224,349</u>	<u>55,386,694</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(4,888,821)</u>	<u>12,759,143</u>
總資產減流動負債		<u>9,374,216</u>	<u>26,525,177</u>
股本及儲備			
股本	15	175,693	175,693
儲備		4,293,188	6,533,513
本公司擁有人應佔權益		4,468,881	6,709,206
非控股權益		2,344,474	4,268,461
權益總額		<u>6,813,355</u>	<u>10,977,667</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—於一年後到期		1,907,327	9,424,908
優先票據—於一年後到期		—	4,456,189
公司債券—於一年後到期		—	902,468
遞延稅項負債		653,534	763,945
		<u>2,560,861</u>	<u>15,547,510</u>
		<u>9,374,216</u>	<u>26,525,177</u>

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1 一般資料

本公司於2006年6月28日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。

其母公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的極地控股有限公司及最終控股公司為根據巴哈馬群島聯邦法律註冊成立的Fantastic Energy Ltd.。該等實體並無編製可供公眾閱覽的財務報表。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)及美利堅合眾國(「美國」)從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他服務。

合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃各集團實體經營所在主要經濟環境的流通貨幣(即本公司主要附屬公司的功能貨幣)。

2 截至2021年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋之潛在影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則理事會已發出多項修訂及新準則，國際財務報告準則第17號，保險合約，尚未在截至2021年12月31日止年度生效及於本財務報表內所採納。該發展包括下列可能與本集團有關。

	在以下日期或 之後開始的 會計期間生效
國際財務報告準則第3號(修訂本)，提述概念框架	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備： 預定用途前之收益	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)，有償合約—履行合約的成本	2022年1月1日
2018年至2020年國際財務報告準則週期之年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第17號，保險合約	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列： 負債分類為流動或非流動	2023年1月1日

在以下日期或
之後開始的
會計期間生效

國際會計準則第1號(修訂本)，財務報表的呈列及
香港財務報告準則實務報告第2號，作出重大性判斷：
會計政策的披露 2023年1月1日

國際會計準則第8號(修訂本)，會計政策、會計估計變動及錯誤：
會計估計的定義 2023年1月1日

國際會計準則第12號(修訂本)，所得稅：與單一交易產生的
資產及負債有關的遞延稅項 2023年1月1日

本集團正在評估這些修訂對初始採用期間影響。到目前為止，可以得出結論，採用這些準則不太可能對合併財務報表產生重大影響。

3 合併及編製基準

截至2021年12月31日止年度，本集團於2021年12月31日產生虧損人民幣2,329,756,000元，於該日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣4,888,821,000元。流動負債包括優先票據人民幣8,478,681,000元、即期銀行及其他借款人民幣13,449,587,000元、公司債券人民幣710,812,000元及索償及訴訟撥備人民幣264,315,000元。

於2021年10月25日，本集團逾期未付2019年美元票據III的未償還本金(「違約」)，涉及總額約250,002,000美元(約人民幣1,592,948,000元)。由於發生違約，優先票據持有人有權隨時要求立即贖回優先票據。違約亦觸發了本集團所發行賬面值為1,091,500,000美元(約人民幣6,885,733,000元)的其他優先票據發生交叉違約，因此，一旦相關優先票據持有人根據交叉違約條款提出要求，該等優先票據將立即到期贖回。倘任何優先票據持有人要求立即贖回任何優先票據，而本集團無法滿足該要求，優先票據持有人有權接管優先票據的擔保資產。截至該等合併財務報表批准刊發日期，2019年美元票據III繼續處於違約狀態，優先票據持有人未有行使其權利，要求立即贖回優先票據。

本集團亦違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，該等借款的金額為人民幣5,262,556,000元，須按要求於2021年12月31日償還。

倘任何貸款人要求立即償還任何該等借款，而本集團無法滿足該要求，貸款人有權接管借款的擔保資產。該等借款包括銀行及其他借款人民幣804,000,000元，貸款人已要求於2021年12月31日提前償還。除此以外，截至該等合併財務報表批准刊發日期，本集團繼續違反若干契諾，其他貸款人未有要求立即償還其他銀行及其他借款。

於2021年12月31日，本集團賬面值為人民幣710,812,000元的公司債券已於2022年7月30日到期。如下文所述，本集團其後將到期日延長至2023年7月30日。

另外，本集團因各種原因而捲入其他幾宗訴訟及仲裁案件，本集團於2021年12月31日已就索償及訴訟計提撥備人民幣264,315,000元。

所有該等事件或情況表明，有多項重大不確定因素可能會令本集團持續經營的能力嚴重存疑。

鑒於上述情況，董事已謹慎考慮本集團的未來流動資金及表現及可用融資來源，以評估本集團是否有足夠現金資源持續經營及於債務到期時予以償還。董事正進行債務重組計劃（「**債務重組計劃**」），其中包括以下計劃及措施，以使本集團擁有充足的財務資源，在財務承擔到期時支付款項：

- 於2022年7月5日，開曼群島大法院批准了本公司的境外債務重組計劃（「**計劃**」），據此，優先票據持有人同意重組未償還本金1,341,502,000美元（約人民幣8,478,681,000元）以及現有優先票據截至重組生效日期的所有應計及未付利息，重組代價包括(i)現金贖回部分約23,000,000美元，及(ii)分五批發行新票據以取代現有優先票據，到期日為發行後一年至五年不等。第一批優先票據80,000,000美元將須於計劃完成日期後第一年償還。此外，本公司亦獲得票據持有人的批准，可選擇以實物形式支付未來兩年的利息。於2022年11月，本公司已支付計劃下的重組支持協議費、特設小組工作費及特設小組法律費。為履行現金贖回額的支付責任以完成計劃，董事會已批准與一名第三方簽訂初步協議，出售本集團一間合營企業所持的若干項目，於2021年12月31日，該等項目的賬面值佔本集團總資產不足1%。出售事項仍須待合營企業合夥人董事會批准以及與對手方落實協議，方可作實。截至該等合併財務報表批准刊發日期，重組尚未完成，且本集團正尋求優先票據持有人的書面同意，以將目前的最後截止日期進一步延長至2022年12月30日；
- 於2022年7月，本集團與於2021年12月31日賬面值為人民幣710,812,000元的人民幣公司債券的公司債券持有人達成協議。根據該協議，公司債券的還款日期被延長至2023年7月30日；
- 本集團正積極與其他現有貸款人商討將本集團若干借款續期及／或不要求即時償還，直至本集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止。該等討論具建設性及專注於當前狀況下可採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施；

- 本集團將繼續實施政策，加快其開發中及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未付銷售所得款項及其他應收款項。近期，有關中國物業市場的政策獲放寬，促使買家的購房意欲提高，亦刺激了需求。視乎市場氣氛是否好轉，本集團將積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- 本集團將繼續尋求從現有股東及潛在的股權投資夥伴獲得更多新的融資來源，或尋找合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外的現金流入。本集團的物業主要位於中國一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下有可能保持較高價值；
- 本集團將繼續控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；
- 本集團一直積極尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團已就訴訟及索償作出相關撥備，並會尋求就尚未得出確切結果的索償及訴訟在費用及支付條款方面達成友好解決方案；

董事已審查由管理層編製的本集團現金流預測，該預測涵蓋自2021年12月31日起計不少於18個月的期間，並認為本集團能否實現上述計劃及措施仍存在多項重大不確定因素。具體而言，本集團是否能持續經營將取決於以下因素：

- 落實及完成建議出售計劃以獲取現金所得款項以完成優先票據的重組計劃及在計劃完成日期後第一年償還第一批新優先票據80,000,000美元；
- 於其後延長的2023年7月30日到期日前償還公司債券於2021年12月31日的賬面值人民幣710,812,000元；
- 成功與現有貸款人就將本集團若干借款續期進行磋商，並維持與本集團現有融資提供者的關係，使彼等繼續向本集團提供資金，並且不要求即時償還銀行及其他借款，直至本集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止；
- 成功實施措施，加快發展中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未付銷售所得款項及其他應收款項；
- 成功獲得更多新的融資來源；

- 成功實施本集團的業務戰略計劃及成本控制措施，以改善本集團的營運資金及現金流狀況；及
- 就尚未得出確切結論索償及訴訟在費用及支付條款方面達成友好解決方案。

董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施得以及時成功實施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並履行2021年12月31日起計至少18個月內的到期責任。因此，董事信納按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

倘本集團未能按時達成上述一項或多項計劃及措施，則可能無法在持續經營的基礎上繼續經營，並且必須進行調整，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計提撥備，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。合併財務報表不包括任何該等調整。

4 會計政策變動

本集團已在本會計期間的財務報表中採用由國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則之下述修訂：

- 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*
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，於2021年6月30日之後的疫情相關租金優惠

該等變動對本集團當前或過往年度的業績及財務狀況於本合併財務報表的編製或呈列方式具有重大影響。

5 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」)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、來自物業投資的租賃物業、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。

收益指已收或應收代價的公允價值。

實體整體資料

按類別劃分的本集團收益分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
根據國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益		
物業銷售	10,981,955	15,402,691
房地產代理服務	203,492	201,916
酒店經營	56,023	51,422
其他服務	144,735	31,049
	<u>11,386,205</u>	<u>15,687,078</u>
其他來源之收益		
物業投資	63,416	53,451
	<u>11,449,621</u>	<u>15,740,529</u>
按確認收益時間劃分		
時間點	9,499,311	12,610,630
一段時間	1,950,310	3,129,899
	<u>11,449,621</u>	<u>15,740,529</u>
地區資料		

本集團的營運主要位於中國，因此並無呈列地區分部報告。

概無與單一外部客戶進行交易的收益達本團於截至2021年及2020年12月31日止年度收益的10%或以上。

6 其他收入及開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	67,965	55,450
政府補助(附註a)	16,884	7,472
匯兌收益淨額(附註b)	161,866	384,005
出售一間合營企業的收益	183	—
出售一間聯營公司的收益	4,000	—
處置附屬公司的虧損淨額	(67,063)	—
呆賬撥備	(317,658)	—
索償及訴訟費用(附註c)	(321,808)	—
其他	(40,141)	28,375
	<u>(495,772)</u>	<u>475,302</u>

附註：

- (a) 政府補助指來自中國各政府部門的激勵性補貼。概無對該等補貼附加任何條件或未來責任。
- (b) 截至2021年及2020年12月31日止年度的匯兌收益淨額主要來源於因人民幣兌美元升值而重新換算本公司發行的以美元計值的優先票據。
- (c) 本集團正面臨各種訴訟及仲裁事項，相關撥備按法庭頒命或報告期末解決索賠所需代價的最佳估計來計量。

7 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(1,338,268)	(1,359,793)
優先票據及公司債券的利息	(1,214,285)	(1,096,060)
	<u>(2,552,553)</u>	<u>(2,455,853)</u>
減：發展中待售物業的資本化金額	<u>2,148,556</u>	<u>2,045,669</u>
	<u>(403,997)</u>	<u>(410,184)</u>

資本化借貸成本按每年1.4%至15.0%的比率(2020年：1.4%至15.0%)計算。

8 所得稅開支

	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	(519,004)	(919,133)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(459,436)	(773,049)
遞延稅項(附註18)	270,123	(26,210)
中國企業所得稅於過往年度撥備不足	(58,977)	(31,390)
所得稅開支	<u>(767,294)</u>	<u>(1,749,782)</u>

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稅率為25%。

土地增值稅撥備乃實際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(介乎30%至60%)作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據英屬處女群島及開曼群島的規則及規例，本集團於英屬處女群島及開曼群島均無須繳付任何所得稅。海外附屬公司之稅項按相關國家之適用現行稅率扣除。

由於截至2021年及2020年12月31日止年度本集團並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。

年度實際稅項開支可與合併損益及其他全面收入報表內的稅前溢利對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
稅前溢利	<u>(1,562,462)</u>	<u>2,866,767</u>
按25%稅率計算的中國企業所得稅	390,616	(716,692)
土地增值稅撥備	(459,436)	(773,049)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	114,859	193,262
分佔合營企業(虧損)/溢利的稅務影響	(972)	19,165
分佔聯營公司虧損的稅務影響	(8,512)	(70)
不可抵扣開支的稅務影響	(128,941)	(413,998)
毋須徵稅的收入的稅務影響	99,306	92,236
調整先前確認的未動用稅項虧損之稅務影響	(53,566)	—
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	(412,602)	(119,246)
未確認暫時差異的稅務影響	(249,069)	—
中國企業所得稅過往年度撥備不足	(58,977)	(31,390)
實際稅項開支	<u>(767,294)</u>	<u>(1,749,782)</u>

9 股息

(i) 年內應付本公司擁有人股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股零港仙 (2020年：每股普通股3.98港仙)	–	99,502
於報告期後擬派末期股息每股普通股零港仙 (2020年：每股普通股3.65港仙)	–	85,248
	<u>–</u>	<u>184,750</u>

於報告期後擬派的末期股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 年內批准及派付的上一財政年度的應付本公司擁有人股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度的末期股息 每股3.65港仙(2020年：每股3.55港仙)	<u>85,248</u>	<u>90,823</u>

10 每股(虧損)/盈利

截至2021年及2020年12月31日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
據以計算每股基本及攤薄盈利的(虧損)/盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	<u>(2,053,723)</u>	<u>739,001</u>
	2021年 千股	2020年 千股
股份數目(基本)		
於1月1日及12月31日之已發行及加權平均普通股數目	<u>2,794,994</u>	<u>2,794,994</u>

	2021 年 千 股	2020 年 千 股
股 份 數 目 (攤 薄)		
據以計算每股基本盈利的普通股數目	2,794,994	2,794,994
購股權 (附註)	—	2,370
	<u>2,794,994</u>	<u>2,797,364</u>
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>2,794,994</u>	<u>2,797,364</u>

附註：截至2021年12月31日止年度的每股攤薄虧損計算並無考慮未獲行使的購股權，因為其具有反攤薄影響。截至2020年12月31日止年度的每股攤薄盈利計算已考慮在所有未獲行使購股權獲行使的情況下視為按零代價發行的股份加權平均數2,370,000股。

11 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

本集團於合營企業的權益詳情載列如下：

	於 2021 年 12 月 31 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	1,877,165	2,011,822
分佔收購後盈利及其他全面收入	<u>356,220</u>	<u>378,788</u>
	<u>2,233,385</u>	<u>2,390,610</u>
向合營企業作出貸款總額	7,504,546	6,051,933
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	<u>(416,406)</u>	<u>(283,669)</u>
	<u>7,088,140</u>	<u>5,768,264</u>

向合營企業作出之貸款為無抵押、並無固定還款期且於2021年及2020年12月所有結餘均為免息。預期所有向合營企業作出之貸款將於一年後收回，實質上構成本集團於該等合營企業之投資淨額。

12 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要包括應收租金及物業銷售應收款項。

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備	394,214	433,450
應收非控股權益之款項	4,027,589	3,277,182
其他應收款項，扣除撥備(附註i)	2,511,980	3,444,645
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註ii)	211,185	161,659
貨款及應收款項	7,144,968	7,316,936
向建築材料供應商作出預付款項	671,585	544,796
就購入土地使用權已付的按金	38,810	77,810
就購入一間附屬公司已付的按金	–	300,531
預付稅金	2,053,705	1,923,607
	9,909,068	10,163,680

附註：

- (i) 該金額主要包括房地產開發項目的可退還按金。
- (ii) 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，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予本集團。

以下為於各報告期末按應收租金的到期日及已售物業應收款項的收益確認日期所作的貿易應收款項的賬齡分析。

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年以下	87,440	97,941
1至2年	9,793	71,445
2年以上但不多於3年	296,981	264,064
	394,214	433,450

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

貿易應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初及年終	<u>4,041</u>	<u>4,041</u>

其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	3,431	3,408
於年內撥備	<u>317,658</u>	<u>23</u>
年終	<u>321,089</u>	<u>3,431</u>

13 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款項(附註i)	3,563,812	4,189,743
應計建設支出(附註i)	3,644,925	2,146,450
應付非控股權益款項	1,972,009	3,274,790
應計利息	540,920	340,103
應付工資	18,646	26,243
應付股息	2,898	3,149
索償及訴訟撥備	264,315	3,149
其他應付款項(附註ii)	<u>2,420,536</u>	<u>6,093,719</u>
按攤銷成本計量之金融負債	12,428,061	16,074,197
其他應付稅項	<u>113,050</u>	<u>369,386</u>
	<u>12,541,111</u>	<u>16,443,583</u>

附註：

- (i) 貿易應付款項及應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，根據本集團衡量的項目進度支付。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還(如有)。

以下為於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析：

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年以下	1,985,154	2,104,183
1至2年	688,181	1,435,264
超過2年但不多於3年	890,477	650,296
	<u>3,563,812</u>	<u>4,189,743</u>

(ii) 其他應付款項主要包括客戶按金和潛在股本投資夥伴的現金墊款。

14 合約負債

	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
銷售按金	<u>24,928,489</u>	<u>20,934,767</u>

合約負債的變動

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日的結餘	20,934,767	20,724,982
因年內確認已於年初計入合約負債的收益 而導致合約負債減少	(10,714,310)	(11,277,670)
收購附屬公司	3,274,527	184,401
出售附屬公司	(3,806,815)	—
因銷售按金而導致合約負債增加	16,687,613	11,303,054
分類為持作銷售	<u>(1,447,293)</u>	<u>—</u>
於12月31日的結餘	<u>24,928,489</u>	<u>20,934,767</u>

預計一年後確認為收益的銷售按金為人民幣15,309,047,000元(2020年：人民幣4,731,112,000元)。

15 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1月1日、2020年12月31日、 2021年1月1日及2021年12月31日	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>524,014</u>
已發行及繳足：			
於2020年1月1日、2020年12月31日、 2021年1月1日及2021年12月31日	<u>2,794,994</u>	<u>27,941</u>	<u>175,693</u>

截至2021年12月31日止年度之合併財務報表之獨立核數師報告摘要

不發表意見

我們並無對 貴集團合併財務報表發表意見。由於報告內「不發表意見之基準」一節所述之多項不確定因素之潛在相互作用及其對合併財務報表之可能累積影響，我們無法就該等合併財務報表達成審核意見。在所有其他方面，我們認為合併財務報表乃根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

不發表意見之基準

誠如合併財務報表附註3(a)(ii)所述，貴集團於2021年12月31日產生虧損人民幣2,329,756,000元，於該日，貴集團的流動負債超過流動資產人民幣4,888,821,000元。流動負債包括優先票據人民幣8,478,681,000元、即期銀行及其他借款人民幣13,449,587,000元、公司債券人民幣710,812,000元及索償及訴訟撥備人民幣264,315,000元。

於2021年10月25日，貴集團逾期未付若干優先票據的未償還本金（「違約」），涉及總額約250,002,000美元（約人民幣1,592,948,000元）。由於發生違約，優先票據持有人有權隨時要求立即贖回優先票據。違約亦觸發了 貴集團所發行賬面值為1,091,500,000美元（約人民幣6,885,733,000元）的其他優先票據發生交叉違約，因此，一旦票據持有人根據交叉違約條款提出要求，該等優先票據將立即到期贖回。倘任何優先票據持有人要求立即贖回任何優先票據，而 貴集團無法滿足該要求，票據持有人有權接管優先票據的擔保資產。截至本審核報告日期，優先票據繼續處於違約狀態，優先票據持有人未有行使其權利，要求立即贖回優先票據。

貴集團亦違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，該等借款的金額為人民幣5,262,556,000元，須按要求於2021年12月31日償還。倘任何貸款人要求立即償還任何該等借款，而 貴集團無法滿足該要求，貸款人有權接管該等借款的擔保資產。該等借款包括銀行及其他借款人民幣804,000,000元，貸款人已要求於2021年12月31日提前償還，而 貴集團未有償還。因此，

貸款人可隨時接管就該等借款而質押的賬面值為人民幣580百萬元(佔 貴集團總資產不足1%)的辦公大樓及土地使用權。除此以外，截至本審核報告日期，貴集團繼續違反若干契諾，其他貸款人未有要求立即償還其他銀行及其他借款。

於2021年12月31日，貴集團賬面值為人民幣710,812,000元的公司債券已於2022年7月30日到期。於2022年7月，貴集團與公司債券持有人達成協議，將還款日期延長一年，貴集團現須在2023年7月30日或之前贖回公司債券。

另外，貴集團因各種原因而捲入其他幾宗訴訟及仲裁案件，貴集團於2021年12月31日已索償及訴訟計提撥備人民幣264,315,000元。

所有該等事件或情況提明，有多項重大不確定因素可能令 貴集團持續經營的能力嚴重存疑。

貴公司董事正進行債務重組計劃(「**債務重組計劃**」)，其中包括多個解決 貴集團流動資金問題的計劃及措施，詳情在合併財務報表附註3(a)(ii)披露。

合併財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於債務重組計劃的結果，後者則存在多項重大不確定因素，包括 貴集團能否(i)成功落實及完成建議出售計劃、完成優先票據的重組計劃及償還第一批新優先票據；(ii)於其後延長的2023年7月30日到期日前償還公司債券；(iii)成功與現有貸款人就將 貴集團若干借款續期進行磋商，並維持與 貴集團現有融資提供者的關係，使彼等繼續向 貴集團提供資金，並且不要求即時償還銀行及其他借款，直至 貴集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止；(iv)成功實施措施，加快發展中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未付銷售所得款項及其他應收款項；(v)成功獲得更多新的融資來源；(vi)成功實施 貴集團的業務計劃及成本控制措施，以改善 貴集團的營運資金及現金流。

倘 貴集團未能按時達成上述一項或多項計劃及措施，則可能無法在持續經營的基礎上繼續經營，並且必須進行調整以，貴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計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等合併財務報表不包括任何該等調整。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會，提呈本集團截至2021年12月31日止年度之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2021年12月31日，本公司實現了在現時市場環境和彼時經營狀況下最努力的銷售業績。

回顧2021

對房地產行業來說，2021年是個不平靜且不平坦的年份。行業內所有企業都面臨著宏觀層面經濟衰退疊加政策調整的巨大變革。在此過程中，諸多房企面臨著嚴峻流動性問題。我們認為，任何變革都有陣痛，所有新生都伴隨舊疾，房地產迎來新模式的道路上伴生著一些企業的創傷不可避免。

2021年，本公司同樣遭遇了流動性危機，於第一時間積極開展自救他救，在負債管理方面，採取了債務重組和展期、處置資產、引入戰投等全方位應對策略，以求最大限度降低風險傳導和風險蔓延。在經營方面，本公司集合各種有效資源，力爭實現核心資產資源的保全，確保核心人才的穩定，維持流程與運營體系的穩固，盡最大努力保證公司發展底盤基本平穩。

2021年，本公司實現收入達約人民幣114億元，受存貨減值等影響，毛利潤較2020年有顯著下降，受投資物業公允價值下跌，應收款計提撥備及合聯營企業虧損影響，本公司所有人應佔淨虧損達約人民幣20億元。截至2021年12月31日，本公司合併現金餘額約人民幣40億元，該等現金絕大部分存放於項目層面監管賬戶，為項目後續正常運營提供了較好保障。

2021年，本公司出現負債端管理的極大危機。境外出現優先票據違約情況，本公司積極應對，在出現違約事宜後委任華利安諾基(中國)有限公司為境外債務顧問，委任盛德律師事務所為境外法律顧問，協助本公司對現存境外優先票據進行整體重組。境外違約傳導至本公司境內部分債務出現違約情況，本公司主動與相關金融機構友好磋商，徵求各方理解，已經取得了積極的成果，實現了部分債務的展期、緩期和減免等。對於開復工受影響的項目，公司也在持續促成與相關債權人達成和解，重新制定償債方案，力爭不影響項目施工進度，盡全力保質保量按時交付。

2021年，本公司以現有布局為重點，實現業務版圖保持穩定。同時，公司積極探索未來房地產行業的轉型方向，充分利用綠色品牌、技術研發、科技產品和全生命週期服務等優勢，加大創新業務的投入和布局，尋求新的增長曲線。

2021年，公司在如此艱難的形勢下，一直篤定堅持綠色科技核心競爭力，堅守對舒適住宅產品的追求，實現了萬餘戶居民的高標準交付。本年度共獲得2個綠建三星運行標識，1個綠建二星設計標識，1個綠建新國標二星標識，石家莊當代府MOMΛ項目獲得健康社區金級認證。公司累計獲得綠色建築認證面積已達到近千萬平米；綠色住區認證已達到28個，全國佔比近7成。

展望2022年

2022年，各地房地產出台政策的力度將進一步加大；信心逐步恢復，市場回暖趨勢持續，供給端和需求端均有明顯放量；行業加速修復，在政策積極力度和市場回暖預期的雙重催化下，資本市場和信用市場也會逐步得到修復。本公司將堅持紓困與發展同步的戰略策略，一手化解債務風險，一手謀求創新發展。具體來看，本公司將從以下三個維度出發，實現戰略經營目標。

傾力削負債降槓桿，構建企業發展安全墊

本公司將基於既定的債務重組和債券重組方案，與債權人保持積極溝通，逐步妥善處理存量債務，逐步改善負債狀況，早日脫離流動性危機的泥潭。

未來，公司將將摒棄高槓桿、高風險的發展模式，主動壓降負債，走上低槓桿、低風險的發展道路。公司將在有效消解既有債務的基礎上，嚴控新增債務規模，構建合理的負債水平，降低融資成本，加厚企業發展安全墊。

全力保業主交付，彰顯全生命週期產業家園

本公司將積極把握政策機遇，通過借助利用保交樓專項基金、爭取銀行和地方政府的專項資金，全力盤活優質項目，為項目後續的正常運營、保交付工作提供了較好的保障。整合多種可利用資源，無條件支持項目的正常開發建設，確保無障礙竣工交付，以保交付為首要目標，履行社會責任。

本公司將繼續夯實上市公司主體責任的切實履行，基於但不限於ESG報告體系中的各項要求，堅持將「全生命週期產業家園」理念融入到每一個MOMΛ生活家園「4+1」社區中，覆蓋幼兒、青年、成年、中老年階層的全生命週期生活體驗，融入餐飲、住宿、教育、養老、醫療、創業等產業元素，實現生活家園到產業家園的深度進階。

堅持綠色科技戰略，走品質化的發展路線

在紓困銷債的基礎上，公司將持續積極探索未來的發展模式，弱化規模強化效益、壓降槓桿抬高淨利，走差異化品質化的發展路線，為房企轉型發展、行業轉型升級提供優秀的模板案例。

本公司將繼續堅持「雙碳」引領下的綠色科技戰略，以碳中和為終極目標，將依托技術和人才積累，持續植入最新成果及理念，升華技術四恒和場景四衡，為客戶創造全生命週期的舒適居住體驗。公司將持續拓展綠色科技在多個產業場景的應用，進一步拓寬低碳環保的價值體現。致力於打造低碳、環保、可持續的居住產品、客戶服務，走上品質化的路。

從2021年出險以來，本公司遭遇了自成立以來最嚴重的挑戰和壓力，本人首先向各位股東、客戶、債權人等多方主體致以最真誠的歉意，也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。

未來，本公司將深刻反思，深切復盤，刮骨療傷，祛除頑疾，充分利用宏觀經濟止跌企穩的大環境和房地產政策的持續落地，全力紓解債務風險，全力恢復正常經營，儘早讓公司回歸安全、良性、健康發展狀態。

當代置業(中國)有限公司
董事會主席
張鵬

2022年12月29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

截至2021年12月31日止年度，本集團物業銷售收益約人民幣10,982.0百萬元，較截至2020年12月31日止年度減少約28.7%。本集團於2021年交付建築面積為1,029,709平方米和4,691個車位。物業銷售毛利率約5.3%，與2020年下跌18.2個百分點。下跌主要由於毛利減少及發展中物業和持作銷售竣工物業的撇減所致。截至2021年12月31日止年度平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣10,397元／平方米，車位平均交付售價為人民幣58,939元／個。

物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

截至2021年12月31日止年度，本集團物業投資收益約人民幣63.4百萬元，較2020年同期增加約18.5%。

房地產代理服務為集團以MOMA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12月31日止年度，本集團在房地產代理服務的收益約人民幣203.5百萬元，較2020年同期的約人民幣201.9百萬元上升約0.8%。

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12月31日止年度酒店收益約人民幣56.0百萬元，較2020年同期的約人民幣51.4百萬元上升約8.9%。

截至2021年12月31日止年度，其他服務的收益約人民幣144.7百萬元，而2020年同期收益錄得約人民幣31.0百萬元。

合約銷售

截至2021年12月31日止年度，本集團、其合營企業和聯營公司合約銷售額約人民幣36,050.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度下降約14.6%，而銷售總建築面積3,550,264平方米和7,590個車位，較截至2020年12月31日止年度分別減少約12.7%和增長約24.9%。

表一：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額明細

省／直轄市	合約銷售	2021年	平均售價 人民幣元／ 平方米或 車位	合約銷售	2020年	平均售價 人民幣元／ 平方米或 車位
		建築面積 (平方米)或 車位			建築面積 (平方米)或 車位	
	人民幣 千元			人民幣 千元		
安徽	3,385,487	447,345	7,568	3,219,190	366,248	8,790
北京	253,378	7,188	35,250	2,805,456	58,701	47,792
福建	313,090	15,258	20,520	120,824	5,772	20,933
重慶	2,725,356	282,099	9,661	2,078,067	262,113	7,928
廣東	1,601,263	47,091	34,004	1,708,730	139,310	12,266
貴州	825,424	90,378	9,133	1,306,547	199,702	6,542
河北	1,863,052	184,432	10,102	595,394	56,518	10,535
河南	158,888	19,263	8,248	1,457,722	220,206	6,620
湖北	5,215,661	768,270	6,789	6,766,156	883,730	7,656
湖南	1,343,547	115,970	11,585	4,494,821	426,570	10,537
內蒙古	380,107	30,360	12,520	-	-	-
江蘇	4,361,470	243,705	17,897	4,845,949	249,751	19,403
江西	976,735	83,993	11,629	2,669,685	301,226	8,863
遼寧	1,094	191	5,728	25,579	3,385	7,557
陝西	2,577,092	157,899	16,321	5,600,452	511,637	10,946
山東	846,601	110,726	7,646	1,311,400	154,840	8,469
山西	538,269	45,537	11,820	2,148,285	183,794	11,689
天津	80,209	12,805	6,264	253,172	32,082	7,891
浙江	7,940,579	887,754	8,945	196,027	13,483	14,539
物業小計	35,387,302	3,550,264	9,968	41,603,456	4,069,068	10,224
車位	663,130	7,590個車位	87,369／車位	608,083	6,076個車位	100,079／車位
合計	36,050,432			42,211,539		

土地儲備

於2021年12月31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14,663,737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	於2021年 12月31日 未售 總建築面積* (平方米)
安徽	1,043,892
北京	481,607
重慶	1,022,829
福建	104,272
廣東	589,683
貴州	702,147
河北	757,422
河南	241,256
湖北	3,984,928
湖南	722,903
內蒙古	79,149
江蘇	866,786
江西	329,384
遼寧	107,025
陝西	1,526,538
山東	799,110
上海	17,704
山西	1,036,960
天津	193,441
浙江	56,701
合計	<u>14,663,737</u>

* 包括累計已簽銷售合約的已出售但未交付的建築面積。

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的土地獲取策略，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。

預計項目所在(省／直轄市)	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12月31日止年度，本集團的收益約人民幣11,449.6百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣15,740.5百萬元減少約27.3%，主要因為交付的建築面積減少及平均售價減少，導致物業銷售的收入同期減少約人民幣4,420.7百萬元。

銷售成本

本集團截至2021年12月31日止年度的銷售成本達至約人民幣10,795.5百萬元，較2020年度同期下降約9.7%。

毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利約人民幣654.1百萬元，毛利率約5.7%，較2020年同期下降18.3個百分點。

其他收入及開支

本集團的其他收入由截至2020年12月31日止年度約人民幣475.3百萬元減少約人民幣971.1百萬元至截至2021年12月31日止年度約人民幣495.8百萬元，主要是由於年內計提呆賬準備人民幣317.7百萬元及索賠和訴訟費用人民幣321.8百萬元所致。詳情請參閱本公告的經審核財務報表附註6。

公允價值變動

公允價值變動由截至2020年12月31日止年度的約人民幣236.6百萬元下降約75.7%，約人民幣236.6百萬元至截至2021年12月31日止年度約人民幣57.4百萬元。主要為投資性物業公允值淨下跌所致。

銷售及分銷開支

截至2021年12月31日止年度的銷售及分銷開支約人民幣665.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣583.1百萬元上升約14.1%。

行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣670.8百萬元，較截至2020年同期約人民幣712.8百萬元減少約5.9%。

融資成本

本集團的融資成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣410.2百萬元減少約1.5%至截至2021年12月31日止年度約人民幣404.0百萬元。在國內及海外市場利率普遍上升的情況下，本集團於截至2021年12月31日年度的加權平均借貸利率為約9.8%，與2020年12月31日止年度的約9.9%維持相若水平。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,749.8百萬元減少約56.1%至截至2021年12月31日止年度約人民幣767.3百萬元，主要由於稅前利潤減少所致。

年度虧損

本集團溢利由截至2020年12月31日止年度約人民幣1,117.0百萬元下跌約人民幣3,446.8百萬元至截至2021年12月31日止年度虧損約人民幣2,329.8百萬元。

本公司擁有人應佔年度虧損

基於上文所述，本集團擁有人應佔本集團虧損由截至2020年12月31日止年度約人民幣739.0百萬元溢利減少約人民幣2,793.6百萬元至截至2021年12月31日止年度虧損約人民幣2,054.6百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2021年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘為約人民幣4,012.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣14,092.7百萬元下降約71.5%，主要由於經營活動使用現金淨額約人民幣5,333.6百萬元及融資活動使用現金淨額約人民幣2,533.6百萬元所致。

借款及抵押本集團資產

於2021年12月31日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣24,546.4百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣15,356.9百萬元，優先票據約人民幣8,478.7百萬元及公司債券約人民幣710.8百萬元，較2020年12月31日的約人民幣24,593.0百萬元減少約0.2%。於2021年12月31日，本集團以賬面值約人民幣21,980.1百萬元(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、持作銷售物業、物業、廠房及設備，於多家附屬公司的股權及銀行按金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。

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	13,449,587	6,285,741
一年以上，但不超過兩年	804,056	5,598,966
兩年以上，但不超過五年	971,910	3,797,872
五年以上	131,361	28,070
小計	15,356,914	15,710,649
優先票據		
一年內	8,478,681	3,395,691
兩年以上，但不超過五年	—	4,456,189
小計	8,478,681	7,851,880
公司債券		
一年內	710,812	128,016
一年以上，但不超過五年	—	902,468
小計	710,812	1,030,484
總計	24,546,407	24,593,013
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	4,011,969	14,092,729
淨負債	(20,534,438)	(10,500,284)
權益總額	6,813,355	10,977,667
淨負債率	301.4%	95.7%

按貨幣種類劃分

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
— 以人民幣計值	14,884,499	14,499,326
— 以美元計值	306,033	832,585
— 以港元計值	166,382	378,738
	<u>15,356,914</u>	<u>15,710,649</u>

槓桿

本集團之淨負債率由2020年12月31日的約95.7%上升至2021年12月31日的約301.4%。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12,759.1百萬元下降約138.3%至2021年12月31日的淨流動負債約人民幣4,888.8百萬元，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倍下降至2021年12月31日的約0.93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12月31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60.7百萬元及約人民幣8.9百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣8,784.7百萬元及約人民幣166.4百萬元。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年內的實際影響，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12月31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19,142.7百萬元(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。

本公司的一間附屬公司就一間銀行向間合營企業提供的銀行貸款提供了聯合擔保。於2021年12月，由於一個建築項目延誤，導致該貸款逾期償還及該銀行向合營企業及擔保人提出索賠，包括本公司的附屬公司。董事認為，根據該擔保向本集團提出索賠的可能性不大，因為合營企業擁有充足資產可支付金額。於報告期末，本集團在所出具的擔保下的最大負債為合營企業所動用銀行融資的未償還金額，即人民幣1,125,000,000元(2020年：人民幣1,125,000,000元)。

於2021年12月31日，本集團為幾宗進行中的訴訟及仲裁案件的被告，該等案件主要由其債權人發起。大部分是債權人要求立即償還結欠彼等的金額連同利息及／或罰款作為賠償。本公司管理層已評估結果的可能性及估計本集團就每宗案件須承擔的可能賠償，當中已考慮所有可知事實及情況及相關法律意見。根據該等評估結果，在2021年12月31日的合併財務報表建議應計賠償為人民幣264,315,000元，作為索償及訴訟費用撥備(2020年：無)。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團共有1,655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。

遵守相關法律及法規

於2021年度內，就董事所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

有關收購一家持有廣東省惠州市地塊之中國公司100%股權

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。

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。

除上文所述外，本集團截至2021年12月31日止年度並無任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

債務重組

自從本集團出現流動性問題以來，本公司(連同其法律顧問及財務顧問)已與債權人進行建設性的對話及磋商，以期穩定局勢並促進實施協商一致的保值解決方案，以重組其境外債務。

茲提述本公司日期為2022年2月25日、2022年3月21日、2022年3月24日、2022年6月1日、2022年6月30日、2022年7月6日、2022年7月29日、2022年8月5日、2022年8月12日、2022年8月26日、2022年9月9日、2022年9月23日、2022年10月7日、2022年10月14日、2022年11月4日、2022年11月11日、2022年11月18日、2022年11月25日、2022年11月30日、2022年12月2日及2022年12月9日的公告，內容關於(其中包括)現有票據的建議重組及透過計劃實施該建議重組(「**該等公告**」)。除另有註明外，本段(債務重組)所用詞彙具該等公告及計劃相關說明(「**解釋性聲明**」)的相同涵義。

誠如日期分別為2022年2月25日、2022年3月21日及2022年3月24日的本公司公告所述，相關各方最終於2022年2月25日就本公司現有美元優先票據(「**現有票據**」)的建議重組的條款達成原則性協議(「**建議重組事項**」)。同日，本公司與現有票據的若干持有人訂立重組支持協議。於2022年3月24日，佔現有票據未償還本金額75%以上的債權人訂立重組支持協議(「**重組支持協議**」)以支持建議重組事項。本公司已據此著手實施建議重組事項。

本公司於2022年6月1日公佈，開曼群島大法院(「**法院**」)已於2022年5月31日發佈命令(「**計劃召開令**」)，指示可召開計劃債權人大會(「**計劃大會**」)，以審議並酌情批准計劃(不論法院有否批准或施加修改、增補或條件)。隨後，於2022年6月29日正式召開的計劃會議上，計劃獲得必要的多數計劃債權人(佔出席計劃會議並投票的現有票據價值的75%)批准，並於2022年7月5日舉行的認許聆訊上獲法院後續認許。

於2022年12月9日，本公司公佈，大多數同意債權人已同意根據計劃及重組支持協議條款將最後截止日期進一步延長至2022年12月30日或本公司取得大多數同意債權人事先書面同意可能選擇延長的有關較後日期。重組生效日期預期為2022年12月30日，惟須根據計劃條款的重組生效日期條件獲達成或豁免後，方可作實。

預計建議重組事項完成後將減少本集團的短期債務壓力，本集團的整體財務狀況將得到改善。

更多詳情請參閱該等公告。

報告期後事項

出售中國合肥市發展項目

於2022年4月8日，合肥慕斌企業管理諮詢有限公司(「合肥慕斌」)、合肥綻藍置業有限公司(「合肥綻藍」)、蘇州當代摩碼置業有限公司(「蘇州當代」)、安徽斌鋒控股集團有限公司、肥東縣斌鋒置業有限公司(「肥東斌鋒」)、王斌先生及吳巧女士、寧夏鼎信智贏股權投資管理有限公司及北海跨越成長投資管理有限公司訂立和解協議(「和解協議」)據此(其中包括)(i)蘇州當代同意向肥東縣斌鋒置業有限公司轉讓其於合肥綠恆摩碼置業有限公司(「綠恆摩碼」)的51%權益；及(ii)合肥慕斌同意向肥東斌鋒轉讓其於合肥綻藍的100%權益，總代價為人民幣40.0百萬元，惟須遵守和解協議的條款及條件。於完成後，綠恆摩碼及合肥綻藍將不再為本集團的附屬公司，且其財務業績將不再與本集團的財務業績合併。緊隨完成後，本集團將獲解除所有就該等項目結欠寧夏鼎信的擔保義務。同時，本集團將不再於該發展項目中擁有任何權益。更多詳情請參閱日期2022年4月8日的本公司公告。

出售本公司一家間接附屬公司股權

於2022年6月4日，綠色智慧投資(北京)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「綠色智慧」)(作為賣方)與騰雲築科置業有限責任公司(本公司的獨立第三方)(「騰雲築科」)(作為買方)及北京當代綠建工程項目管理集團有限公司(「北京當代綠建」)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，綠色智慧有條件同意出售而騰雲築科有條件同意購買北京當代綠建之全部股權，代價為人民幣49,473,800元。更多詳情請參閱日期為2022年6月4日的本公司公告。

延長公司債券到期日

於2019年7月30日，本集團按本金額98.7%向公眾發行總面值人民幣880,000,000元，固定年利率為7.8%(利息須每年支付)，並已於2022年7月30日到期。其後於2022年7月，本集團與債券持有人達成協議，以延長有關公司債券的到期日至2023年7月30日。

持續關連交易

由於本公司所訂立日期為2019年12月4日的經重續總物業管理協議、日期為2019年12月4日的總承包服務協議、日期為2019年12月4日的經重續總租賃協議(經日期為2020年4月1日的補充協議補充)及日期為2020年4月1日的電梯服務總協議(「2019年持續關連交易協議」)將於2022年底屆滿，於2022年11月17日，本公司(i)與第一服務控股有限公司(「第一服務」)訂立經重續總協議(「經重續總物業管理協議」)；(ii)與第一摩碼人居建築工程(北京)有限公司訂立經重續總協議(「經重續總承包服務協議」)；(iii)與第一摩碼資產管理(北京)有限公司(「第一摩碼資產」)訂立經重續總協議(「經重續電梯服務總協議」)；及(iv)與第一摩碼資產訂立經重續總協議(「經重續總租賃協議」)，據此，該等協議的訂約方將繼續進行各持續關連交易協議項下擬進行的相關交易，直至2025年12月31日為止。更多詳情請參閱日期分別為2022年11月17日及2022年12月9日的本公司公告。

前景展望

2022年，各地房地產出台政策的力度將進一步加大；信心逐步恢復，市場回暖趨勢持續，供給端和需求端均有明顯放量；行業加速修復，在政策積極力度和市場回暖預期的雙重催化下，資本市場和信用市場也會逐步得到修復。本公司將堅持紓困與發展同步的戰略策略，一手化解債務風險，一手謀求創新發展。具體來看，本公司將從以下三個維度出發，實現戰略經營目標。

本公司將繼續以「傾力削負債降槓桿，構建企業發展安全墊」；「全力保業主交付，彰顯全生命週期產業家園」及「堅持綠色科技戰略，走品質化的發展路線」三方面出發，實現2022年的戰略經營目標。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的行為守則。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12月31日止年度均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2021年12月31日止年度，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。

遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平之企業管治。本公司於截至2021年12月31日止年度，一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則載列的守則條文。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之更新

張雷先生自2022年11月9日起不再擔任董事會主席。張雷先生仍繼續擔任執行董事。本公司總裁及執行董事張鵬先生獲委任為董事會主席，自2022年11月9日起生效。

除上述披露外，經作出一切合理查詢後，自本公司2020年年報日期起，董事會並不知悉任何須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的資料。

復牌進展及刊發2022年中期業績及寄發2021年年報和2022年中期報告

本公司仍在審定2021年年報和2022年中期業績公告及報告。本公司會盡快刊發2022年中期業績公告並寄發2021年年報及2022年中期報告。

除上述事項外，本集團在履行復牌條件的進展方面並無其他報告。本公司將於適當時候按上市規則的規定刊發進一步公告或報告本集團發展的最新情況。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司的債務證券及股份已分別自2021年10月21日上午九時正及2022年4月1日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

末期股息

董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：每股3.65港仙)。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三位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。審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度合併年度業績。

刊登業績公告及年度報告

本公司之全年業績公告登載在本公司網頁www.modernland.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上。本公司2021年年報將於適當時候寄發予股東並分別刊登於聯交所網站及本公司網站。

本公司股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
當代置業(中國)有限公司
主席、總裁兼執行董事
張鵬

香港，2022年12月29日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事張鵬先生、張雷先生及陳音先生；非執行董事唐倫飛先生及曾強先生；及獨立非執行董事崔健先生、許俊浩先生及高志凱先生。