

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2022年6月30日止六個月之  
未經審核中期業績公告**

## 中期業績

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」)截至2022年6月30日止六個月之未經審核合併中期業績。

本集團以下呈列的未經審核合併損益及其他全面收入報表、未經審核合併財務狀況報表及說明附註，乃摘錄自本集團於截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料，有關資料已經本公司的審核委員會審閱。

## 合併損益及其他全面收入報表

截至2022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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	3	2,417,356	9,543,392
銷售成本		<u>(2,310,915)</u>	<u>(7,332,474)</u>
毛利		106,441	2,210,918
其他收入、收益及虧損	4	(876,219)	192,354
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		—	95,918
投資物業公允價值變動淨額		—	31,990
銷售及分銷開支		(195,464)	(309,669)
行政開支		(228,881)	(402,632)
融資成本	5	(191,419)	(205,671)
分佔合營企業溢利減虧損		46,222	(17,817)
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>(990)</u>	<u>(1,051)</u>
稅前(虧損)/溢利		(1,340,310)	1,594,340
所得稅開支	6	<u>(143,629)</u>	<u>(917,797)</u>
期內(虧損)/溢利	7	<u>(1,483,939)</u>	<u>676,543</u>

截至6月30日止六個月  
**2022年**                      2021年  
 附註 人民幣千元      人民幣千元

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961,000元(2021年：

人民幣83,000元)的變動淨額

(不可劃轉)

**(2,884)**

249

其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)

**(1,417)**

206

期內全面收入總額

**(1,488,240)**

676,998

下列人士應佔期內(虧損)/溢利：

本公司擁有人

**(1,238,576)**

447,609

非控股權益

**(245,363)**

228,934

**(1,483,939)**

676,543

下列人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人

**(1,242,877)**

448,064

非控股權益

**(245,363)**

228,934

**(1,488,240)**

676,998

每股(虧損)/盈利(人民幣(「人民幣」)分)：

基本及攤薄

9

**(44.3)**

16.0

## 合併財務狀況報表

於2022年6月30日 — 未經審核

		於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>3,009,564</b>	3,032,700
物業、廠房及設備		<b>383,896</b>	395,700
無形資產		<b>20,689</b>	21,774
持作日後發展的永久業權土地		<b>30,538</b>	29,010
於聯營公司的權益		<b>103,781</b>	104,449
於合營企業的權益	10	<b>2,291,529</b>	2,233,385
向合營企業作出貸款	10	<b>7,139,795</b>	7,088,140
按公允價值計入其他全面收入的 指定權益證券		<b>42,238</b>	46,083
遞延稅項資產		<b>1,230,507</b>	1,311,796
		<b>14,252,537</b>	14,263,037
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		<b>36,886,572</b>	39,859,390
持作銷售竣工物業		<b>4,832,537</b>	4,788,519
其他存貨及合約成本		<b>1,013,222</b>	1,052,545
貿易及其他應收款項、按金 及預付款項	11	<b>9,807,549</b>	9,909,068
應收關聯方款項		<b>680,379</b>	786,348
受限制現金		<b>2,138,824</b>	2,426,926
銀行結餘及現金		<b>725,655</b>	1,585,043
持作銷售資產		<b>1,134,849</b>	2,947,689
		<b>57,219,587</b>	63,355,528

		於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款、已收按金 及應計費用	12	12,034,123	12,541,111
合約負債		24,755,645	24,928,489
應付關聯方款項		1,992,383	2,120,993
應付稅項		3,993,150	3,826,958
銀行及其他借貸—於一年內到期		10,913,099	13,449,587
公司債券—於一年內到期		747,069	710,812
優先票據—於一年內到期		8,957,831	8,478,681
持作銷售負債		818,908	2,187,718
		<u>64,212,208</u>	<u>68,244,349</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(6,992,621)</u>	<u>(4,888,821)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>7,259,916</u>	<u>9,374,216</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		175,693	175,693
儲備		3,051,908	4,293,188
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>3,227,601</u>	<u>4,468,881</u>
<b>非控股權益</b>		<u>1,624,300</u>	<u>2,344,474</u>
<b>權益總額</b>		<u>4,851,901</u>	<u>6,813,355</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—於一年後到期		1,856,184	1,907,327
遞延稅項負債		551,831	653,534
		<u>2,408,015</u>	<u>2,560,861</u>
		<u>7,259,916</u>	<u>9,374,216</u>

# 合併財務報表附註

## 1 合規聲明

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(「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2021年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2022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2021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2023年6月27日批准刊發。

## 2 編製基準

### (a) 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16號(修訂本)，物業、廠房及設備：在擬定用途之前所得的款項
- 國際財務報告準則第37號(修訂本)，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履行合約的成本

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。

(b) 持續經營基準

截至2022年6月30日止六個月，本集團產生虧損人民幣1,483,939,000元，於該日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣6,992,621,000元。流動負債包括優先票據人民幣8,957,831,000元、即期銀行及其他借款人民幣10,913,099,000、公司債券人民幣747,069,000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。於2022年6月30日，違約亦觸發了本集團所發行賬面值為1,084,864,000美元（約人民幣7,280,958,000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。誠如下文所述，本集團其後對優先票據進行重組，並已延長到期日。

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4,862,556,000元，須按要求於2022年6月30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2022年6月30日提前償還而本集團尚未償還。因此，貸款人可以在任何時候收回為該借款而質押賬面值為人民幣580,000,000元（不到本集團總資產的3%）的辦公樓宇及土地使用權。除此以外，截至本審核報告日期，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2022年6月30日，本集團賬面值為人民幣747,069,000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2022年6月30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截至2022年7月5日的未償還本金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；

2022年12月，本集團已經完成計劃，並已發行新票據，以取代發行在外的優先票據；

- 於2022年7月，本集團與於2022年6月30日賬面值為人民幣747,069,000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；
- 本集團將繼續實行政策，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2022年6月30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：

- 於2022年12月計劃完成後於2023年12月前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日到期日前償還人民幣712,812,000元的公司債券；
- 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2022年6月30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。該等合併財務報表不包括任何該等調整。

### 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」)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。

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
根據國際財務報告準則第15號範圍來自客戶 合約的收益		
物業銷售	2,323,626	9,316,247
房地產代理服務	26,520	131,236
酒店經營	19,034	25,004
其他服務	30,132	32,949
	<u>2,399,312</u>	<u>9,505,436</u>
其他來源之收益		
物業投資	18,044	37,956
	<u>2,417,356</u>	<u>9,543,392</u>
按確認收益時間劃分		
時間點	1,488,450	7,593,082
一段時間	928,906	1,950,310
	<u>2,417,356</u>	<u>9,543,392</u>

本集團的營運主要位於中國，因此並無呈列地區分部報告。

#### 4 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	7,283	40,833
政府補助	1,018	10,186
匯兌(虧損)/收益淨額	(489,251)	138,528
出售物業、廠房及設備的收益	224	1
處置附屬公司的虧損淨額	(274,209)	-
其他	(121,284)	2,806
	<u>(876,219)</u>	<u>192,354</u>

#### 5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(334,665)	(769,913)
優先票據及公司債券的利息開支	(571,470)	(603,572)
	<u>(906,135)</u>	<u>(1,373,485)</u>
減：發展中待售物業及持作出售竣工物業的 資本化金額	714,716	1,167,814
	<u>(191,419)</u>	<u>(205,671)</u>

#### 6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(32,734)	(643,039)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(148,279)	(428,290)
	<u>(181,013)</u>	<u>(1,071,329)</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	37,384	153,532
	<u>37,384</u>	<u>153,532</u>
所得稅開支	<u>(143,629)</u>	<u>(917,797)</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2022年及2021年6月30日止六個月本集團並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。

## 7 期內(虧損)/溢利

截至6月30日止六個月	
2022年	2021年
人民幣千元	人民幣千元

期內(虧損)/溢利乃經扣除下列項目後釐定：

自有物業、廠房及設備折舊	7,685	10,982
開發中物業及持作出售的已竣工物業撇減	63,835	-
經營租賃租金	5,485	15,186
	<u>76,905</u>	<u>26,168</u>

## 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	
2022年	2021年
人民幣千元	人民幣千元

已宣派中期股息每股普通股零港元 (2021年：每股普通股零港元)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

中期股息並未於報告期末確認為負債。

### (ii) 本中期期間批准及派付的上一財政年度的應付股權持有人股息

截至6月30日止六個月	
2022年	2021年
人民幣千元	人民幣千元

於隨後中期期間批准及派付的上一財政年度的 末期股息每股普通股零港元(截至2021年 6月30日止六個月：每股普通股3.65港仙)	-	85,248
	<u>-</u>	<u>85,248</u>

## 9 每股(虧損)/盈利

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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	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 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>(1,238,576)</u>	<u>447,609</u>
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千股	千股
股份數目(基本)		
期內已發行普通股加權平均數目	<u>2,794,994</u>	<u>2,794,994</u>
	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千股	千股
股份數目(攤薄)		
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>2,794,994</u>	<u>2,794,994</u>

附註：計算截至2022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攤薄作用。

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攤薄作用。

## 10 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	1,877,165	1,877,165
分佔收購後收益及其他全面收入	414,364	356,220
	<u>2,291,529</u>	<u>2,233,385</u>
向合營企業作出貸款	7,568,247	7,504,546
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(428,452)	(416,406)
	<u>7,139,795</u>	<u>7,088,140</u>

向合營企業作出之貸款為無抵押、免息、並無固定還款期及預期於一年後收回。

## 11 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要指應收租金及物業銷售應收款項。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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備(附註i)	409,542	394,214
應收非控股權益之款項	3,082,556	4,027,589
其他應收款項，扣除撥備(附註ii)	3,805,500	2,511,980
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註iii)	139,055	211,185
以攤銷成本計量的金融資產		
貸款及應收款項	7,436,653	7,144,968
預付給建材供應商的款項	371,155	671,585
就購入土地使用權已付的按金	38,810	38,810
預付稅金	1,960,931	2,053,705
	<u>9,807,549</u>	<u>9,909,068</u>

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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年以下	99,047	87,440
1至2年	12,635	9,793
2年以上但不多於3年	297,860	296,981
	<u>409,542</u>	<u>394,214</u>

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。

## 12 貿易及其他應付款、已收按金及應計費用

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款(附註i)	2,354,690	3,563,812
應計建設支出(附註i)	3,996,518	3,644,925
應付非控股權益款項	1,790,081	1,972,009
應計利息	994,683	540,920
應計工資	17,396	18,646
應付股息	3,029	2,898
索賠及訴訟撥備	264,315	264,315
其他應付款(附註ii)	2,348,840	2,420,536
	<u>11,769,552</u>	<u>12,428,061</u>
按攤銷成本計量之金融負債		
其他應付稅項	264,571	113,050
	<u>12,034,123</u>	<u>12,541,111</u>

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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年以下	1,497,780	1,985,154
1至2年	215,526	688,181
2年以上但不多於3年	641,384	890,477
	<u>2,354,690</u>	<u>3,563,812</u>

- (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。

## 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2022年6月30日止六個月之業務回顧與展望。

### 銷售業績

截至2022年6月30日期內，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2022上半年

對於處在風口浪尖上的房地產行業來講，2022年上半年是不平靜且不平凡、有挑戰但有突破的一年，受宏觀政策系統性波動、疫情管控鬆緊不定以及經濟復甦呼聲漸起等因素綜合影響，行業規模仍在底部橫盤，市場亦是左右徘徊。

如果用關鍵詞來形容上半年的行業特徵，我們可以選擇快出清、緊流動和再出發來概括。

**第一是快出清。**房企盡最大努力降負債、降槓桿，包括對行業泡沫和風險的出清，企業對存貨的出清，對公司海外和境內債務的出清，以及對不良資產的出清，實現平衡經營。

**第二是緊流動。**受金融嚴管政策影響，傳統模式難以為繼，流動性持續吃緊。

**第三是再出發。**房地產傳統模式已經面臨巨大的壓力，亟待升級迭代。存量資產、代建、科技等多種選項都在讓傳統房企走向新賽道，再次出發。

在2022年上半年時間裏，本公司也持續經歷著前所未有的挑戰和經營壓力，但也取得了極其不易的經營結果，這是各位股東、債權人、客戶、合作方共同努力和承擔下的較優結果。

2022年上半年，本公司在此前工作的基礎上，持續積極降負債、化風險，全面推動債務和資產、項目重整和引戰等策略向前，促成了大量優質項目和資產的保全，確保了企業流程與運營工作的穩固，達成了發展底盤基本平穩的目標。

2022年上半年，本公司實現銷售收入達約人民幣24億元，受存貨減值及投資物業公允價值下跌等因素影響，毛利潤較同期有顯著下降，為項目後續正常運營和竣備交付打下了堅實的基礎。

2022年上半年，本公司實現了整體債務的規模壓降。結合境外債務顧問的方案建議，我們將通過重組+發行新債券的形式推動美元債務的妥善解決。對於境內債務，通過與各利益相關方密切溝通，積極磋商，已經實現了部分債務的最優化處理，以上工作可以進一步完善公司的金融結構的合理配置，更重要能夠保障在手項目的按計劃運行，正常竣備，順利交付。

2022年上半年，公司一直篤定堅持綠色科技核心競爭力，堅守對舒適居住產品的追求，實現了近3,000戶居民的高標準交付，履行社會承諾。

2022年上半年，本公司以現有佈局為重點，實現業務版圖根基穩定。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、科技產品和全生命周期服務等優勢，加大創新業務的投入和佈局，尋求新的增長曲綫。

## **展望2022年下半年**

2022年下半年，我們預計，從政策端看，各地對房地產行業的政策傾斜將進一步加大，市場信心有望得到顯著恢復，整體市場表現有望止跌回升。從供給端來看，企業家決策和企業投資意願將有效提升，資本市場的表現也會逐步升溫。

本公司將堅持穩步脫困和審慎發展的基調，加大力度促交付，同時科學謀劃新發展。下半年，本公司將堅持三大策略，達成戰略目標。

### **平台先行、資產重整，推動公司實質性化險為安**

健康的資產負債表和投融資結構，是房地產企業新時期的核心競爭力所在。

下半年，本公司將與戰略合作夥伴一道，以平台為基礎，以項目為依托，以紓困為立足，以共贏為目標，打造合資平台、金融平台、項目平台、代建平台和科技平台等諸多場景，有效重整重點項目，著力盤整核心資產。

另一方面，本公司將更加積極地與銀行機構、合作方、供應商和客戶業主等多方保持充分溝通，有效磋商，力爭促成集團層面負債和項目層面債務的更大規模壓降，進一步改良資產負債狀況，進一步優化投融資結構，實現公司的化險為安。

### **綠色科技、舒適節能，永保產品服務核心競爭力**

為客戶創造差異化的產品和服務，是優秀企業履行社會公民責任的集中體現。

本公司將繼續堅持綠色科技戰略，以碳中和目標為引領，發揮企業技術積澱和人才優勢，迭代升級四恒+四衡的雙四HENG產品和服務理念，同時拓展綠色科技在教育、養老、酒店、餐飲、體育、辦公等場景的落地，致力於打造低碳、環保、可持續的空間，將差異化競爭力逐步泛在化。

本公司將繼續堅持將「全生命周期產業家園」融入每一個社區，將MOMΛ生活家園「4+1」社區直達每一位業主，服務體系覆蓋全場景、全齡級、全時段的社區生活中，安全舒適、低碳節能，日主的日常所需便是公司的努力所向。

## 擁抱確定、科技賦能，謀求更可持續的發展道路

面對內外交錯的不確定未來，確切而穩定的戰略成為企業最大的動力源。

我們始終堅定地看好房地產這個10萬億級的支柱型行業，公司將進一步做好城市深耕和區域聚焦，回歸一、二線城市，聚焦核心資源，深研城市和板塊發展的輪動規律，更審慎、更靈活、更有韌性地獲取土地，實現增量項目逐步豐富，確保房地產主業穩健發展、小步快走，走精品化品質發展路綫。此外，泛地產生態的眾多領域包括輕資產代建、存量資產運營、上下游產業鏈等也已經在迅速佈局，我們相信公司的房地產和房地產+業務亦將逐步迎來新的發展空間。

同時，公司積極探索實踐更具前瞻性和更富生命力的新興賽道，包括但不限於科技+基金、平台+投資、孵化+投資等新空間和新業務。

時至當下，公司雖然已經度過了最黑暗的日子，但黎明前的陰霾依然籠罩。在此過程中，公司承蒙多方的厚愛和鼎力支持，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。

本公司定不會浪費任何一次危機，而度過陰霾、跨過周期的新當代置業定將更具韌性，更穩經營，更有生命力，回歸長期、穩健、平穩的發展道路。

當代置業(中國)有限公司  
董事會主席  
張鵬

2023年6月27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

由於COVID-19疫情的持續影響，交付的建築面積(「**建築面積**」)的進度變慢，本集團截至2022年6月30日止六個月的物業銷售收益約人民幣2,323.6百萬元，較2021年同期減少約75.1%。

#### 物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

於截至2022年6月30日止六個月，本集團物業投資收益約人民幣18.0百萬元，較2021年同期的約人民幣38.0百萬元下跌約52.6%。

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2022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26.5百萬元，較2021年同期的約人民幣131.2百萬元下跌約79.8%。

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2022年6月30日止六個月酒店收益約人民幣19.0百萬元，較2021年同期的約人民幣25.0百萬元下跌約24.0%。於截至2022年6月30日止六個月，其他服務的收益約人民幣30.1百萬元，較2021年同期的約人民幣32.9百萬元減少約8.5%。

## 合約銷售

於截至2022年6月30日止六個月，本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額達約人民幣2,908.1百萬元，較2021年同期減少約86.5%。本集團、其合營企業及聯營公司銷售總建築面積354,997平方米(「平方米」)及2,822個車位，較2021年同期分別減少約82.9%及增加約3.3%。

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	合約銷售 人民幣千元	截至6月30日止六個月		合約銷售 人民幣千元	2021年	
		2022年 建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元／ 平方米 或車位		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	128,995	26,254	4,913	2,646,552	362,918	7,292
北京	153,942	6,088	25,286	253,378	7,188	35,250
福建	36,634	1,896	19,322	306,808	14,120	21,729
廣東	9,519	441	21,585	542,651	11,561	46,938
重慶	60,205	7,614	7,907	2,224,886	238,665	9,322
貴州	80,667	16,077	5,018	818,175	87,230	9,380
河北	326,743	43,194	7,565	1,420,009	133,305	10,652
河南	35,795	6,319	5,665	124,152	13,887	8,940
湖北	730,362	132,605	5,508	4,235,161	600,266	7,055
湖南	369,794	43,650	8,472	1,235,541	101,891	12,126
內蒙古	168,307	15,103	11,144	380,107	30,360	12,520
江蘇	171,743	14,208	12,088	2,681,456	133,396	20,101
江西	89,225	8,753	10,194	858,151	66,918	12,824
遼寧	-	-	-	1,094	191	5,728
陝西	34,441	4,724	7,291	2,147,161	125,887	17,056
山東	67,417	12,661	5,325	642,758	87,558	7,341
山西	106,694	9,498	11,233	538,269	45,537	11,820
天津	-	-	-	70,011	9,008	7,772
浙江	40,819	5,912	6,904	157,985	8,240	19,173
物業小計	<u>2,611,302</u>	<u>354,997</u>	<u>7,356</u>	<u>21,284,305</u>	<u>2,078,126</u>	<u>10,242</u>
車位	<u>296,789</u>	<u>2,822個 車位</u>	<u>105,170/ 個車位</u>	<u>278,141</u>	<u>2,733個 車位</u>	<u>101,771/ 個車位</u>
合計	<u><u>2,908,091</u></u>			<u><u>21,562,446</u></u>		

## 土地儲備

於2022年6月30日，本集團、其合營企業及聯營公司於中華人民共和國的土地儲備(不包括投資性物業及持作自用的物業)合計12,857,339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2022年 6月30日 未售總 建築面積* (平方米)
安徽	757,926
北京	471,607
重慶	1,123,957
福建	97,684
廣東	552,682
貴州	710,048
河北	757,422
河南	52,102
湖北	3,331,183
湖南	718,276
內蒙古	79,149
江蘇	242,956
江西	268,363
遼寧	101,895
陝西	1,611,915
山東	742,522
上海	17,704
山西	998,945
天津	193,441
浙江	27,562
合計	<u>12,857,339</u>

\* 包括累計已簽銷售合約的已出售但未交付的建築面積。

## 財務回顧

### 收益

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收益約人民幣2,417.4百萬元，較2021年同期約人民幣9,543.4百萬元的收益減少約74.7%，主要由於交付面積減少，物業銷售的收入同期減少約人民幣6,992.6百萬元。

### 銷售成本

本集團截至2022年6月30日止六個月的銷售成本約人民幣2,310.9百萬元，比2021年同期減少約68.5%，與收益減幅一致。

### 毛利及毛利率

本集團截至2022年6月30日止六個月的毛利約人民幣106.4百萬元，毛利率為4.4%，比2021年同期約23.2%減少約18.8個百分點。

### 其他收入、收益及虧損

本集團截至2022年6月30日止六個月的其他收入、收益及虧損錄得淨虧損約人民幣876.2百萬元，而截至2021年6月30日止六個月錄得淨收益約人民幣192.4百萬元，主要原因為人民幣兌美元匯率上漲造成的損失所致。

### 銷售及分銷開支

截至2022年6月30日止六個月的銷售及分銷開支約人民幣195.5百萬元，較2021年同期約人民幣309.7百萬元減少約36.9%，主要由於銷售規模下跌所致。

### 行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣228.9百萬元，較2021年同期減少約43.1%，主要由於本集團業務及管理規模縮減所致。截至2022年6月30日止六個月，行政開支佔合約銷售額約7.9%，而2021年同期約為1.9%。

## 融資成本

本集團的融資成本由截至2021年6月30日止六個月約人民幣205.7百萬元下跌約7.0%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣191.4百萬元。

## 稅前虧損及期內虧損

本集團截至2022年6月30日止六個月的稅前虧損約人民幣1,340.3百萬元，而截至2021年6月30日止六個月的稅前溢利約人民幣1,594.3百萬元，期內虧損約人民幣1,483.9百萬元，而截至2021年6月30日止六個月的溢利約人民幣676.5百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2022年6月30日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2021年12月31日約人民幣4,012.0百萬元減少約28.6%至約人民幣2,864.5百萬元。

### 借款及抵押本集團資產

於2022年6月30日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣22,474.2百萬元，包括銀行及其他借款約人民幣12,769.3百萬元，優先票據約人民幣8,957.8百萬元及公司債券約人民幣747.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣24,546.4百萬元減少約8.4%。於2022年6月30日，本集團以賬面值約人民幣17,714.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣21,980.1百萬元)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。

## 借款明細

### 按借款類型及到期情況劃分

	2022年 6月30日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他借款一年內或按要求	<b>10,913,099</b>	13,449,587
一年以上，但不超過兩年	<b>1,647,663</b>	804,056
兩年以上，但不超過五年	<b>92,160</b>	971,910
五年以上	<b>116,361</b>	131,361
小計	<b>12,769,283</b>	15,356,914
優先票據 一年內	<b>8,957,831</b>	8,478,681
小計	<b>8,957,831</b>	8,478,681
公司債券 一年內	<b>747,069</b>	710,812
小計	<b>747,069</b>	710,812
總計	<b>22,474,183</b>	24,546,407
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	<b>2,864,479</b>	4,011,969
淨負債	<b>(19,609,704)</b>	(20,534,438)
權益總額	<b>4,851,901</b>	6,813,355
淨負債率	<b>404.2%</b>	301.4%
按貨幣種類劃分		
銀行及其他借款		
—以人民幣計值	<b>12,614,921</b>	14,884,499
—以美元計值	<b>154,362</b>	306,033
—以港元計值	—	166,382
	<b>12,769,283</b>	15,356,914

## 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2022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8.6百萬元及約人民幣6.9百萬元，及以美元計值的負債約人民幣9,112.2百萬元。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於截至2022年6月30日止六個月的實際影響，目前並無外幣對沖政策，但管理層會持續監控外匯風險，並研究適合本集團的政策，將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 或然負債

於2022年6月30日，本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保約人民幣18,008,002,000元(2021年12月31日：約人民幣19,142,651,000元)，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所簽訂的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團將負責償還未償還的按揭貸款及其應計利息和違約買家拖欠銀行的任何罰款。其後，本集團有權接管各物業的合法擁有權。擔保期從相關按揭貸款的發放日期開始，到該等買方獲得個人房產所有權證書時結束。

此外，本公司的一間附屬公司已就一間銀行向一間合營企業提供的銀行融資(「該融資」)提供聯合擔保。於2021年12月，由於一個建築項目延誤，導致該融資逾期償還及該銀行向合營企業及聯席擔保人提出索賠，包括本公司的附屬公司。董事認為，由於合營企業具備足夠資產結付該金額，本集團無須負上償還結欠銀行債務的責任。於2022年6月30日，本集團在所出具的擔保下的最大負債金額為人民幣1,125,000,000元(2021年12月31日：人民幣1,125,000,000元)，即合營企業所動用該融資的未償還金額。

於2022年6月30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。大部分案件是債權人要求立即償還結欠彼等的債務連同利息及／或罰款作為賠償。管理層已評估該等案件的結果的可能性及估計本集團就每宗案件可能承擔的可能賠償，當中已考慮所有可知事實及情況及相關法律意見。根據該等評估結果及估計，已於本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核合併財務報表中計提人民幣264,315,000元作為該等索賠及訴訟費用的撥備(2021年12月31日：人民幣264,315,000元)。

## 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共有1,437名僱員(2021年12月31日：1,655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。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團於截至2022年6月30日止六個月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

### 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元的公司債券，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。

## 債務重組

誠如本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核合併財務報表附註2(b)及本公司日期為2022年12月30日的公告所披露，於2022年12月，本集團已達成本公司與計劃債權人於開曼群島公司法(2022年修訂本)第86條下的計劃安排下所有條件，並於該次發行時發行到期日為一年至五年的新票據，以取代發行在外的優先票據。

有關債務重組的詳情，請參閱本公司日期為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、2022年12月9日、2022年12月29日及2022年12月30日的公告。

## 持續關連交易

由於本公司全部所訂立日期為2019年12月4日的總物業管理協議、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於2022年底屆滿，於2022年11月17日，本公司分別(i)與第一服務控股有限公司訂立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」)訂立經重續電梯服務總協議；及(iv)與第一摩碼資產訂立經重續總租賃協議，據此，該等協議的訂約方將繼續進行該等協議下的持續關連交易，直至2025年12月31日為止。有關持續關連交易的更多詳情請參閱日期分別為2022年11月17日、2022年12月9日、2022年12月30日、2023年1月13日、2023年3月13日及2023年5月31日的本公司公告。

## 前景

2022年下半年，我們預計，從政策端看，各地對房地產的政策傾斜將進一步加大，市場信心有望得到顯著恢復，整體市場表現有望止跌回升。從供給端來看，企業家決策和企業投資意願將有效提升，資本市場的表現也會逐步升溫。

本公司將堅持穩步脫困和審慎發展的基調，加大力度促交付，同時科學謀劃新發展。下半年，本公司將堅持以下三大策略，達成戰略目標：

平台先行、資產重整，推動公司實質性化險為安。

綠色科技、舒適節能，永葆產品服務核心競爭力。

擁抱確定、科技賦能，謀求更可持續的發展道路。

### **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，惟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。

范慶國先生辭任非執行董事，而劉加平先生辭任獨立非執行董事、審核委員會成員和環境、社會及管治委員會成員，兩者均自2022年11月9日起生效。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，於截至2022年6月30日止六個月期間或之後，董事會並不知悉任何須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.51B(1)條作出披露的資料。

### **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

於截至2022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**

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息（2021年：無）。

### **審核委員會**

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三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。審核委員會已審閱截至2022年6月30日止六個月的本集團中期業績。

## 遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平的企業管治。於截至2022年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規所載之守則條文。

## 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」)以規範董事的證券交易。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事確認在截至2022年6月30日止六個月期間均已遵守標準守則。

## 復牌進展及公佈未刊發財務資料

誠如本公司日期為2023年3月31日的公告所述，預期截至2022年12月31日止年度的經審核全年業績(「**2022年全年業績**」)將不遲於2023年6月30日落實及刊發。

然而，由於本公司需要額外時間準備2022年全年業績，預期其發佈時間將進一步延遲。本公司核數師仍就2022年全年業績進行審核程序，而本公司會盡力協助核數師完成審核程序。鑒於上述情況，預期2022年全年業績將進一步延遲至約2023年8月發佈。

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。債務證券已於2023年1月10日撤銷上市，而本公司的股份將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

## 刊登業績公告及中期報告

本公司之中期業績公告分別登載於本公司網頁www.modernland.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上。本公司2022年中期報告將於適當時候刊載於聯交所網站及本公司網站，並寄發予本公司股東。

本公司股東及潛在投資者於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，2023年6月27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。