

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

中期報告 2022



目錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	
業務回顧	9
財務回顧	12
其他資料	15
合併損益及其他全面收入報表	20
合併財務狀況報表	22
合併權益變動表	24
簡明合併現金流量表	28
簡明合併財務報表附註	30

公司資料

董事會

執行董事

張鵬先生(於2022年11月9日獲委任為主席、總裁)

張雷先生(於2022年11月9日辭任為主席)

陳音先生

非執行董事

陳志偉先生(於2022年3月24日辭任)

唐倫飛先生(於2022年3月24日獲委任)

曾強先生

范慶國先生(於2022年11月9日辭任)

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2022年11月9日辭任)

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2022年11月9日辭任)

環境、社會及管治委員會

張鵬先生(主席)

崔健先生

許俊浩先生

高志凱先生

劉加平先生(於2022年11月9日辭任)

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(於2022年1月31日辭任)

梁柏強先生(於2022年1月31日獲委任)

公司秘書

鄧任雨先生(於2022年1月31日辭任)

梁柏強先生(於2022年1月31日獲委任)

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

皇后大道中12號

上海商業銀行大廈18樓

公司資料

註冊辦事處

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

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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

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（於2023年1月10日撤銷上市）

債務股份代號：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+數字互聯的全生命周期產業家園」。成功打造中國綠色科技產業運營商標誌性品牌——MOMΛ，英文全稱是The Museum of Modern Architecture，意為「科技藝術新建築」。MOMΛ由「M」「O」「M」「Λ」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；「Λ」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、全生命周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，天棚輻射製冷製熱系統，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MOMΛ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MOMΛ產品線、高端綠色科技的當代著MOMΛ產品線、品質綠色科技的當代閱MOMΛ產品線、全生命周期複合功能綠色科技大盤開發的當代城MOMΛ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。

公司簡介

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MOMΛ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MOMΛ榮獲WELL建築標準TM 鉑金級預認證；佛山當代萬國府MOMΛ榮獲WELL建築標準TM 金級認證及榮獲成為首批健康建築示範基地；北京當代MOMΛ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MOMΛ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环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MOMΛ、陝西當代嘉賓公園悅MOMΛ、北京當代西山上品灣MOMΛ、石首當代顯揚府MOMΛ、湖州當代上品灣MOMΛ、張家口垣著MOMΛ、孝感當代拾光裡MOMΛ、荷澤當代城MOMΛ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MOMΛ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」），提呈本集團截至2022年6月30日止六個月（「期內」）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。

主席報告

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，尋求新的增長曲線。

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，以紓因為立足，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。

主席報告

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線。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%。

管理層討論及分析

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	截至6月30日止六個月					
	2022年			2021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	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	2,611,302	354,997	7,356	21,284,305	2,078,126	10,242
車位	296,789	2,822個 車位	105,170／ 個車位	278,141	2,733個 車位	101,771／ 個車位
合計	2,908,091			21,562,446		

管理層討論及分析

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	12,857,339

* 包括累計已簽銷售合約的已出售但未交付的建築面積。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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

管理層討論及分析

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。

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

截至2022年6月30日，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根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則（定義見下文）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

所持本公司權益（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）	16,227,890	0.58%
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）	13,007,000	0.47%
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%
許俊浩先生	實益擁有人（附註6）	800,000	0.03%

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。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則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。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16,227,890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4,500,000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100%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100%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100%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。

附註6：在該等股份權益中，包括張雷先生於4,500,000股股份持有的權益，張鵬先生於4,500,000股股份持有的權益及許俊浩先生於800,000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，詳情載於本報告內「購股權計劃」一節。

其他資料

主要股東於本公司股本之權益

於2022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，以下股東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：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益
			概約百分比
極地控股有限公司	登記擁有人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
Fantastic Energy Holdings Limited	受控制法團之權益(附註1)	1,827,293,270	65.38%
TMF (Cayman) Limited	受託人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
于金梅女士	配偶權益(附註2)	1,843,521,160	65.96%
中國信達(香港)資產管理有限公司	登記擁有人(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%
中國長城資產(國際)控股有限公司	登記擁有人(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：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。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則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。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：于金梅女士為張雷先生的配偶，故被視為於總計1,843,521,160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)控股有限公司各被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司所持有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190,159,200股股份中擁有權益。

除上文所述者外，於2022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分部之條文須予以披露之權益或淡倉，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。

其他資料

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。

購股權變動

期內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

於2022年1月1日至2022年6月30日

	2022年 1月1日 期初	授出	已行使	被沒收／ 已失效	2022年 6月30日 期末
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	32,500,000	—	—	(3,925,000)	28,575,000
第四批期權 — 2020年7月7日	42,300,000	—	—	(3,925,000)	38,375,000
總計	42,300,000	—	—	(3,925,000)	38,375,000

附註1：有關購股權歸屬期及行使期的詳情，請參閱本報告簡明合併中期財務報表附註23。

附註2：第一批期權於2019年9月3日屆滿。因此，於截至2022年6月30日止期間內，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計劃分別於2018年7月10日及2019年6月30日屆滿。因此，於截至2022年6月30日止期間內，並無呈列第二批期權的資料。

附註4：第三批期權於2021年9月28日屆滿。因此，於截至2022年6月30日止期間內，並無呈列第三批期權的資料。

附註5：第四批期權於2020年7月7日授出。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2022年6月30日，可供認購38,375,000股股份的購股權尚未行使。

於2022年1月1日及2022年6月30日，根據計劃授權可供授出的購股權數目分別為208,054,200股股份及211,979,200股股份。

其他資料

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。

其他資料

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

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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。

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		(2,310,915)	(7,332,474)
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		(990)	(1,051)
稅前(虧損)/溢利		(1,340,310)	1,594,340
所得稅開支	6	(143,629)	(917,797)
期內(虧損)/溢利	7	(1,483,939)	676,543
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

第30至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

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
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

第30至50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2022年6月30日 — 未經審核

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		3,009,564	3,032,700
物業、廠房及設備	10	383,896	395,700
無形資產		20,689	21,774
持作日後發展的永久業權土地		30,538	29,010
於聯營公司的權益		103,781	104,449
於合營企業的權益	11	2,291,529	2,233,385
向合營企業作出貸款	11	7,139,795	7,088,140
按公允價值計入其他全面收入的指定權益證券		42,238	46,083
遞延稅項資產		1,230,507	1,311,796
		14,252,537	14,263,037
流動資產			
發展中待售物業		36,886,572	39,859,390
持作銷售竣工物業		4,832,537	4,788,519
其他存貨及合約成本		1,013,222	1,052,545
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	9,807,549	9,909,068
應收關聯方款項	25	680,379	786,348
受限制現金		2,138,824	2,426,926
銀行結餘及現金		725,655	1,585,043
持作銷售資產	13	1,134,849	2,947,689
		57,219,587	63,355,528
流動負債			
貿易及其他應付款、已收按金及應計費用	14	12,034,123	12,541,111
合約負債		24,755,645	24,928,489
應付關聯方款項	25	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	15	10,913,099	13,449,587
公司債券 — 於一年內到期	16	747,069	710,812
優先票據 — 於一年內到期	17	8,957,831	8,478,681
持作銷售負債	13	818,908	2,187,718
		64,212,208	68,244,349
流動負債淨額		(6,992,621)	(4,888,821)
總資產減流動負債		7,259,916	9,374,216

第30至50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2022年6月30日 — 未經審核

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
股本及儲備			
股本	18	175,693	175,693
儲備		3,051,908	4,293,188
本公司擁有人應佔權益		3,227,601	4,468,881
非控股權益		1,624,300	2,344,474
權益總額		4,851,901	6,813,355
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	15	1,856,184	1,907,327
遞延稅項負債		551,831	653,534
		2,408,015	2,560,861
		7,259,916	9,374,216

董事會於2023年6月27日核准並許可發出。

	)	
	)	
	)	
張雷	)	
	)	董事
	)	
	)	
	)	
張鵬	)	

第30至50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2022年6月30日止六個月 一 未經審核

	本公司擁有人應佔											
	本公司擁有人應佔									非控股權益		
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註a)	特別儲備 人民幣千元 (附註b)	重估儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註c)	外匯換算 儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 (不可劃轉) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2022年1月1日	175,693	825,711	192,414	40,060	8,612	636,084	1,808	(10,502)	2,599,001	4,468,881	2,344,474	6,813,355
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,238,576)	(1,238,576)	(245,363)	(1,483,939)
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)	-	-	-	-	-	-	-	(2,884)	-	(2,884)	-	-
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,417)	-	-	(1,417)	-	(1,417)
期內其他全面收入(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	(1,417)	(2,884)	-	(4,301)	-	(4,301)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(1,417)	(2,884)	(1,238,576)	(1,242,877)	(245,363)	(1,488,240)
出售附屬公司(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,389	52,389
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200
以股份付款(附註23)	-	-	-	-	1,597	-	-	-	-	1,597	-	1,597
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(528,400)	(528,400)
於2022年6月30日	175,693	825,711	192,414	40,060	10,209	636,084	391	(13,386)	1,360,425	3,227,601	1,624,300	4,851,901

第30至50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2022年6月30日止六個月 — 未經審核

	本公司擁有人應佔										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	公允價值儲備 (不可劃轉)	保留溢利	合計		
	人民幣千元	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 (附註c)	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
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30至50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2022年6月30日止六個月 — 未經審核

	本公司擁有人應佔											非控股 權益	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註a)	特別儲備 人民幣千元 (附註b)	重估儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註c)	外匯換算 儲備 人民幣千元	公允價值 儲備		合計 人民幣千元			
								(不可劃轉)	保留溢利 人民幣千元				
於2021年7月1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	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,502,241)	(2,502,241)	(504,058)	(3,006,299)	
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)	-	-	-	-	-	-	-	143	-	143	-	143	
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	311	-	-	311	-	311	
期內其他全面收入(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	311	143	-	454	-	454	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	311	143	(2,502,241)	(2,501,787)	(504,058)	(3,005,845)	
以股份付款	-	-	-	-	1,660	-	-	-	-	1,660	-	1,660	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(33,091)	-	-	-	(33,091)	(486,599)	(519,690)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	
收購附屬公司的額外權益	-	-	(64,638)	-	-	-	-	-	-	(64,638)	(717,567)	(782,205)	
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,054,170)	(1,054,170)	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,456	58,456	
撥作儲備(附註c)	-	-	-	-	-	256	-	-	(256)	-	-	-	
分派股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,184)	(64,184)	
於2021年12月31日	175,693	825,711	192,414	40,060	8,612	636,084	1,808	(10,502)	2,599,001	4,468,881	2,344,474	6,813,355	

第30至50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2022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股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。

第30至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明合併現金流量表

截至2022年6月30日止六個月 — 未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	1,023,006	633,196
投資活動		
收購附屬公司現金流入淨額	—	92,783
出售附屬公司現金流出淨額(附註19)	(524,681)	—
向合營企業出資	—	(9,888)
向聯營公司出資	—	(6,860)
向合營企業作出貸款	(135,080)	(1,854,250)
合營企業還款	71,380	770,084
受限制現金減少／(增加)	426,354	(530,238)
投資活動所得／(所用)其他現金	100,376	(125,067)
投資活動所用現金淨額	(61,651)	(1,663,436)
融資活動		
已付利息	(373,454)	(1,234,049)
已付股息	—	(519,610)
償還關聯方款項	(75,453)	(1,030,513)
關聯方墊款	45,545	509,405
償還銀行借貸	(611,167)	(1,550,028)
新增銀行借貸	—	3,320,892
償還其他借貸	(905,402)	(5,149,197)
新增其他借貸	705,300	7,753,833
發行優先票據所得款項	—	2,556,646
償還優先票據及公司債券	(73,682)	(1,906,140)
非控股權益注資	1,200	1,501,916
向非控股權益退回資本	(528,400)	(425,000)
融資活動所得現金淨額	(1,815,513)	3,828,155

第30至50頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明合併現金流量表

截至2022年6月30日止六個月 — 未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(854,158)	2,797,915
期初現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	1,585,043	10,822,373
匯率變動對以外匯持有的現金結餘的影響	(570)	3,679
分類為持作銷售(附註13)	(4,660)	—
期終現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	725,655	13,623,967

第30至50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2022年6月30日止六個月

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（「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。

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

2 編製基準(續)

(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元、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。附註17載有優先票據及抵押品的進一步詳情。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。附註20載有質押資產詳情。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。

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

2 編製基準(續)**(b) 持續經營基準(續)**

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；

於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；

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

2 編製基準(續)

(b) 持續經營基準(續)

- 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：

- 在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。

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

2 編製基準(續)**(b) 持續經營基準(續)**

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
	2,399,312	9,505,436
其他來源之收益		
物業投資	18,044	37,956
	2,417,356	9,543,392
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
	2,417,356	9,543,392

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2022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	
	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(附註19)	(274,209)	—
其他	(121,284)	(38,048)
	(876,219)	151,500

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)
	(906,135)	(1,373,485)
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
	(191,419)	(205,671)

簡明合併財務報表附註

截至2022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	
	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)
	(181,013)	(1,071,329)
遞延稅項		
中國企業所得稅	37,384	153,532
	37,384	153,532
所得稅開支	(143,629)	(917,797)

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 人民幣千元	2021年 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

簡明合併財務報表附註

截至2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 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)	-	-

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 人民幣千元	2021年 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

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 人民幣千元	2021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 (本公司擁有人應佔期內溢利)	(1,238,576)	447,609

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千股	2021年 千股
股份數目(基本)		
期內已發行普通股加權平均數目	2,794,994	2,794,994

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

9 每股（虧損）／盈利（續）

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千股	2021年 千股
股份數目（攤薄）		
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	2,794,994	2,794,994

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 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月，添置物業、廠房及設備達人民幣2,716,000元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣4,440,000元），包括汽車、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2022年6月30日，物業的產權已於服務年期結束時授予僱員。於2021年12月31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9,202,000元。

11 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
	2,291,529	2,233,385
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)
	7,139,795	7,088,140

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。

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

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，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		
貨款及應收款項	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
	9,807,549	9,909,068

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
	409,542	394,214

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，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2022年6月30日止六個月

13 持作銷售資產及負債

截至2022年6月30日，本集團致力於銷售計劃，並在隨後分別出售若干附屬公司，即常州綻藍置業有限公司的51%股權。擬進行的出售導致該等資產及負債在2022年6月30日的合併財務狀況報表中被列為持作銷售資產及負債。

於2022年6月30日，持作銷售資產及負債包括以下各項：

	2022年 人民幣千元
銀行結餘及現金	4,660
貿易及其他應收款項、按金及預付款項、 發展中待售物業	63,678
其他存貨及合約成本	1,032,054
遞延稅項資產	4,646
	29,811
持作銷售資產	1,134,849
貿易及其他應付款項、已收押金及應計費用	328,811
合約負債	422,633
應付稅項	7,464
銀行及其他借款 — 一年後到期	60,000
持作銷售負債	818,908

簡明合併財務報表附註

截至2022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
按攤銷成本計量之金融負債	11,769,552	12,428,061
其他應付稅項	264,571	113,050
	12,034,123	12,541,111

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
	2,354,690	3,563,812

- (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2022年6月30日止六個月

15 銀行及其他貸款

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
銀行借貸，有抵押	3,247,284	4,035,063
其他借貸，有抵押	9,521,999	11,321,851
	12,769,283	15,356,914

借貸須於以下期限內償還：

	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年內或按要求	10,913,099	13,449,587
多於1年，但不超過2年	1,647,663	804,056
多於2年，但不超過5年	92,160	971,910
多於5年	116,361	131,361
	12,769,283	15,356,914
減：流動負債下1年內到期款項	(10,913,099)	(13,449,587)
1年後到期款項	1,856,184	1,907,327
借貸分析(按貨幣劃分)		
— 以人民幣計值	12,614,921	14,884,499
— 以美元計值	154,362	306,033
— 以港元計值	—	166,382
	12,769,283	15,356,914

於2022年6月30日，賬面值為人民幣3,700,064,000元（2021年12月31日：人民幣4,279,812,000元）的借貸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2.1%至11.8%（2021年12月31日：2.1%至11.8%），因此本集團面臨現金流量利率風險。於2022年6月30日餘下借貸按固定利率計息，實際年利率介乎1.5%至18%（2021年12月31日：1.41%至15.0%），因此本集團面臨公允價值利率風險。

誠如附註2(b)所披露，本集團違反了若干銀行及其他借款相關契諾人民幣4,862,556,000元，該等借款於2022年6月30日須按要求償還。因此，該等銀行及其他借款於2022年6月30日被分類為流動負債。

簡明合併財務報表附註

截至2022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年到期前償還。

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。

於2022年7月後，本集團與債券持有人達成協議，延長有關公司債券的到期日至2023年7月30日。

17 優先票據

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
期／年初賬面值	8,478,681	7,851,880
發行2020年美元票據II所得款項淨額	—	502,486
發行2021年美元票據I所得款項淨額	—	2,054,160
匯兌虧損／(收益)	522,113	(114,917)
其他融資成本	30,719	39,930
贖回	(73,682)	(1,854,858)
期／年終賬面值	8,957,831	8,478,681
減：優先票據即期部分	(8,957,831)	(8,478,681)
一年後到期款項	—	—

附註：

(a) 優先票據違約

誠如附註2(b)所披露，於2022年6月30日，優先票據支付違約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，一旦相關貸款人根據交叉違約條款提出要求，該等優先票據將立即到期償還。因此，該等結餘於2022年6月30日分類為流動負債。有關違約的詳情，請參閱2021年全年財務報表附註3(a)(i)。

於2022年12月，本集團已完成附註2(b)所披露的該計劃及發行新票據以取代2022年6月30日的所有優先票據，到期日為發行後一年至五年不等。

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

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2021年12月31日及2022年6月30日	8,000,000	80,000	524,014
已發行及繳足：			
於2021年12月31日及2022年6月30日	2,794,994	27,941	175,693

19 出售附屬公司

截至2022年6月30日止期間，本集團與多名第三方訂立多份股份轉讓協議，以總代價人民幣267百萬元出售若干附屬公司。於進行該等交易後，該等實體不再為本集團的附屬公司。

資產及負債於出售日期的賬面值合計如下：

	總計 人民幣千元
物業及設備	58
發展中物業及持作銷售竣工物業	4,111,508
貿易及其他應收款項、按金及預付款	1,599,244
銀行結餘及現金	534,681
遞延稅項資產（扣除遞延負債）	46,740
貿易及其他應付款項、已收按金及應急費用	(2,580,798)
合約負債	(2,065,226)
銀行及其他借款	(1,132,000)
應付稅項	(25,302)
	488,905
減：非控股權益	(52,389)
本集團應佔淨資產	541,294
總代價	267,085
出售附屬公司的淨虧損（附註4）	(274,209)

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

19 出售附屬公司(續)

總代價包括現金代價人民幣10百萬元，豁免應付出售集團款項人民幣54百萬元及應收代價人民幣203百萬元。有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流量分析如下：

	總計 人民幣千元
現金代價	10,000
減：已出售現金及現金等價物	(534,681)
出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額	(524,681)

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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
投資物業	1,916,271	1,916,271
發展中待售物業	11,711,894	15,073,846
持作銷售竣工物業	2,009,573	2,009,573
物業、廠房及設備	151,992	151,992
於附屬公司的股權	2,363,250	2,238,797
於合營企業的股權	16,070	16,194
受限制現金	-	325,774
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	175,483	247,613
	18,344,533	21,980,060

21 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021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	14,488,725	17,235,570

簡明合併財務報表附註

截至2022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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
按揭擔保	18,008,002	19,142,651

此外，本公司的附屬公司已就銀行向合營企業提供的銀行融資發出聯合擔保。於2021年12月，由於一個建築項目存在延誤，該融資出現逾期，銀行向該合營企業及擔保人（包括本公司的附屬公司）提出申索。董事認為，由於合營企業有足夠資產來結付該金額，因此不大可能根據擔保向本集團提出申索。於報告期末，本集團在所發出的擔保下的最高負債為合營企業所動用的銀行融資的未償還金額，即人民幣1,125,000,000元（2021年12月31日：人民幣1,125,000,000元）。

本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，原因為其公允價值無法使用可觀察市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元。

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。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，管理層已於2022年6月30日的合併財務報表中計提人民幣264,315,000元的應計賠償作為索賠及訴訟費用的撥備（2021年12月31日：人民幣264,315,000元）。

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

23 以股份付款的交易

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%。

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	47,800,000		

於2021年12月31日可予行使 9,450,000

於2022年6月30日可予行使 8,750,000

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。

截至2022年6月30日止六個月，概無購股權獲行使。

截至2022年及2021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1,597,364元及人民幣2,515,000元。

簡明合併財務報表附註

截至2022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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021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	14,616	11,630
應收張鵬先生(本公司執行董事)的控股公司的款項	11,370	7,132
應收聯營公司款項	75,852	124,415
應收合營企業及其附屬公司款項	178,458	162,450
非貿易結餘總額(附註i)	280,296	305,627
應收張雷先生的控股公司的款項	12,902	8,998
應收張鵬先生的控股公司的款項	12,227	8,999
應收合營企業及其附屬公司款項	374,954	462,724
貿易結餘總額(附註ii)	400,083	480,721
應收關聯方款項	680,379	786,348
向合營企業作出貸款	7,139,795	7,088,140

附註：

- (i) 於2022年6月30日及2021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2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
少於1年	384,297	466,918
1至2年	15,786	13,803
	400,083	480,721

簡明合併財務報表附註

截至2022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

於報告期末，應付關聯方款項如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應付張雷先生的控股公司的款項	1,022	187
應付張鵬先生的控股公司的款項	729	912
應付聯營公司款項	20,357	18,737
應付合營企業及其附屬公司款項	1,810,086	1,949,818
非貿易結餘總額(附註i)	1,832,194	1,969,654
應付張雷先生的控股公司的款項	149,129	145,583
應付張鵬先生的控股公司的款項	10,691	5,371
應付合營企業及其附屬公司款項	369	385
貿易結餘總額(附註ii)	160,189	151,339
應付關聯方款項	1,992,383	2,120,993

附註：

- (i) 於2022年6月30日及2021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2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
少於1年	126,692	117,129
1至2年	33,497	34,210
	160,189	151,339

簡明合併財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

24 關聯方結餘及交易（續）

(b) 與關聯方的交易

關聯方性質	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
張雷先生的控股公司	租金收入	-	968
張雷先生的控股公司	物業管理及其他服務支出	31,483	86,273
張雷先生的控股公司	升降機服務支出	-	17,245
張鵬先生的控股公司	升降機服務支出	8,253	6,966
合營企業	管理服務收入	-	4,129
合營企業	提供房地產代理服務收入	-	72,018

(c) 與關鍵管理人員的交易

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
關鍵管理人員報酬		
底薪及津貼	5,787	7,819
退休福利供款	573	651
以股份付款	-	109
	6,360	8,579

25 報告期間後事項

誠如附註16所披露，於2022年7月，本集團與總面值為人民幣880,000,000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一年至2023年7月30日。

誠如附註2(b)所披露，於2022年12月，本集團已完成計畫，並在該次發行後發行介乎一年至五年到期的新票據，以取代2022年6月30日的優先票據。