

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2023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2023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2023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2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	3	3,334,253	2,417,356
銷售成本		<u>(3,147,128)</u>	<u>(2,310,915)</u>
毛利		187,125	106,441
其他收入、收益及虧損	4	(629,405)	(876,219)
銷售及分銷開支		(140,416)	(195,464)
行政開支		(89,791)	(228,881)
融資成本	5	(237,684)	(191,419)
分佔合營企業溢利減虧損		(73,380)	46,222
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>(2,867)</u>	<u>(990)</u>
稅前虧損		(986,418)	(1,340,310)
所得稅開支	6	<u>(141,590)</u>	<u>(143,629)</u>
期內虧損	7	<u>(1,128,008)</u>	<u>(1,483,939)</u>

截至6月30日止六個月  
**2023年**                      2022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1,164,000元(2022年：

人民幣961,000元)的變動淨額

(不可劃轉)

**(3,493)**

(2,884)

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)

**(8,454)**

(1,417)

期內全面收入總額

**(1,139,955)**

(1,488,240)

下列人士應佔期內虧損：

本公司擁有人

**(1,002,465)**

(1,238,576)

非控股權益

**(125,543)**

(245,363)

**(1,128,008)**

(1,483,939)

下列人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人

**(1,014,412)**

(1,242,877)

非控股權益

**(125,543)**

(245,363)

**(1,139,955)**

(1,488,240)

每股虧損(人民幣(「人民幣」)分)：

基本及攤薄

9

**(35.9)**

(44.3)

## 合併財務狀況報表

於2023年6月30日 — 未經審核

		於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,812,424	2,762,550
物業、廠房及設備		340,416	362,632
無形資產		19,388	19,613
持作日後發展的永久業權土地		32,878	31,690
於聯營公司的權益		62,691	44,558
於合營企業的權益	10	2,444,754	2,576,293
向合營企業作出貸款	10	6,664,671	6,672,926
按公允價值計入其他全面收入的 指定權益證券		36,703	41,360
遞延稅項資產		901,276	918,404
		<u>13,315,201</u>	<u>13,430,026</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		26,964,301	29,001,359
持作銷售竣工物業		4,983,967	4,669,751
其他存貨及合約成本		849,811	928,644
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	11	8,394,453	8,160,074
應收關聯方款項		480,200	740,371
受限制現金		857,900	1,027,897
銀行結餘及現金		263,301	542,332
持作銷售資產		210,795	—
		<u>43,004,728</u>	<u>45,070,428</u>

		於2023年 6月30日 附註 人民幣千元	於2022年 12月31日 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	11,118,899	10,681,791
合約負債		15,705,333	18,512,043
應付關聯方款項		1,949,876	2,099,848
應付稅項		3,946,939	3,692,791
銀行及其他借貸—於一年內到期		10,379,235	10,153,156
公司債券—於一年內到期		779,808	753,111
優先票據—於一年內到期		611,180	539,484
持作銷售負債		157,103	—
		<u>44,648,373</u>	<u>46,432,224</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,643,645)</u>	<u>(1,361,796)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>11,671,556</u>	<u>12,068,230</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		175,693	175,693
儲備		(1,342,110)	(328,607)
本公司擁有人應佔權益		(1,166,417)	(152,914)
非控股權益		913,242	1,024,617
<b>權益總額</b>		<u>(253,175)</u>	<u>871,703</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—於一年後到期		1,068,433	1,040,272
優先票據—於一年後到期		10,494,259	9,676,871
遞延稅項負債		362,039	479,384
		<u>11,924,731</u>	<u>11,196,527</u>
		<u>11,671,556</u>	<u>12,068,230</u>

# 簡明合併財務報表附註

## 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(「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2022年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2023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2022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9月12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17號，*保險合約*
- 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*
- 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相關的遞延稅項*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅務改革—支柱二範本規則*

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2023年6月30日止六個月，本集團產生虧損人民幣1,128,008,000元，於同日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣1,643,645,000元。流動負債包括即期銀行及其他借款人民幣10,379,235,000元、公司債券人民幣779,808,000元、優先票據人民幣611,180,000元及索償及訴訟撥備人民幣619,714,000元。

於2021年10月25日，本集團未能如期支付2019年美元票據III的未償還本金（「違約」），截至該日總額約250,002,000美元（約人民幣1,592,948,000元）。違約亦觸發了本集團所發行其他優先票據（2021年10月25日的賬面值為1,091,500,000美元，即約人民幣6,885,733,000元）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。因此，截至2021年12月31日，所有優先票據都被歸類為流動負債。

於2022年12月30日，本集團將所有違約未付的優先票據重組為於2023年至2027年到期的五個系列票據，涉及本金連累計利息合共1,377,996,000美元（約人民幣9,597,190,000元）。違約未付的優先票據已遭註銷，而本集團已發行新優先票據取代上述優先票據。新優先票據已於新加坡證券交易所上市，並獲本公司幾乎所有附屬公司提供擔保。利息須每半年支付，而本集團可選擇以實物方式支付首兩年的利息，此舉將使利息資本化為本金額，並使年利率增加2%。為數80,000,000美元的首批新優先票據將於2023年12月30日到期。

此外，於2023年6月30日，本集團違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，該等借款於一年後到期，金額為人民幣1,142,450,000元，須按要求償還。因此，該等銀行及其他借款已於2023年6月30日的財務狀況表中歸類為流動負債。再者，於2023年6月30日，銀行及其他借款人民幣5,087,094,000元已經違約。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。

於2023年6月30日，本集團賬面值為人民幣779,808,000元的公司債券已於2023年7月30日到期。本集團其後將到期日延長至2023年10月31日。在每三個月取得公司債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至2024年7月30日。

另外，本集團因各種原因而捲入其他數宗訴訟及仲裁案件，而本集團已就此計提撥備。於2023年6月30日已就索償及訴訟計提撥備人民幣619,714,000元，並於2023年6月30日記錄於流動負債內。

截至2023年6月30日止期間，中國房地產行業持續經歷波動。這主要包括對房地產行業採取的緊縮政策以及中國消費者信心持續走低，導致整個房地產行業面臨短期流動資金壓力。因此，2023年中國房地產開發商的預售普遍減少。本集團2023年的合約銷售亦出現大幅下降。

本集團的內部資金日益有限。由於獲得外部資金為其建築項目提供資金的渠道有限，本集團亦面臨流動資金壓力。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業的復甦時機為本集團帶來額外重大不確定因素。本集團產生營運資金流入或為優先票據、公司債券及其他借款再融資可能比以往更具挑戰性。

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。

鑒於該等情況，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。我們已採取若干計劃及措施，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，該等措施包括但不限於下列各項：

- 重組優先票據方面，管理層預期彼等會選擇於首兩年以實物支付利息，並可成功取得優先票據持有人同意進一步延長到期日。優先票據重組後，管理層會繼續專注評估市場狀況變化及政策變更，保持警惕，確保持續實施更長期的可持續財務管理計劃；
- 賬面值為人民幣753,111,000元的公司債券方面，到期日已延長至2023年10月31日。在每三個月取得公司債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至2024年7月30日。管理層會每三個月與公司債券持有人接洽，爭取彼等批准延長到期日；
- 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；
- 本集團將繼續與主要承建商及供應商保持溝通，以維持持續及正常的業務關係，包括與彼等協定付款安排並按計劃完成施工進度；



- 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，並加快收回未收銷售所得款項及其他應收款項。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；

董事已審視由管理層編製的本集團現金流預測，該預測涵蓋自2023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：

- 於相應到期日償還各批次優先票據的本金連累計利息，或成功取得優先票據持有人同意進一步延長到期日；
- 每三個月獲得公司債券持有人批准以進一步延長公司債券到期日至2024年7月30日並於其後延長的2024年7月30日到期日前償還人民幣779,808,000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；
- 成功與主要承建商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排並按計劃完成施工進度；
- 成功實施措施，加快發展中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未收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2023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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	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	3,283,737	2,323,626
房地產代理服務	2,717	26,520
酒店經營	24,778	19,034
其他服務	2,362	30,132
	<u>3,313,594</u>	<u>2,399,312</u>
其他來源之收益		
物業投資	20,659	18,044
	<u>3,334,253</u>	<u>2,417,356</u>
按確認收益時間劃分		
時間點	2,703,843	1,488,450
一段時間	630,410	928,906
	<u>3,334,253</u>	<u>2,417,356</u>

#### 4 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	3,293	7,283
政府補助	160	1,018
匯兌收益／(虧損)淨額	(428,130)	(489,251)
出售物業、廠房及設備的收益	-	224
出售一間合營企業的虧損	(56,471)	-
出售附屬公司的虧損淨額	3,316	(274,209)
罰款、索償及訴訟費用	(134,127)	(165,725)
其他	(17,446)	44,441
	<u>(629,405)</u>	<u>(876,219)</u>

## 5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(430,356)	(334,665)
優先票據及公司債券的利息開支	<u>(568,226)</u>	<u>(571,470)</u>
	(998,582)	(906,135)
減：發展中待售物業及持作出售竣工物業的資本化金額	<u>760,898</u>	<u>714,716</u>
	<u>(237,684)</u>	<u>(191,419)</u>

## 6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(17,411)	(32,734)
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(156,480)</u>	<u>(148,279)</u>
	<u>(173,891)</u>	<u>(181,013)</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	<u>32,301</u>	<u>37,384</u>
	<u>32,301</u>	<u>37,384</u>
所得稅開支	<u>(141,590)</u>	<u>(143,629)</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2023年及2022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

截至6月30日止六個月  
2023年 2022年  
人民幣千元 人民幣千元

期內虧損乃經扣除下列項目後釐定：

自有物業、廠房及設備折舊	9,875	7,685
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	605	5,485

## 8 股息

概無就中期期間向權益股東宣派及派付中期股息。

## 9 每股虧損

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  
2023年 2022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)

(1,002,465) (1,238,576)

截至6月30日止六個月  
2023年 2022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

2,794,994 2,794,994

截至6月30日止六個月  
2023年                      2022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 2,794,994                      2,794,994

附註：計算截至2023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。

10 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	<u>2,023,809</u>	2,408,034
分佔收購後收益及其他全面收入	<u>420,945</u>	<u>168,259</u>
	<u>2,444,754</u>	<u>2,576,293</u>
向合營企業作出貸款	<u>7,110,010</u>	7,108,367
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	<u>(445,339)</u>	<u>(435,441)</u>
	<u>6,664,671</u>	<u>6,672,926</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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備(附註i)	340,053	336,931
應收非控股權益之款項	2,845,547	2,935,863
其他應收款項，扣除撥備(附註ii)	2,988,312	2,678,712
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註iii)	33,782	45,110
以攤銷成本計量的金融資產		
貸款及應收款項	6,207,694	5,996,616
預付給建材供應商的款項	626,047	646,865
就購入土地使用權已付的按金	38,810	38,810
預付稅金	1,521,902	1,477,783
	<b>8,394,453</b>	<b>8,160,074</b>

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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年以下	28,133	56,896
1至2年	34,652	38,825
2年以上但不多於3年	277,268	241,210
	<b>340,053</b>	<b>336,931</b>

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、存於地方政府及相關代理賬戶的物業預售所得款項及給予已出售附屬公司的墊款。

- (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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款(附註i)	1,830,298	1,855,824
應計建設支出(附註i)	3,611,548	3,368,932
應付非控股權益款項	1,495,400	1,758,203
應計利息	501,304	309,069
應計工資	20,094	20,366
應付股息	3,268	3,166
索賠及訴訟撥備	619,714	497,108
其他應付款(附註ii)	2,719,778	2,735,441
	<u>10,801,404</u>	<u>10,548,110</u>
按攤銷成本計量之金融負債		
其他應付稅項	317,495	133,681
	<u>317,495</u>	<u>133,681</u>
	<u>11,118,899</u>	<u>10,681,791</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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年以下	296,178	283,092
1至2年	265,294	250,422
2年以上但不多於3年	1,268,826	1,322,310
	<u>1,830,298</u>	<u>1,855,824</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2023年6月30日止六個月之業務回顧與展望。

### 銷售業績

截至2023年6月30日，本公司實現了在當下市場環境和經營狀況下最可及的銷售業績。

### 回顧2023年上半年

上半年的房地產行業形勢維持去年以來的萎靡態勢，將基於以下三個關鍵詞做一定闡述。

第一個關鍵詞是政策紅利。在「房住不炒」定位指導下，主管部門以「強支柱」「提需求」「化風險」為目標，各項政策扶持逐步落位。上半年，全國各地房地產調控政策發佈達300次以上，公積金、購房補貼、限購鬆綁、首付降低及房貸利率下降等方面均有涉及。可以說，除一、二線城市外，三線及以下等級城市有關房地產的限制性政策已基本解除。

第二個關鍵詞是市場橫盤。政策刺激下，居民房地產消費並未走出低谷，依然處於橫盤徘徊的狀態，在一季度出現了市場觸底現象，但從二季度開始，整體趨勢逐步轉向樂觀。土地市場方面，供求雙方均展示出了較為確切的積極性，「雙集中供地」變為「擬供地清單」模式，民營房企參與拿地意願也有所增加。

第三個關鍵詞是企業低迷。多重消極因素疊加，直接導致部分房企在經營上確實嚴重的流動性困難，成為制約房地產市場恢復的核心因素，同時房企中的風險正在不斷累積，並不斷擴散到國企甚至央企。體現在資本市場上，民營房企的債券價格或綜合估值均未恢復到正常水平。

2023年上半年，公司經過多方努力和積極溝通，分批分次推動項目層面債務與債權人達成和解、進入到正常運營銷售階段，確保了債務餘額持續降低。同時，公司在優質資產處置方面也取得較大進展，相關解決方案逐步細化，並實現重要突破，進一步提升了公司的履約能力和償債力度。

2023年上半年，公司經過上下齊心，集團賦能，區域推進，基本上完成了保交付的相關目標，向政府和業主上交了一份相對滿意的答卷。

2023年上半年，本公司持續發展新的增長曲線，立足綠色科技、節能環保等差異化競爭力，不間斷尋求新的商業模式和營利空間，並不斷實現新業態新模式成功落地，為公司下一步發展蓄力、儲能。

## 展望下半年

2023年下半年，我們預計市場將出現重大的政策利好。我們已經看到，諸如存量首套住房貸款利率下調、首套房貸首付比例調低、多城宣佈「認房不認貸」為代表的新一輪房地產利好政策密集發佈，樓市迎來多重利好消息。從短期來看，這一系列政策必定會產生一些積極效應，能夠釋放一部分市場需求，這取決於大家對未來的預期和對發展的信心。但是對於上述政策的中長期影響，我們依然保持謹慎樂觀。

下半年，本公司將堅持三大策略，達成戰略經營目標。

## 堅守綠色，做強核心競爭力

綠色是公司的立足點，也是我們不變的堅守。本公司將篤定堅持「雙碳」引領下的綠色科技戰略，做實碳中和相關技術體系，培養雄厚的綠色人才專家庫，昇華不同業態的應用場景，打造舒適的居住體驗。

同時，公司將持續拓展綠色科技在多個產業場景的應用，將「全生命周期」理念全面融入到每一個MOMΛ生活家園，覆蓋全齡，輻射餐飲、住宿、教育、養老、醫療、創業等生活和生產業態，實現「全生命周期生活家園」和「全生命周期產業家園」的初心。

### **堅持風控，做厚企業安全墊**

企業的發展過程，同樣也是一個與未知做鬥爭，與風險做抗爭的歷程。決策稍有不慎，企業發展都有可能陰溝翻船，馬失前蹄。

未來，公司將摒棄高槓桿、高風險的發展模式，走上低槓桿、低風險的發展之路。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。

### **堅定創新，做多發展驅動軸**

面向未知的明天，企業能夠做的就是堅定創新，戰略穩定，把企業的發展軸進一步做多，做實。

站在未來的尺度上，我們雖然面臨著在政策、市場和企業等多個維度的不穩定因素，不乏「黑天鵝」和「灰犀牛」事件的造訪，但我們依然對房地產這個巨大的市場抱以強勁的信念。我們的商業模式和發展形式會更加地審慎、靈活而更有韌性，我們持續探索泛地產生態的眾多領域包括輕資產代建、存量資產運營、上下游產業鏈等新的業務，始終相信創新能夠帶來更可持續的發展。

至今，公司依然在為化解流動性風險而全力突圍，傾力突破，雖已取得重大進展和成績，但公司的發展也遭受了重大的衝擊，請給予我們足夠的時間和空間恢復元氣，再次崛起。

在此過程中，對於各方的鼎力支持和盡力賦能，我們在此深表敬意。

未來，公司將堅持控風險前提下的強創新探索，堅持守綠色前提下的多場景實踐，脫胎換骨，穿越周期，奔向新生。

當代置業(中國)有限公司

董事會主席

張鵬

2023年9月13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

本集團截至2023年6月30日止六個月的物業銷售收益約人民幣3,283.7百萬元，較2022年同期增加約41.3%。物業銷售收益增加是由於交付的建築面積（「建築面積」）增加。

#### 物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

於截至2023年6月30日止六個月，本集團物業投資收益約人民幣20.7百萬元，較2022年同期的約人民幣18.0百萬元增加約15.0%。

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2023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2.7百萬元，較2022年同期的約人民幣26.5百萬元下跌約89.8%。

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2023年6月30日止六個月酒店收益約人民幣24.8百萬元，較2022年同期的約人民幣19.0百萬元增加約30.5%。於截至2023年6月30日止六個月，其他服務的收益約人民幣2.4百萬元，較2022年同期的約人民幣30.1百萬元減少約92.0%。

## 合約銷售

於截至2023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3,325.3百萬元，較2022年同期增加約14.4%。本集團、其合營企業及聯營公司銷售總建築面積297,769平方米(「平方米」)及604個車位，較2022年同期分別減少約16.1%及78.6%。

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	2022年	
		2023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	159,070	18,822	8,451	128,995	26,254	4,913
北京	47,164	1,314	35,893	153,942	6,088	25,286
福建	-	-	-	36,634	1,896	19,322
廣東	51,263	5,931	8,643	9,519	441	21,585
重慶	686,041	8,801	77,950	60,205	7,614	7,907
貴州	83,894	13,428	6,248	80,667	16,077	5,018
河北	140,399	13,659	10,279	326,743	43,194	7,565
河南	-	-	-	35,795	6,319	5,665
湖北	795,389	127,133	6,256	730,362	132,605	5,508
湖南	70,093	13,302	5,269	369,794	43,650	8,472
內蒙古	166,456	16,128	10,321	168,307	15,103	11,144
江蘇	134,554	8,680	15,502	171,743	14,208	12,088
江西	30,434	2,934	10,373	89,225	8,753	10,194
遼寧	-	-	-	-	-	-
陝西	681,865	36,823	18,517	34,441	4,724	7,291
山東	25,473	3,702	6,881	67,417	12,661	5,325
山西	212,172	27,112	7,826	106,694	9,498	11,233
天津	-	-	-	-	-	-
浙江	-	-	-	40,819	5,912	6,904
物業小計	<u>3,284,267</u>	<u>297,769</u>	<u>11,030</u>	<u>2,611,302</u>	<u>354,997</u>	<u>7,356</u>
車位	<u>41,068</u>	<u>604個車位</u>	<u>67,993/個車位</u>	<u>296,789</u>	<u>2,822個車位</u>	<u>105,170/個車位</u>
合計	<u><u>3,325,335</u></u>			<u><u>2,908,091</u></u>		

## 土地儲備

於2023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)建築面積合計11,482,128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2023年 6月30日 未售總 建築面積* (平方米)
安徽	750,555
北京	471,607
重慶	1,123,957
福建	97,684
廣東	460,324
貴州	710,048
河北	757,422
湖北	3,296,296
湖南	506,012
內蒙古	79,149
江蘇	137,676
江西	215,488
遼寧	101,895
陝西	1,221,283
山東	553,431
上海	17,704
山西	766,721
天津	193,441
浙江	21,435
合計	<u>11,482,128</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2023年6月30日止六個月，本集團的收益約人民幣3,334.3百萬元，較2022年同期約人民幣2,417.4百萬元增加約37.9%，主要由於交付面積增加，物業銷售的收入同比增加約人民幣960.1百萬元。

### 銷售成本

本集團截至2023年6月30日止六個月的銷售成本約人民幣3,147.1百萬元，比2022年同期增加約36.2%。

### 毛利及毛利率

本集團截至2023年6月30日止六個月的毛利約人民幣187.1百萬元，毛利率為5.6%，比2022年同期約4.4%增加約1.2個百分點。

### 其他收入、收益及虧損

本集團截至2023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629.4百萬元，而截至2022年6月30日止六個月錄得淨虧損約人民幣876.2百萬元，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2023年6月30日止六個月的銷售及分銷開支約人民幣140.4百萬元，較2022年同期約人民幣195.5百萬元減少約28.2%，主要由於銷售規模下跌所致。

### 行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣89.8百萬元，較2022年同期減少約60.8%，主要由於本集團業務及管理規模縮減所致。



## 融資成本

本集團的融資成本由截至2022年6月30日止六個月約人民幣191.4百萬元增加約24.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣237.7百萬元。

## 稅前虧損及期內虧損

截至2023年6月30日止六個月，本集團的稅前虧損約人民幣986.4百萬元，而截至2022年6月30日止六個月為約人民幣1,340.3百萬元，期內虧損約人民幣1,128.0百萬元，而截至2022年6月30日止六個月為約人民幣1,483.9百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2023年6月30日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2022年12月31日約人民幣1,570.2百萬元減少約28.6%至約人民幣1,121.2百萬元。

### 借款及抵押本集團資產

於2023年6月30日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣23,332.9百萬元，包括銀行及其他借款約人民幣11,447.7百萬元，優先票據約人民幣11,105.4百萬元及公司債券約人民幣779.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣22,162.9百萬元增加約5.3%。於2023年6月30日，本集團以賬面值約人民幣15,277.8百萬元(2022年12月31日：約人民幣15,304.9百萬元)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。

於2023年6月30日，本集團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1,142,450,000元，須按要求償還。詳情請參閱本公告之未經審核財務報表附註2(b)。

## 借款明細

### 按借款類型及到期情況劃分

	2023年 6月30日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
<b>銀行及其他借款</b>		
一年內或按要求	<b>10,379,235</b>	10,153,156
一年以上，但不超過兩年	<b>266,412</b>	121,500
兩年以上，但不超過五年	<b>731,160</b>	857,910
五年以上	<b>70,861</b>	60,862
<b>小計</b>	<b>11,447,668</b>	11,193,428
<b>優先票據</b>		
一年內	<b>611,180</b>	539,484
兩年以上，但不超過五年	<b>10,494,259</b>	9,676,871
<b>小計</b>	<b>11,105,439</b>	10,216,355
<b>公司債券</b>		
一年內	<b>779,808</b>	753,111
<b>小計</b>	<b>779,808</b>	753,111
<b>總計</b>	<b>23,332,915</b>	22,162,894
<b>減：</b>		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	<b>1,121,201</b>	1,570,229
<b>淨負債</b>	<b>(22,211,714)</b>	(20,592,665)
<b>權益總額</b>	<b>(253,175)</b>	871,703
<b>按貨幣種類劃分</b>		
— 以人民幣計值	<b>12,061,283</b>	11,786,353
— 以美元計值	<b>11,271,632</b>	10,376,541
	<b>23,332,915</b>	22,162,894

## 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2023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7.7百萬元及約人民幣3.5百萬元，及以美元計值的負債約人民幣11,271.6百萬元。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2023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2023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15,698,593,000元(2022年12月31日：約人民幣17,688,867,000元)，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，本集團將會負責償還失責買家欠付銀行的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，本集團有權接管各物業的法定所有權。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後結束。

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2023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(2022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2023年6月30日，本集團為數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2023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619,714,000元作為該等索賠及訴訟費用的撥備(2022年12月31日：人民幣497,108,000元)。

## 僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團共有1,652名僱員(2022年12月31日：1,450名僱員)。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2023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2023年7月，本集團就截至2023年6月30日賬面值為人民幣779,808,000元的公司債券與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延長至2023年10月31日。在每三個月取得公司債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至2024年7月30日。

## 前景

2023年下半年，我們預計市場將出現重大的政策利好。我們已經看到，諸如存量首套住房貸款利率下調、首套房貸首付比例調低、多城宣佈「認房不認貸」為代表的新一輪房地產利好政策密集發佈，樓市迎來多重利好消息。從短期來看，這一系列政策必定會產生一些積極效應，能夠釋放一部分市場需求，這取決於大家對未來的預期和對發展的信心。但是對於上述政策的中長期影響，我們依然保持謹慎樂觀。

下半年，本公司將堅持三大策略，達成戰略經營目標。

堅守綠色，做強核心競爭力

堅持風控，做厚企業安全墊

堅定創新，做多發展驅動軸

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2023年6月30日止六個月，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2023年6月30日止六個月的中期股息(2022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2023年6月30日止六個月的本集團中期業績。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「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2023年6月30日止六個月期間均已遵守標準守則。

## 遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平的企業管治。除下文所披露者外，本公司於截至2023年6月30日止六個月，已遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》(「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，並(如適用)採納企業管治守則所載的建議最佳常規。

守則條文第B.2.2條訂明，每位董事(包括該等獲委以固定任期的董事)應至少每三年輪值退任一次。本公司自2021年6月18日起並無舉行股東週年大會。因此，概無董事於股東週年大會退任或經股東重選。本公司將舉行股東週年大會，會上董事將退任及願意重選連任。

守則條文第C.2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。張鵬先生自2022年11月9日起同時擔任本公司董事會主席及總裁，主席與總裁之間的職責分工已清晰訂明並以書面形式列載。

守則條文第F.2.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會及亦邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)主席出席大會。本公司自2021年6月18日起並無舉行股東週年大會。

## 復牌進展

本公司已向聯交所申請股份於聯交所復牌，並將於適當時候提供最新進展消息。

## 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站www.modernland.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上。本公司2023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9月13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。