

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」)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2022年12月31日止年度— (以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	5	5,603,865	11,449,621
銷售成本		<u>(6,718,744)</u>	<u>(10,795,503)</u>
(毛損)/毛利		(1,114,879)	654,118
其他收入及開支	6	(2,649,342)	(495,772)
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
投資物業公允價值變動淨額		(26,150)	(43,520)
銷售及分銷開支		(373,115)	(665,434)
行政開支		(424,522)	(670,796)
優先票據重組收益		497,055	—
融資開支	7	(375,693)	(403,997)
分佔合營企業溢利減虧損		(198,018)	(34,050)
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>(2,139)</u>	<u>(3,889)</u>
稅前虧損		(4,666,803)	(1,562,462)
所得稅開支	8	<u>(238,166)</u>	<u>(767,294)</u>
年度虧損		<u><u>(4,904,969)</u></u>	<u><u>(2,329,756)</u></u>

合併損益及其他全面收入報表(續)

截至2022年12月31日止年度— (以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021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1,181,000元			
(2021年：人民幣131,000元)			
的變動淨額(不可劃轉)			
		(3,542)	392
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)			
		(2,481)	517
		<u>(4,910,992)</u>	<u>(2,328,847)</u>
年度全面收入總額			
下列人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人			
		(4,453,718)	(2,054,632)
非控股權益			
		(451,251)	(275,124)
		<u>(4,904,969)</u>	<u>(2,329,756)</u>
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人			
		(4,459,741)	(2,053,723)
非控股權益			
		(451,251)	(275,124)
		<u>(4,910,992)</u>	<u>(2,328,847)</u>
每股虧損(人民幣分)：			
基本			
	10	<u>(159.4)</u>	<u>(73.5)</u>
攤薄			
	10	<u>(159.4)</u>	<u>(73.5)</u>

合併財務狀況報表

於2022年12月31日 — (以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		2,762,550	3,032,700
物業、廠房及設備		362,632	395,700
無形資產		19,613	21,774
持作日後發展的永久業權土地		31,690	29,010
於聯營公司的權益		44,558	104,449
於合營企業的權益	11	2,576,293	2,233,385
向合營企業作出貸款	11	6,672,926	7,088,140
公允價值全面收入之股份權益投資		41,360	46,083
遞延稅項資產		918,404	1,311,796
		<u>13,430,026</u>	<u>14,263,037</u>
流動資產			
發展中待售物業		29,001,359	39,859,390
持作銷售竣工物業		4,669,751	4,788,519
其他存貨及合約成本		928,644	1,052,545
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	8,160,074	9,909,068
應收關聯方款項		740,371	786,348
受限制現金		1,027,897	2,426,926
銀行結餘及現金		542,332	1,585,043
持作銷售資產		—	2,947,689
		<u>45,070,428</u>	<u>63,355,528</u>

合併財務狀況報表(續)

於2022年12月31日 — (以人民幣列示)

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項、 已收按金及應計費用	13	10,681,791	12,541,111
合約負債	14	18,512,043	24,928,489
應付關聯方款項		2,099,848	2,120,993
應付稅項		3,692,791	3,826,958
銀行及其他借貸 — 於一年內到期		10,153,156	13,449,587
公司債券 — 於一年內到期		753,111	710,812
優先票據 — 於一年內到期		539,484	8,478,681
持作銷售負債		—	2,187,718
		<u>46,432,224</u>	<u>68,244,349</u>
流動負債淨額		<u>(1,361,796)</u>	<u>(4,888,821)</u>
總資產減流動負債		<u>12,068,230</u>	<u>9,374,216</u>
股本及儲備			
股本	15	175,693	175,693
儲備		(328,607)	4,293,188
本公司擁有人應佔權益		<u>(152,914)</u>	4,468,881
非控股權益		<u>1,024,617</u>	2,344,474
權益總額		<u>871,703</u>	<u>6,813,355</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		1,040,272	1,907,327
優先票據 — 於一年後到期		9,676,871	—
遞延稅項負債		479,384	653,534
		<u>11,196,527</u>	<u>2,560,861</u>
		<u>12,068,230</u>	<u>9,374,216</u>

合併財務報表附註

截至2022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2022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新訂或經修訂準則，尚未在截至2022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17號， <i>保險合約</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>財務報表的呈列及</i> 國際財務報告準則實務報告第2號， <i>作出重大性判斷： 會計政策的披露</i>	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)， <i>會計政策、會計估計變動及錯誤： 會計估計的定義</i>	2023年1月1日
國際會計準則第12號(修訂本)， <i>所得稅： 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>財務報表的呈列： 流動或非流動負債的分類</i>	2024年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)， <i>附帶契據的非流動負債</i>	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號(修訂本)， <i>售後回租的租賃負債</i>	2024年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)， <i>缺乏交換性</i>	2025年1月1日

本集團判定，採納2023年1月1日或之後開始的會計期間生效之新訂準則及修訂本，不大可能會對合併財務報表造成重大影響。本集團正在評估首次採納期間預期出現之其他變化的影響。目前已判定，採用該等新訂準則及修訂本不大可能會對合併財務報表造成重大影響。

3 編製基準

截至2022年12月31日止年度，本集團產生虧損人民幣4,904,969,000元，於2022年12月31日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣1,361,796,000元。流動負債包括即期銀行及其他借款人民幣10,153,156,000元、公司債券人民幣753,111,000元、優先票據人民幣539,484,000元及索償及訴訟撥備人民幣497,108,000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2022年12月31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1,537,976,000元，須按要求償還。因此，該等銀行及其他借款已於2022年12月31日的財務狀況表中歸類為流動負債。再者，於2022年12月31日，銀行及其他借款人民幣4,080,315,000元已經違約。倘任何該等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。在本集團於2022年12月31日的其餘即期銀行及其他借款人民幣4,534,865,000元中，人民幣3,196,903,000元截至此等合併財務報表的批准日期已經違約，以及人民幣1,228,896,000元將於2023年12月31日之前到期支付。

於2022年12月31日，本集團賬面值為人民幣753,111,000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2022年12月31日已就索償及訴訟計提撥備人民幣497,108,000元，並於2022年12月31日記錄於流動負債內。

截至2022年12月31日止年度，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，2022年中國房地產開發商的預售普遍減少。本集團2022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2022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：

- 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753,111,000元的公司債券；
- 成功與其他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2022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。該等合併財務報表不包括任何該等調整。

4 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒布一系列國際財務報告準則的修訂本，該等修訂本於本集團本會計期間首次生效。概無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：

	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號來自客戶合約的收益		
物業銷售	5,441,643	10,981,955
房地產代理服務	58,961	203,492
酒店經營	38,434	56,023
其他	24,776	144,735
	<u>5,563,814</u>	<u>11,386,205</u>
其他來源之收益		
租金收入	40,051	63,416
	<u>5,603,865</u>	<u>11,449,621</u>
按確認收益時間劃分		
時間點	5,021,851	9,499,311
一段時間	582,014	1,950,310
	<u>5,603,865</u>	<u>11,449,621</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2022年及2021年12月31日止年度收益的10%或以上。

6 其他收入及開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入	10,320	67,965
政府補助(附註a)	1,131	16,884
匯兌(虧損)/收益淨額(附註b)	(845,588)	161,866
出售一間合營企業的收益	-	183
出售一間聯營公司的收益	14	4,000
處置附屬公司的虧損淨額	(929,168)	(67,063)
呆賬撥備	(401,437)	(317,658)
罰款、索償及訴訟費用(附註c)	(460,864)	(321,808)
其他	(23,750)	(40,141)
	<u>(2,649,342)</u>	<u>(495,772)</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2022年及2021年12月31日止年度的匯兌收益/(虧損)淨額主要來源於因人民幣兌美元升值/(貶值)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，相關撥備按實際結付、法庭頒令或報告期末解決索賠所需代價的最佳估計來計量。

7 融資開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(1,059,577)	(1,338,268)
優先票據及公司債券的利息	<u>(1,094,370)</u>	<u>(1,214,285)</u>
	(2,153,947)	(2,552,553)
減：發展中待售物業的資本化金額	<u>1,778,254</u>	<u>2,148,556</u>
	<u><u>(375,693)</u></u>	<u><u>(403,997)</u></u>

資本化借貸成本按每年4.4%至15.4%的比率(2021年：1.4%至15.0%)計算。

8 所得稅開支

	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	(18,568)	(519,004)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(188,704)	(459,436)
遞延稅項	(25,839)	270,123
中國企業所得稅於過往年度撥備不足	<u>(5,055)</u>	<u>(58,977)</u>
所得稅開支	<u><u>(238,166)</u></u>	<u><u>(767,294)</u></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2022年及2021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虧損對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(4,666,803)</u>	<u>(1,562,462)</u>
按25%稅率計算的中國企業所得稅	1,166,701	390,616
土地增值稅撥備	(188,704)	(459,436)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	47,176	114,859
分佔聯營公司虧損的稅務影響	(535)	(972)
分佔合營企業虧損的稅務影響	(49,504)	(8,512)
不可抵扣開支的稅務影響	(306,328)	(128,941)
毋須徵稅的收入的稅務影響	101,025	99,306
調整先前確認的未動用稅項虧損之稅務影響	(44,270)	(53,566)
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	(564,157)	(412,602)
未確認暫時差異的稅務影響	(394,515)	(249,069)
中國企業所得稅過往年度撥備不足	<u>(5,055)</u>	<u>(58,977)</u>
實際稅項開支	<u>(238,166)</u>	<u>(767,294)</u>

9 股息

本年度概無宣派及支付股息。本年度批准並支付的上一財政年度應付本公司擁有人股息。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本年度批准並支付的上一財政年度末期股息為 每股零港元(2021年：每股3.65港仙)	<u>-</u>	<u>85,248</u>

10 每股虧損

截至2022年及2021年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
虧損		
據以計算每股基本及攤薄盈利的虧損 (本公司擁有人應佔年度虧損)	<u>(4,453,718)</u>	<u>(2,054,632)</u>
	2022年 千股	2021年 千股
股份數目(基本及攤薄)		
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>

附註：截至2022年及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。

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2022年 12月31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	2,408,034	1,877,165
分佔收購後盈利及其他全面收入	<u>168,259</u>	<u>356,220</u>
	<u>2,576,293</u>	<u>2,233,385</u>
向合營企業作出貸款總額	7,108,367	7,504,546
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	<u>(435,441)</u>	<u>(416,406)</u>
	<u>6,672,926</u>	<u>7,088,140</u>

向合營企業作出之貸款為無抵押、並無固定還款期且於2022年及2021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2022年 12月31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	336,931	394,214
應收非控股權益之款項	2,935,863	4,027,589
其他應收款項，扣除撥備(附註i)	2,678,712	2,511,980
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註ii)	45,110	211,185
	<hr/>	<hr/>
貨款及應收款項	5,996,616	7,144,968
向建築材料供應商作出預付款項	646,865	239,785
就購入土地使用權已付的按金	38,810	470,610
預付稅金	1,477,783	2,053,705
	<hr/>	<hr/>
	8,160,074	9,909,068

附註：

- (i) 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。
- (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2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年以下	56,896	87,440
1至2年	38,825	9,793
2年以上但不多於3年	241,210	296,981
	<hr/>	<hr/>
	336,931	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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初及年終	4,041	4,041
年內撥備	<u>56,008</u>	<u>—</u>
年終	<u><u>60,049</u></u>	<u><u>4,041</u></u>

其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	321,089	3,431
年內撥備	<u>345,429</u>	<u>317,658</u>
年終	<u><u>666,518</u></u>	<u><u>321,089</u></u>

13 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款項(附註i)	1,855,824	3,563,812
應計建設支出(附註i)	3,368,932	3,644,926
應付非控股權益款項	1,758,203	1,972,008
應計利息	309,069	540,920
應付工資	20,366	18,646
應付股息	3,166	2,898
索償及訴訟撥備	497,108	264,315
其他應付款項(附註ii)	<u>2,735,441</u>	<u>2,420,536</u>
按攤銷成本計量之金融負債	10,548,110	12,428,061
其他應付稅項	<u>133,681</u>	<u>113,050</u>
	<u><u>10,681,791</u></u>	<u><u>12,541,111</u></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2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年以下	283,092	1,985,154
1至2年	250,422	688,181
超過2年但不多於3年	1,322,310	890,477
	<u>1,855,824</u>	<u>3,563,812</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2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
銷售按金	<u>18,512,043</u>	<u>24,928,489</u>

合約負債變動

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的結餘	24,928,489	20,934,767
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	(4,758,578)	(10,714,310)
收購附屬公司	-	3,274,527
出售附屬公司	(6,729,330)	(3,806,815)
因銷售按金而導致合約負債增加	5,071,462	16,687,613
分類為持作銷售	-	(1,447,293)
於12月31日的結餘	<u>18,512,043</u>	<u>24,928,489</u>

預計一年後確認為收益的銷售按金為人民幣13,995,700,000元(2021年：人民幣15,309,047,000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2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022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2021年1月1日、2021年12月31日、 2022年1月1日及2022年12月31日	<u>2,794,994</u>	<u>27,941</u>	<u>175,693</u>

截至2022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

我們已審計列載於第●至●頁的當代置業(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此財務報表包括於2022年12月31日的合併財務狀況報表與截至該日止年度的合併損益及其他全面收入報表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們並無對 貴集團合併財務報表發表意見。由於我們報告內「不發表意見之基準」一節所述之多項不確定性及其對合併財務報表之可能累積影響之潛在相互作用，我們無法就該等合併財務報表形成審核意見。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

與持續經營有關的多項不確定因素

誠如合併財務報表附註3(a)(ii)所述，貴集團於截至2022年12月31日止年度產生虧損人民幣4,904,969,000元，於2022年12月31日，貴集團的流動負債超過流動資產人民幣1,361,796,000元。流動負債包括即期銀行及其他借款人民幣10,153,156,000元、公司債券人民幣753,111,000元、優先票據人民幣539,484,000元及索償及訴訟撥備人民幣497,108,000元。

於2021年10月25日，貴集團未能如期支付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 貴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。

於2022年12月30日，貴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，涉及金額連利息合共1,377,996,000美元(約人民幣9,597,190,000元)。新優先票據已於新加坡證券交易所上市，並獲貴公司幾乎所有附屬公司提供擔保。利息須每半年支付，而貴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2022年12月31日，貴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1,537,976,000元，須按要求償還。再者，於2022年12月31日，銀行及其他借款人民幣4,080,315,000元已經違約。倘任何該等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，貸款人有權接管借款的擔保資產。在貴集團於2022年12月31日的其餘即期銀行及其他借款人民幣4,534,865,000元中，人民幣3,196,903,000元截至本公告日期已經違約，以及人民幣1,228,896,000元將於2023年12月31日之前到期支付。

於2022年12月31日，貴集團賬面值為人民幣753,111,000元的公司債券已於2023年7月30日到期。貴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，貴集團因各種原因而捲入其他數宗訴訟及仲裁案件，而貴集團已就此計提撥備。於2022年12月31日已就索償及訴訟計提撥備人民幣497,108,000元並記錄於流動負債內。

鑒於目前宏觀經濟情況，貴集團經歷困難和面對流動性壓力。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業的復甦時機為貴集團帶來額外重大不確定因素。貴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貴集團持續經營的能力嚴重存疑。

誠如合併財務報表附註3(a)(ii)所披露，貴公司董事正採取若干計劃及措施解決貴集團的流動資金問題。

合併財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於計劃及措施的結果，後者則存在多項重大不確定因素，包括 貴集團能否(i)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；(ii)每三個月取得公司債券持有人的批准，將公司債券的到期日再度延長至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)成功維持與主要承建商及供應商的持續及正常業務關係，與彼等就支付安排達成協議，如期完成建築進度；(v)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；(vi)成功獲得更多新的融資來源；(vii)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狀況；及(viii)就索償及訴訟的費用及支付條款達成友好解決方案，而此事尚未得出確切的結果。

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：

本人謹代表董事會，提呈本集團截至2022年12月31日止年度之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2022年12月31日止年度，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年

今年的房地產行業形勢可以用「風高浪急」來概括，以下將基於三個關鍵詞做一定闡述。

第一個關鍵詞是規模萎縮。這是地產行業最顯性特徵，2021年達到18萬億的行業天花板後，一路下行至13萬億。我們預測，今後將長期維持在10萬億元規模。同時，民營企業所佔份額將隨之下降，也將催生行業的馬太效應，加速企業間的收並購。

第二個關鍵詞是市場築底。2022年房地產市場預期延續冷凍的築底行情，受就業形勢萎靡和消費意願低沉影響，成交持續低位波動，可能會回升，但不會回暖，這個底依然還要延續一段時間。

第三個關鍵詞是模式創新。房地產行業必須要走出一套不同以往的新模式，未來無論是賣方市場還是買方市場都會有深刻的變革，三高的模式已經成為過去，可能輕資產代建以及租購並舉的模式會逐步地落地，培育新曲線，謀求新發展。

2022年，本公司與多個債權方坦誠溝通、友好磋商和妥善應對，實現了境內債務規模的重大縮減，已經實現了大部分債務的優化處理，也實現了優質項目和資產的保全，此項工作成果定將進一步完善公司的債務的合理分解和優化處置，有效穩定公司發展基本盤得以有效實現。同時，也較好地保障了產業鏈上下游企業的合作關係，完成了企業對政府「保交付」的莊重承諾。

2022年，本公司穩定現有戰略版圖和既定業務架構，在綠色科技、創新研發和創業生態等基礎上，積極探尋業務升級進化方向，找到第二、第三條發展曲線，為公司未來的可持續發展賦新能，創新生。

展望2023年

2023年，我們預計，房地產市場將呈現出「分層恢復」的整體特點，集中表現在一、二線城市優於三、四線城市，另外，預計二手房市場將優於新房，改善性需求優於剛需。市場恢復取決於兩個要素，第一，行業恢復性政策進一步落地，帶動購房者消費恢復和積壓需求局部釋放；第二，企業端信息回調和資本市場對房地產行業信心提升，亦助力市場復甦。

2023年，本公司將堅持紓困與發展相協同的方針，集中力量破解流動性風險，匯聚資源謀求發展新動能。具體來看，公司將堅持三大策略，達成戰略經營目標。

紓困為基，進一步壓降債務風險

截止目前，公司的紓困工作已經取得了階段性的重大進展，但仍未完全走出流動性困境，公司層面的債務規模壓降依然是各項工作的立足點。

戰略合作夥伴發揮了積極作用，為公司化解債務風險提供了重要賦能和支持，我們將繼續強化雙方在金融賦能、項目合作、代建共拓和科技生態等諸多場景和平台上的深度鏈接和廣泛協同。同時，公司將與金融機構、合作機構、上下游產業鏈持份者和供應商等各方保持開放溝通，友好磋商，通過與相關持份者的有效對話及合作，實現債務規模的實質性降低。

綠色為本，進一步提升市場佔位

綠色戰略是公司賴以生存的底層戰略，未來將繼續篤定堅持，我們擬加大碳中和產業體系的廣泛佈局，發揮22年來人才團隊所積累的技術優勢，不斷迭代升級，保證在綠色地產領域的競爭地位。同時本公司正積極努力將綠色科技的應用領域更加拓寬，目前已經在物業、養老、教育、健身、辦公等實現落地，讓舒適節能體驗在越來越多的場域空間中創造價值。

本公司將全力打造宜居宜業宜養的「全生命周期產業家園」，實現MOMΛ生活家園的進化，讓居民在每個社區中都能享受到「幼有所育、學有所教、病有所醫、老有所養、住有所居、弱有所扶」的極致化體驗，提升MOMΛ品牌的市場認可度和客戶黏性，強化差異化競爭力。

創新為先，進一步豐富增長曲線

本公司了解行業長期以來所積累的「三高」症狀，為了解決這些挑戰，本公司認為企業的發展思路和增長邏輯必須持續升級，從追求規模轉變為追求品質，高效益、低負債的發展模式將成為新的主流。

本公司清楚未來宏觀政策及行業走向的不可預測性，以及市場期望的不確定性。然而，儘管存在此等不明朗因素，我們仍須在確定的基礎上採取果斷的行動。首先，我們會回歸一、二線城市，結合房地產的輪動周期和企業的資源稟賦，積極獲取增量項目，摒棄規模道路，走上品質道路。其次，我們積極創新和探尋主業之外的新興增長點，在科技生態、基金平台、產業孵化和股權投資等領域佈局落子，為公司未來的可持續發展尋求新動能，創造新價值。

目前，本公司正處於解決流動性風險的攻堅階段，需要更加謹慎細緻的態度，需要更加敬業操心的意識，需要更加創新有為的方法，以時間換空間，以奮鬥換未來。

需要特別強調的是，公司流動性危機的化解過程中，各方的支持和相助十分重要，我們在此深表敬意。同時，也對董事會、管理團隊和職員的勤勉工作深表謝意。

面向未來，我們也有足夠的信心和實力，跨過險灘，越過峻嶺，一步一腳印，穩步化風險，公司上下熱血未涼，鏖戰險境，定將走出低谷，迎來黎明，向光而行。

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

截至2022年12月31日止年度，本集團物業銷售收益約人民幣5,441.6百萬元，較截至2021年12月31日止年度減少約50.4%。本集團於2022年交付建築面積為599,104平方米和4,299個車位。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2022年12月31日止年度平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣7,612元／平方米，車位平均交付售價為人民幣88,014元／個。

物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

截至2022年12月31日止年度，本集團物業投資收益約人民幣40.1百萬元，較2021年同期減少約36.8%。

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59.0百萬元，較2021年同期的約人民幣203.5百萬元下降約71.0%。

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12月31日止年度酒店收益約人民幣38.4百萬元，較2021年同期的約人民幣56.0百萬元下降31.4%。

截至2022年12月31日止年度，其他服務的收益約人民幣24.8百萬元，而2021年同期收益錄得約人民幣144.7百萬元。

合約銷售

截至2022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4,938.7百萬元，較截至2021年12月31日止年度下降86.3%，而銷售總建築面積599,104平方米和4,299個車位，較截至2021年12月31日止年度分別減少約83.1%和43.4%。

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 人民幣千元	2022年		合約銷售 人民幣千元	2021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	230,168	36,522	6,302	3,385,487	447,345	7,568
北京	288,850	10,302	28,038	253,378	7,188	35,250
福建	37,701	1,963	19,206	313,090	15,258	20,520
重慶	100,795	13,034	7,733	2,725,356	282,099	9,661
廣東	122,305	12,382	9,878	1,601,263	47,091	34,004
貴州	141,549	28,748	4,924	825,424	90,378	9,133
河北	576,603	74,627	7,726	1,863,052	184,432	10,102
河南	35,795	6,319	5,665	158,888	19,263	8,248
湖北	1,215,839	223,094	5,450	5,215,661	768,270	6,789
湖南	906,190	88,931	10,190	1,343,547	115,970	11,585
內蒙古	191,537	17,415	10,998	380,107	30,360	12,520
江蘇	142,860	14,120	10,118	4,361,470	243,705	17,897
江西	171,826	17,895	9,602	976,735	83,993	11,629
遼寧	-	-	-	1,094	191	5,728
陝西	53,450	7,412	7,211	2,577,092	157,899	16,321
山東	77,004	15,679	4,911	846,601	110,726	7,646
山西	208,488	21,447	9,721	538,269	45,537	11,820
天津	1,546	342	4,520	80,209	12,805	6,264
浙江	57,819	8,872	6,517	7,940,579	887,754	8,945
物業小計	<u>4,560,325</u>	<u>599,104</u>	<u>7,612</u>	<u>35,387,302</u>	<u>3,550,264</u>	<u>9,968</u>
車位	<u>378,374</u>	<u>4,299個車位</u>	<u>88,014／車位</u>	<u>663,130</u>	<u>7,590個車位</u>	<u>87,369／車位</u>
合計	<u><u>4,938,699</u></u>			<u><u>36,050,432</u></u>		

土地儲備

於2022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11,534,230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2022年 12月31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
河南	52,102
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>11,534,230</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12月31日止年度，本集團的收益約人民幣5,603.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣11,449.6百萬元減少約51.1%，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5,540.3百萬元。

銷售成本

本集團截至2022年12月31日止年度的銷售成本約人民幣6,718.7百萬元，較2021年度同期下降約37.8%。

毛損及毛損率

截至2022年12月31日止年度，本集團的毛損約人民幣1,114.9百萬元，毛損率約19.9%。

其他收入及開支

本集團的其他開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣495.8百萬元增加約人民幣2,153.5百萬元至截至2022年12月31日止年度人民幣2,649.3百萬元，主要是由於年內錄得匯兌虧損淨額約人民幣845.6百萬元及出售附屬公司之虧損淨額約人民幣929.2百萬元。詳情請參閱本公告的經審核財務報表附註6。

投資物業之公允價值變動淨額

投資物業之公允價值變動淨額由截至2021年12月31日止年度約人民幣43.5百萬元下降約39.8%至截至2022年12月31日止年度約人民幣26.2百萬元。

銷售及分銷開支

本集團截至2022年12月31日止年度的銷售及分銷開支約人民幣373.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣665.4百萬元下降約43.9%。

行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣424.5百萬元，較截至2021年同期約人民幣670.8百萬元減少約36.7%。

融資成本

本集團的融資成本由截至2021年12月31日止年度約人民幣404.0百萬元減少約7.0%至截至2022年12月31日止年度約人民幣375.7百萬元。雖然國內外市場利率普遍上升，本集團於2022年12月31日的加權平均借款利率仍與截至2021年12月31日止年度處於相若水平，均錄得約9.8%。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣767.3百萬元減少約69.0%至截至2022年12月31日止年度約人民幣238.2百萬元，主要由於稅前虧損增加所致。

年度虧損

本集團虧損由截至2021年12月31日止年度約人民幣2,329.8百萬元增加約人民幣2,575.2百萬元至截至2022年12月31日止年度約人民幣4,905.0百萬元。

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2021年12月31日止年度約人民幣2,054.6百萬元增加約人民幣2,399.1百萬元至截至2022年12月31日止年度約人民幣4,453.7百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2022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1,570.2百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣4,012.0百萬元下降約60.9%。

借款及抵押本集團資產

於2022年12月31日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣22,162.9百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣11,193.4百萬元，優先票據約人民幣10,216.4百萬元及公司債券約人民幣753.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣24,546.4百萬元減少約9.7%。於2022年12月31日，本集團以賬面值約人民幣15,304.9百萬元(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。

於2022年12月31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1,537,976,000元，須按要求償還。詳情請參閱本公告之經審核財務報表附註3。

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	10,153,156	13,449,587
一年以上，但不超過兩年	121,500	804,056
兩年以上，但不超過五年	857,910	971,910
五年以上	60,862	131,361
小計	<u>11,193,428</u>	<u>15,356,914</u>
優先票據		
一年內	539,484	8,478,681
兩年以上，但不超過五年	9,676,871	-
小計	<u>10,216,355</u>	<u>8,478,681</u>
公司債券		
一年內	753,111	710,812
小計	<u>753,111</u>	<u>710,812</u>
總計	<u>22,162,894</u>	<u>24,546,407</u>
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	<u>1,570,229</u>	<u>4,011,969</u>
淨負債	<u>(20,592,665)</u>	<u>(20,534,438)</u>
權益總額	<u>871,703</u>	<u>6,813,355</u>

按貨幣種類劃分

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
— 以人民幣計值	11,786,353	15,595,311
— 以美元計值	10,376,541	8,784,714
— 以港元計值	—	166,382
	<u>22,162,894</u>	<u>24,546,407</u>

槓桿

本集團之淨負債率(淨負債除以權益總額)由2021年12月31日的約301.4%上升至2022年12月31日的約2,362.3%。本集團淨流動負債(流動資產減流動負債)由2021年12月31日的約人民幣4,888.8百萬元下降約72.1%至2022年12月31日的約人民幣1,361.8百萬元，而流動比率(流動資產除以流動負債)則由2021年12月31日的約0.93倍上升至2022年12月31日的約0.97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2022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53.4百萬元及約人民幣11.8百萬元，及以美元計值的負債約人民幣10,376.5百萬元。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。

資本承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2022年 12月31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	<u>14,254,047</u>	<u>17,235,570</u>

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後結束。本公司董事認為，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，原因是違約風險低。

於報告期末，就按揭融資提供予銀行的未償還擔保金額如下：

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
按揭擔保	<u>17,688,867</u>	<u>19,142,651</u>

此外，本公司的一間附屬公司就一間銀行向一間合營企業提供的銀行融資提供聯合擔保。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，因為合營企業具備足夠資產結付該金額。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(2021年：人民幣1,125,000,000元)。

由於該擔保的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，因此，本集團並無確認與該擔保有關的任何遞延收入。

於2022年12月31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，本集團於2022年12月31日已就未解決的索償及訴訟計提撥備人民幣497,108,000元並記錄於合併財務報表(2021年：人民幣264,315,000元)。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團共有1,450名僱員(2021年12月31日：1,655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。

遵守相關法律及法規

於2022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

除本公告及／或年報所披露者外，本集團截至2022年12月31日止年度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。

債務重組

誠如本全年業績公告附註3及本公司日期為2022年12月30日的公告所披露，於2022年12月，本集團已滿足本公司與計劃債權人之間根據《開曼群島公司法》(2022年修訂本)第86條訂立的協議安排下的所有條件，並發行到期日為一年至五年的新票據，以取代尚未償還的優先票據。

該計劃下的持有期屆滿日期及最終分派日期為2023年6月13日。

有關債務重組的詳情，請參閱日期為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、2022年12月30日及2023年6月13日的本公司公告。

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，固定年利率為7.8%(利息須每年支付)，並已於2023年7月30日到期。其後於2023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。

持續關連交易

由於本公司所訂立日期為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已全部於2022年底屆滿，本公司於2022年11月17日分別(i)與第一服務控股有限公司訂立經重續物業管理總協議；(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，根據該等協議，協議各方同意在2025年12月31日之前繼續根據該等協議進行持續關連交易。有關持續關連交易的進一步詳情，請參閱日期為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、2023年5月31日及2023年7月31日的本公司公告。

前景展望

2023年，我們預計，房地產市場將呈現出「分層恢復」的整體特點，集中表現在一、二線城市優於三、四線城市，另外，預計二手房市場將優於新房，改善性需求優於剛需。市場恢復取決於兩個要素，第一，行業恢復性政策進一步落地，帶動購房者消費恢復和積壓需求局部釋放；第二，企業端信息回調和資本市場對房地產行業信心提升，亦助力市場復甦。

2023年，本公司將堅持紓困與發展相協同的方針，集中力量破解流動性風險，匯聚資源謀求發展新動能。具體來看，公司將堅持三大策略，達成戰略經營目標。

紓困為基，進一步壓降債務風險

綠色為本，進一步提升市場佔位

創新為先，進一步豐富增長曲線

董事進行證券交易之標準守則

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」)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2022年12月31日止年度均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2022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的企業管治。除上文所披露者外，本公司於截至2022年12月31日止年度，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

發佈本2022年全年業績公告後，本公司於同日發佈2023年中期業績公告。本公司正在落實並將於適當時候發佈2022年年報及2023年中期報告。

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。

末期股息

董事會不建議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年12月31日：每股零港元)。

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2022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站www.modernland.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上。本公司2022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，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。