



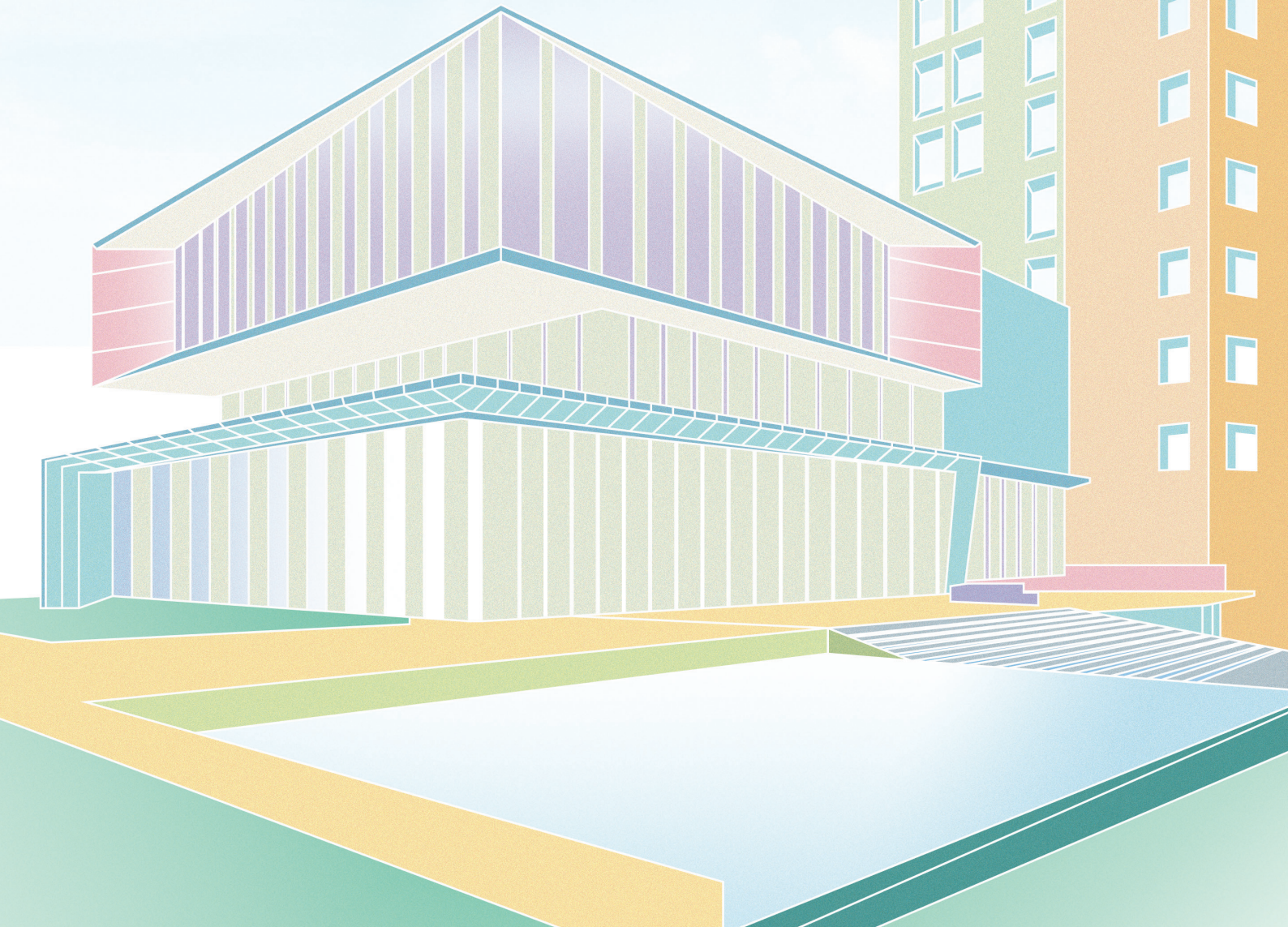
當代置業（中國）有限公司  
MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED

（於開曼群島註冊成立的有限公司） 股份代號：1107

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

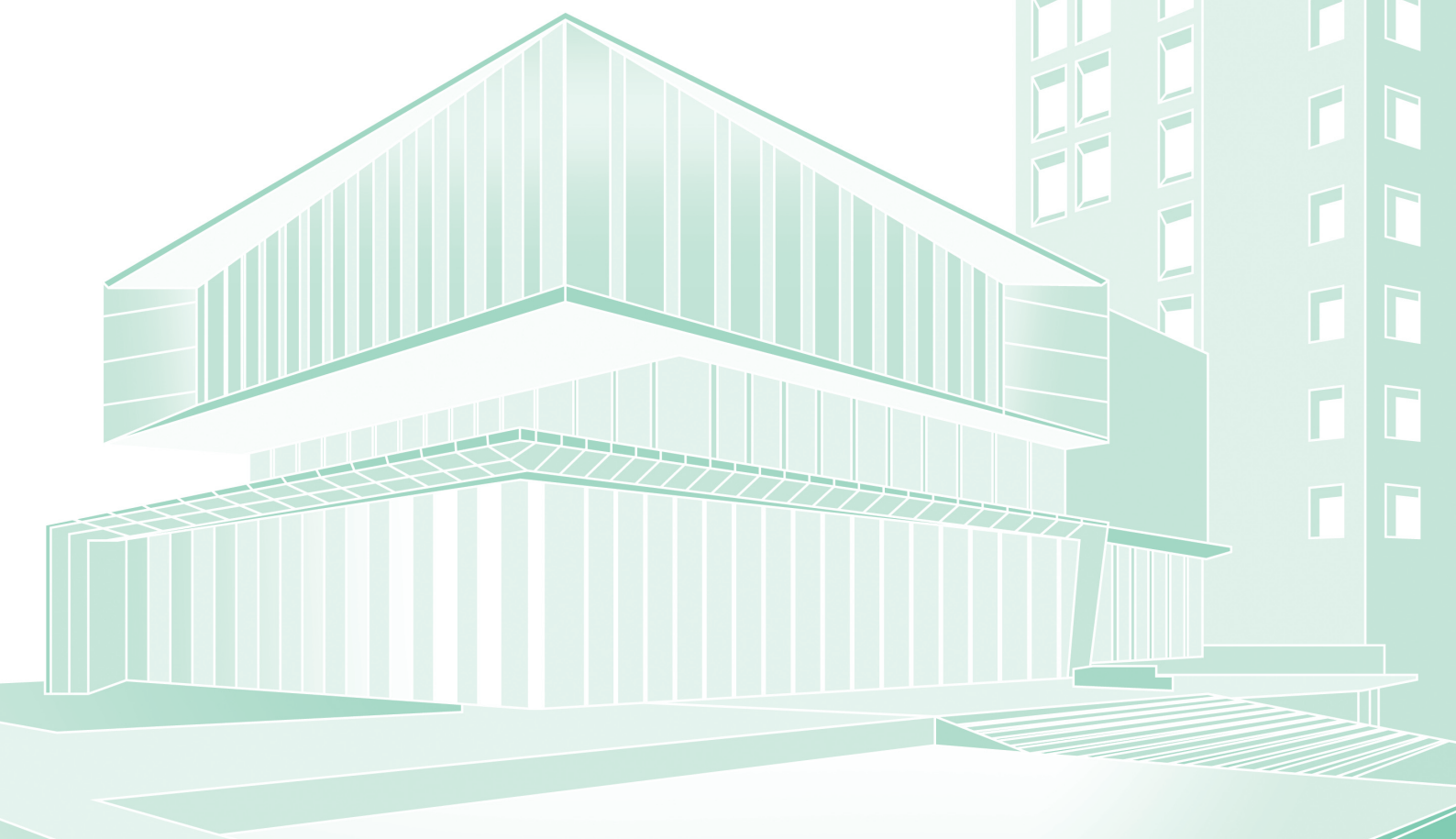
◇————◇  
2023 中期報告





# 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	8
財務回顧	11
其他資料	14
合併損益及其他全面收入報表	19
合併財務狀況報表	21
合併權益變動表	23
簡明合併現金流量表	27
簡明合併財務報表附註	29



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

張鵬先生  
張雷先生  
陳音先生

#### 非執行董事

唐倫飛先生  
曾強先生

#### 獨立非執行董事

許俊浩先生  
崔健先生  
高志凱先生

#### 審核委員會

許俊浩先生(主席)  
崔健先生  
高志凱先生

#### 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

#### 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  
梁柏強先生

#### 公司秘書

梁柏強先生

#### 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

### 公司網址

[www.modernland.hk](http://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, 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產品具有極佳的特性。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介乎20°C至26°C, 濕度在約介乎30%至70%, 符合ISO7730中定義的最舒適環境), 其MOMΛ產品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、陝西當代嘉寶公園悅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。公司是探索中國綠色健康建築的先鋒，逾20年精於綠色科技地產，建立差異化核心競爭力。從原綠到深綠、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日止期間，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。

## 主席報告

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MOM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%。

## 管理層討論及分析

### 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	截至6月30日止六個月					
	2023年			2022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	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
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
浙江	-	-	-	40,819	5,912	6,904
物業小計	3,284,267	297,769	11,030	2,611,302	354,997	7,356
車位	41,068	604個車位	67,993／個 車位	296,789	2,822個 車位	105,170／個 車位
合計	3,325,335			2,908,091		



## 管理層討論及分析

## 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	11,482,128

\* 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。詳情請參閱本報告之未經審核財務報表附註2(b)。



## 管理層討論及分析

## 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

## 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。

### 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



## 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2023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5)	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5)	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%
許俊浩先生	實益擁有人(附註5)	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：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2023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：

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
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2023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

於截至2023年6月30日止六個月內，任何參與者概無獲授、行使或註銷購股權，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

於2023年1月1日至2023年6月30日

	2023年 1月1日 期初	授出	已行使	被沒收/ 已失效	2023年 6月30日 期末
<b>第四批期權 — 2020年7月7日</b>					
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	28,575,000	-	-	(5,300,000)	23,275,000
第四批期權 — 2020年7月7日	38,375,000	-	-	(5,300,000)	33,075,000
<b>總計</b>	<b>38,375,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5,300,000)</b>	<b>33,075,000</b>

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22。

附註2：第一批期權於2019年9月3日屆滿。因此，於截至2023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2023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2023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2023年6月30日，可供認購33,075,000股股份的購股權尚未行使。

於2023年1月1日及2023年6月30日，根據計劃授權可供授出的購股權數目分別為211,979,200股股份及217,279,200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。

### 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。

### 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。

### 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。

於即將於2023年11月29日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上，將提呈一項普通決議案，以考慮、確認及追認無法根據組織章程細則及上市規則舉行公司2022年股東週年大會（以及由此導致的不合規情況），並在該股東週年大會上落實組織章程細則規定的事項（包括但不限於董事輪值及委任核數師）。



## 其他資料

### 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，請參閱本公司日期為2022年11月17日的公告及本公司日期為2023年10月31日的通函。

#### 出售本公司一家聯營公司股權

於2023年10月19日，湖南當代久遠企業管理有限公司（本公司的間接全資附屬公司，「賣方」）與長沙駿馳企業管理有限公司（根據中國法律成立之有限公司，「買方」）及長沙泰熙房地產開發有限公司（於中國成立之有限公司，由買方擁有80%及賣方擁有20%，「目標公司」）訂立股權轉讓協議，據此，(1)賣方同意出售而買方同意購買目標公司之20%股權，代價為零；及(2)賣方同意豁免目標公司結欠賣方之股東貸款人民幣23,800,000元，而目標公司同意向賣方償還股東貸款餘額人民幣5,800,000元。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14章，訂立上述股權轉讓協議構成本公司之須予披露交易。

有關須予披露交易的進一步詳情，請參閱日期為2023年10月19日的本公司公告。

#### 復牌進展

本集團於2023年9月13日已達成聯交所施加的復牌指引。股份已於2023年9月13日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

詳情請參閱本公司日期為2023年9月13日的公告。

# 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	<b>3,334,253</b>	2,417,356
銷售成本		<b>(3,147,128)</b>	(2,310,915)
毛利		<b>187,125</b>	106,441
其他收入、收益及虧損	4	<b>(629,405)</b>	(876,219)
銷售及分銷開支		<b>(140,416)</b>	(195,464)
行政開支		<b>(89,791)</b>	(228,881)
融資成本	5	<b>(237,684)</b>	(191,419)
分佔合營企業溢利減虧損		<b>(73,380)</b>	46,222
分佔聯營公司溢利減虧損		<b>(2,867)</b>	(990)
稅前虧損		<b>(986,418)</b>	(1,340,310)
所得稅開支	6	<b>(141,590)</b>	(143,629)
期內虧損	7	<b>(1,128,008)</b>	(1,483,939)
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）		<b>(3,493)</b>	(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）		<b>(8,454)</b>	(1,417)
期內全面收入總額		<b>(1,139,955)</b>	(1,488,240)

第29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2023年6月30日止六個月 一 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
下列人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		<b>(1,002,465)</b>	(1,238,576)
非控股權益		<b>(125,543)</b>	(245,363)
		<b>(1,128,008)</b>	(1,483,939)
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>(1,014,412)</b>	(1,242,877)
非控股權益		<b>(125,543)</b>	(245,363)
		<b>(1,139,955)</b>	(1,488,240)
每股虧損(人民幣(「人民幣」)分)：			
基本及攤薄	8	<b>(35.9)</b>	(44.3)

第29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2023年6月30日 — 未經審核

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>2,812,424</b>	2,762,550
物業、廠房及設備	9	<b>340,416</b>	362,632
無形資產		<b>19,388</b>	19,613
持作日後發展的永久業權土地		<b>32,878</b>	31,690
於聯營公司的權益		<b>62,691</b>	44,558
於合營企業的權益	10	<b>2,444,754</b>	2,576,293
向合營企業作出貸款	10	<b>6,664,671</b>	6,672,926
按公允價值計入其他全面收入的指定權益證券		<b>36,703</b>	41,360
遞延稅項資產		<b>901,276</b>	918,404
		<b>13,315,201</b>	13,430,026
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		<b>26,964,301</b>	29,001,359
持作銷售竣工物業		<b>4,983,967</b>	4,669,751
其他存貨及合約成本		<b>849,811</b>	928,644
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	<b>8,394,453</b>	8,160,074
應收關聯方款項	23	<b>480,200</b>	740,371
受限制現金		<b>857,900</b>	1,027,897
銀行結餘及現金		<b>263,301</b>	542,332
持作銷售資產	12	<b>210,795</b>	–
		<b>43,004,728</b>	45,070,428
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款、已收按金及應計費用	13	<b>11,118,899</b>	10,681,791
合約負債		<b>15,705,333</b>	18,512,043
應付關聯方款項	23	<b>1,949,876</b>	2,099,848
應付稅項		<b>3,946,939</b>	3,692,791
銀行及其他借貸 — 於一年內到期	14	<b>10,379,235</b>	10,153,156
公司債券 — 於一年內到期	15	<b>779,808</b>	753,111
優先票據 — 於一年內到期		<b>611,180</b>	539,484
持作銷售負債	12	<b>157,103</b>	–
		<b>44,648,373</b>	46,432,224
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,643,645)</b>	(1,361,796)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,671,556</b>	12,068,230

第29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2023年6月30日 — 未經審核

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	17	<b>175,693</b>	175,693
儲備		<b>(1,342,110)</b>	(328,607)
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
		<b>(1,166,417)</b>	(152,914)
<b>非控股權益</b>			
		<b>913,242</b>	1,024,617
<b>權益總額</b>		<b>(253,175)</b>	871,703
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	14	<b>1,068,433</b>	1,040,272
優先票據 — 於一年後到期	16	<b>10,494,259</b>	9,676,871
遞延稅項負債		<b>362,039</b>	479,384
		<b>11,924,731</b>	11,196,527
		<b>11,671,556</b>	12,068,230

董事會於2023年9月12日核准並許可發出。

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

第29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2023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		合計	非控股權益		
								(不可劃轉)	保留溢利				
	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2023年1月1日	175,693	825,711	70,920	40,060	11,163	640,973	(673)	(14,044)	(1,902,717)	(152,914)	1,024,617	871,703	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,002,465)	(1,002,465)	(125,543)	(1,128,008)	
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)	-	-	-	-	-	-	-	(3,493)	-	(3,493)	-	(3,493)	
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(8,454)	-	-	(8,454)	-	(8,454)	
期內其他全面收入(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	(8,454)	(3,493)	-	(11,947)	-	(11,947)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(8,454)	(3,493)	(1,002,465)	(1,014,412)	(125,543)	(1,139,955)	
出售附屬公司(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,168	14,168	
以股份付款(附註22)	-	-	-	-	909	-	-	-	-	909	-	909	
於2023年6月30日	175,693	825,711	70,920	40,060	12,072	640,973	(9,127)	(17,537)	(2,905,182)	(1,166,417)	913,242	(253,175)	

第29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2023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		保留溢利	合計		
								(不可劃轉)					
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	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	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)	-	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,389	52,389	
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200	
以股份付款(附註22)	-	-	-	-	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29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2023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	人民幣千元
於2022年7月1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	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,215,142)	(3,215,142)	(205,888)	(3,435,988)	
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)	-	-	-	-	-	-	-	(658)	-	(658)	-	(658)	
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(1,064)	-	-	(1,064)	-	(1,064)	
期內其他全面收入(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	(1,064)	(658)	-	(1,722)	-	(1,722)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(1,064)	(658)	(3,215,142)	(3,216,864)	(205,888)	(3,422,752)	
以股份付款	-	-	-	-	954	-	-	-	-	954	-	954	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	4,889	-	-	(48,000)	(43,111)	(437,089)	(480,200)	
收購附屬公司的額外權益	-	-	(121,494)	-	-	-	-	-	-	(121,494)	13,994	(107,500)	
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,300	29,300	
於2022年12月31日	175,693	825,711	70,920	40,060	11,163	640,973	(673)	(14,044)	(1,902,717)	(152,914)	1,024,617	871,703	

第29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2023年6月30日止六個月 一 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部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29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2023年6月30日止六個月 — 未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營活動(所用)/所得現金淨額	(535,494)	1,023,006
<b>投資活動</b>		
出售附屬公司現金流出淨額(附註18)	(38,472)	(524,681)
向聯營公司出資	(21,000)	-
向合營企業作出貸款	(13,926)	(135,080)
合營企業還款	2,939	71,380
受限制現金減少	169,997	426,354
投資活動所得其他現金	26,995	100,376
投資活動所得/(所用)現金淨額	126,533	(61,651)
<b>融資活動</b>		
已付利息	(117,259)	(373,454)
償還關聯方款項	(35,039)	(75,453)
關聯方墊款	45,133	45,545
償還銀行借貸	(96,496)	(611,167)
償還其他借貸	(258,009)	(905,402)
新增其他借貸	602,916	705,300
償還優先票據及公司債券	-	(73,682)
非控股權益注資	-	1,200
向非控股權益退回資本	-	(528,400)
融資活動所得/(所用)現金淨額	141,246	(1,815,513)

第29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2023年6月30日止六個月 一 未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及現金等價物減少淨額	(267,715)	(854,158)
期初現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	542,332	1,585,043
匯率變動對以外匯持有的現金結餘的影響	(9,674)	(570)
分類為持作銷售(附註12)	(1,642)	(4,660)
期終現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	263,301	725,655

第29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2023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。

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

**2 編製基準(續)****(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。

## 簡明合併財務報表附註

截至2023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779,808,000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；



## 簡明合併財務報表附註

截至2023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；

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 2 編製基準(續)

#### (b) 持續經營基準(續)

- 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。

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 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 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>根據國際財務報告準則第15號範圍來自客戶合約的收益</b>		
物業銷售	<b>3,283,737</b>	2,323,626
房地產代理服務	<b>2,717</b>	26,520
酒店經營	<b>24,778</b>	19,034
其他服務	<b>2,362</b>	30,132
	<b>3,313,594</b>	2,399,312
<b>其他來源之收益</b>		
物業投資	<b>20,659</b>	18,044
	<b>3,334,253</b>	2,417,356
<b>按確認收益時間劃分</b>		
時間點	<b>2,703,843</b>	1,488,450
一段時間	<b>630,410</b>	928,906
	<b>3,334,253</b>	2,417,356



## 簡明合併財務報表附註

截至2023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	
	2023年 人民幣千元	2022年 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
	<b>(629,405)</b>	(876,219)

### 5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 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	(568,226)	(571,470)
	<b>(998,582)</b>	(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	760,898	714,716
	<b>(237,684)</b>	(191,419)

## 簡明合併財務報表附註

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

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。

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 7 期內虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 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 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 人民幣千元	2022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)	(1,002,465)	(1,238,576)

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千股	2022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2023年6月30日止六個月

## 8 每股虧損(續)

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千股	2022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	<b>2,794,994</b>	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。

## 9 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月，添置物業、廠房及設備達人民幣896,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣2,716,000元)，包括汽車、電子設備及家具。

## 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	<b>2,023,809</b>	2,408,034
分佔收購後收益及其他全面收入	<b>420,945</b>	168,259
	<b>2,444,754</b>	2,576,293
向合營企業作出貸款	<b>7,110,010</b>	7,108,367
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	<b>(445,339)</b>	(435,441)
	<b>6,664,671</b>	6,672,926

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2023年6月30日止六個月

### 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
貿易應收款項，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>	8,160,074

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)作出的貿易應收款項賬齡分析：

	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>	336,931

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。

- (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。

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

**12 持作銷售資產及負債**

截至2023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，即滎陽市建海當代置業有限公司的49%股權。擬進行的出售導致該等資產及負債在2023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2023年6月30日，持作銷售資產及負債包括以下各項：

	2023年 人民幣千元
銀行結餘及現金	1,642
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	62,170
發展中待售物業	136,490
其他存貨及合約成本	5,634
物業、廠房及設備	8
遞延稅項資產	4,851
<b>持作銷售資產</b>	<b>210,795</b>
貿易及其他應付款項、已收押金及應計費用	7,508
合約負債	143,948
應付稅項	5,647
<b>持作銷售負債</b>	<b>157,103</b>



## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 13 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
按攤銷成本計量之金融負債	10,801,404	10,548,110
其他應付稅項	317,495	133,681
	11,118,899	10,681,791

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
	1,830,298	1,855,824

- (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2023年6月30日止六個月

## 14 銀行及其他貸款

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
銀行借貸，有抵押	2,703,535	2,646,775
其他借貸，有抵押	8,744,133	8,546,653
	<b>11,447,668</b>	11,193,428

借貸須於以下期限內償還：

	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年內或按要求	10,379,235	10,153,156
多於1年，但不超過2年	266,412	121,500
多於2年，但不超過5年	731,160	857,910
多於5年	70,861	60,862
	<b>11,447,668</b>	11,193,428
減：流動負債下1年內到期款項	<b>(10,379,235)</b>	(10,153,156)
1年後到期款項	<b>1,068,433</b>	1,040,272
借貸分析(按貨幣劃分)		
— 以人民幣計值	<b>11,281,475</b>	11,033,242
— 以美元計值	<b>166,193</b>	160,186
— 以港元計值	—	—
	<b>11,447,668</b>	11,193,428

於2023年6月30日，賬面值為人民幣2,159,383,000元(2022年12月31日：人民幣2,265,799,000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5.2%至11.4%(2022年12月31日：5.5%至11.8%)，因此本集團面臨現金流量利率風險。於2023年6月30日餘下借貸按固定利率計息，實際年利率介乎2.8%至15.4%(2022年12月31日：4.4%至15.4%)，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1,142,450,000元，該等借款於2023年6月30日須按要求償還。因此，該等銀行及其他借款於2023年6月30日被分類為流動負債。此外，人民幣5,087,094,000元的銀行及其他借款於2023年6月30日已經違約(2022年12月31日：人民幣4,080,315,000元)。

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 15 公司債券

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2023年7月30日到期。其後於2023年7月，本集團與於2023年6月30日賬面值為人民幣779,808,000元的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10月31日。在每3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。

### 16 優先票據

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
期／年初賬面值	10,216,355	8,478,681
計入其他應付款項的應計利息	-	1,568,369
優先票據重組收益	-	(497,055)
匯兌虧損	392,471	790,846
其他融資成本	496,613	35,115
贖回	-	(159,601)
期／年終賬面值	11,105,439	10,216,355
減：優先票據即期部分	(611,180)	(539,484)
一年後到期款項	10,494,259	9,676,871

### 17 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2022年12月31日及2023年6月30日	8,000,000	80,000	524,014
已發行及繳足：			
於2022年12月31日及2023年6月30日	2,794,994	27,941	175,693



## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 18 出售附屬公司

截至2023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15,000,000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	36
發展中物業及持作銷售竣工物業	457,707
貿易及其他應收款項、按金及預付款	126,761
銀行結餘及現金	53,472
遞延稅項資產(扣除遞延負債)	1,383
貿易及其他應付款項、已收按金及應急費用	(290,698)
合約負債	(208,678)
銀行及其他借款	(135,833)
應付稅項	(2)
	4,148
減：非控股權益	(14,168)
本集團應佔淨資產	18,316
總代價	15,000
出售附屬公司的淨溢利(附註4)	(3,316)

總代價包括現金代價人民幣15,000,000元。有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流分析如下：

	總計 人民幣千元
現金代價	15,000
減：已出售現金及現金等價物	(53,472)
出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額	(38,472)

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 19 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
投資物業	1,724,794	1,724,794
發展中待售物業	9,853,302	9,853,302
持作銷售竣工物業	1,586,689	1,586,689
物業、廠房及設備	151,992	151,992
於附屬公司的股權	1,872,879	1,917,568
於合營企業的股權	15,709	13,292
受限制現金	38,647	12,129
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	33,782	45,110
	<b>15,277,794</b>	15,304,876

### 20 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022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	14,675,084	14,254,047

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 21 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
按揭擔保	15,698,593	17,688,867

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(2022年：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，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2023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2023年6月30日的合併財務報表中計提人民幣619,714,000元的應計賠償作為索賠及訴訟費用的撥備(2022年12月31日：人民幣497,108,000元)。



## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 22 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
<b>已授予董事的購股權</b>			
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
<b>已授予僱員的購股權</b>			
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2022年12月31日可予行使	8,750,000		
於2023年6月30日可予行使	7,425,000		

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2023年6月30日止六個月，概無購股權獲行使。

截至2023年及2022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909,000元及人民幣1,597,000元。

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 23 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022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	17,355	15,797
應收張鵬先生(本公司執行董事)的控股公司的款項	2,073	14,586
應收聯營公司款項	71,418	72,018
應收合營企業及其附屬公司款項	211,329	210,920
非貿易結餘總額(附註i)	302,175	313,321
應收張雷先生的控股公司的款項	12,681	12,153
應收張鵬先生的控股公司的款項	11,812	8,575
應收合營企業及其附屬公司款項	153,532	406,322
貿易結餘總額(附註ii)	178,025	427,050
應收關聯方款項	480,200	740,371
向合營企業作出貸款	6,664,671	6,672,926

附註：

- (i) 於2023年6月30日及2022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2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
少於1年	147	24,684
1至2年	177,878	402,366
	178,025	427,050

## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

### 23 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應付張雷先生的控股公司的款項	994	982
應付張鵬先生的控股公司的款項	3,521	729
應付聯營公司款項	20,357	20,356
應付合營企業及其附屬公司款項	1,755,696	1,918,921
非貿易結餘總額(附註i)	1,780,568	1,940,988
應付張雷先生的控股公司的款項	154,012	146,759
應付張鵬先生的控股公司的款項	14,911	11,732
應付合營企業及其附屬公司款項	385	369
貿易結餘總額(附註ii)	169,308	158,860
應付關聯方款項	1,949,876	2,099,848

附註：

- (i) 於2023年6月30日及2022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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
少於1年	404	55,479
1至2年	168,904	103,381
	169,308	158,860



## 簡明合併財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 23 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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
張雷先生的控股公司	物業管理及其他服務支出	5,351	31,483
張鵬先生的控股公司	升降機服務支出	7,588	8,253

## (c) 與關鍵管理人員的交易

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
關鍵管理人員報酬		
底薪及津貼	3,247	5,596
退休福利供款	452	568
以股份付款	312	489
	4,011	6,653

## 24 報告期間後事項

於2023年7月，本集團與於2023年6月30日賬面值為人民幣779,808,000元的公司債券的公司債券持有人達成協議。根據該協議，公司債券的到期日被延長至2023年10月31日。誠如附註15所披露，在每3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。

於2023年8月，本集團與一名關聯方訂立協議，根據該協議，本集團已出售若干原本分類為持作銷售資產及負債的附屬公司，詳情於附註12披露。