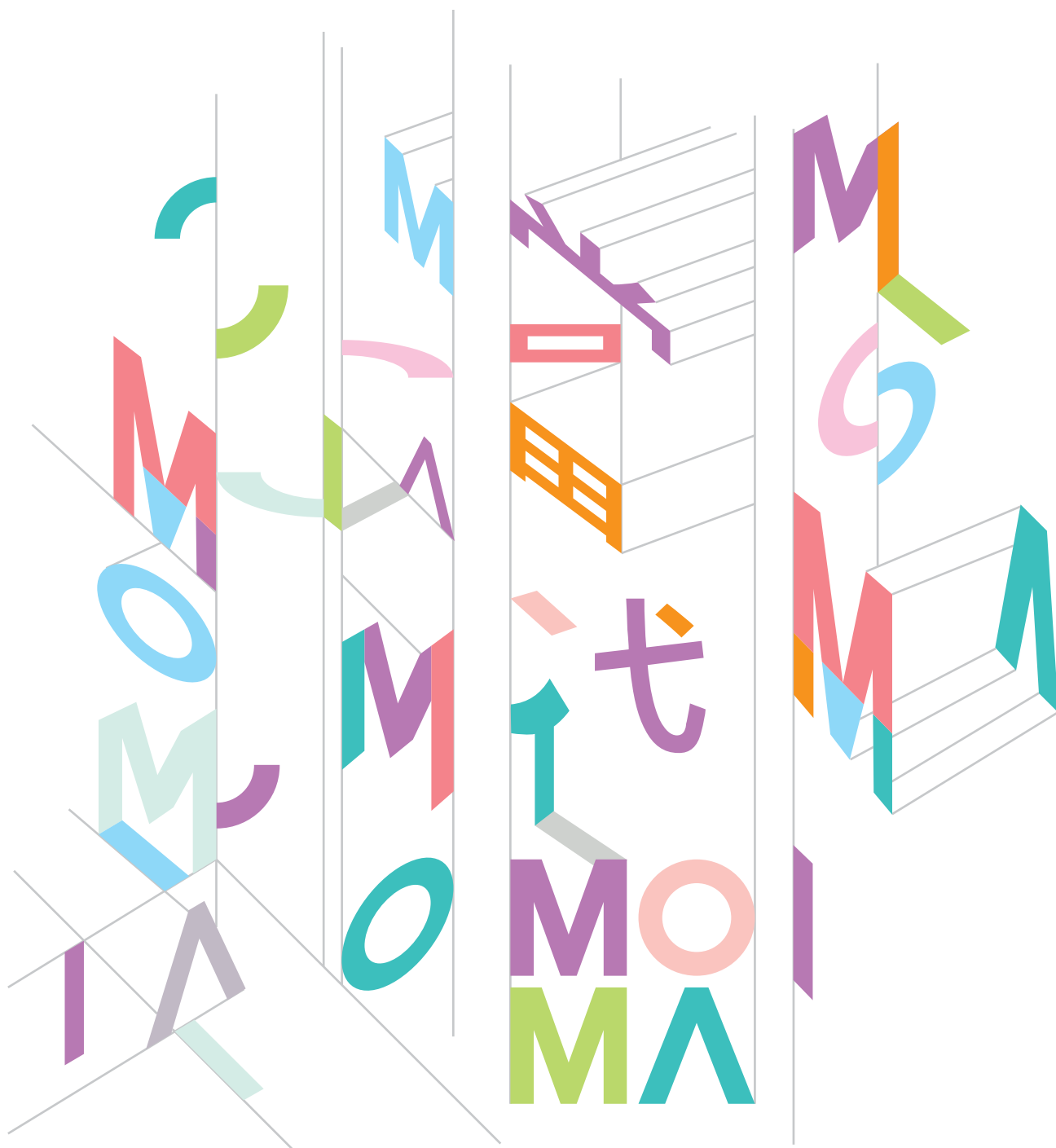




目錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	8
管理層討論及分析	
業務回顧	12
財務回顧	16
其他資料	22
簡明合併中期財務報表審閱報告	28
合併損益及其他全面收益報表	29
合併財務狀況報表	31
合併權益變動表	33
簡明合併現金流量表	37
簡明合併財務報表附註	39

公司資料

董事會

執行董事

張雷先生(主席)
張鵬先生(總裁)
陳音先生

非執行董事

范慶國先生
陳志偉先生
田炯先生

獨立非執行董事

秦佑國先生
許俊浩先生
崔健先生
鍾彬先生

審核委員會

許俊浩先生(主席)
崔健先生
秦佑國先生
鍾彬先生

薪酬委員會

秦佑國先生(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
鍾彬先生

授權代表

張鵬先生
鄧任雨先生

公司秘書

鄧任雨先生

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
花園道三號
冠君大廈
805-6室

註冊辦事處

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

公司資料

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

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, PO Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

投資者及傳媒關係顧問

皓天財經集團
香港中環
皇后大道中99號
中環中心9樓
電話：(852) 2851 1038
傳真：(852) 2865 1638
電郵：modernland@wsfg.hk

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

股份代號

1107

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」)的一級房地產開發資質。公司連續六年榮膺中國房地產百強企業。公司始終秉承「健康建築·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+數字互聯的全生命週期產業家園」。成功打造中國綠色科技產業運營商標誌性品牌——MOMA，英文全稱是The Museum of Modern Architecture，意為「科技藝術新建築」。MOMA由「M」「O」「M」「A」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；「A」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。

公司簡介

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、全生命週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，天棚輻射製冷制熱系統，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MOMA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℃-26℃，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

經過近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MOMA產品線、高端綠色科技的當代著MOMA產品線、品質綠色科技的當代閱MOMA產品線、全生命週期複合功能綠色科技大盤開發的當代城MOMA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「2020中國房地產上市公司百強」、「2020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「2020中國房地產企業穩健性TOP10」、「2020中國房地產百強企業——融資能力TOP10」、「2020中國房地產產品力優秀企業」、「2020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環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。

公司最早專注於綠色健康建築的探索，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。

公司簡介

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MOMA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；公司四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「健康建築·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」)，欣然提呈本集團截至2020年6月30日止六個月(「期內」或「回顧期」)之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2020年6月30日止六個月，本公司合約銷售額約人民幣142.1億元。其中物業合約銷售額約人民幣139.1億元，車位合約銷售額約人民幣2.9億元，物業合約銷售面積約1,360,574平方米(「平方米」)，銷售均價(「銷售均價」)每平方米約人民幣10,226元。

回顧2020年上半年

精準把脈房地產市場，實現業績平穩發展

2020年伊始，新冠肺炎疫情席捲全球，反彈頻發，國內外經濟受衝擊明顯，「六穩」及「六保」目標定調基本面，全年增長壓力劇增。金融環境穩中收窄，流動性迴圈價值突顯。房地產行業堅持「房住不炒」，行業已進入「三新」時代——新市場(由增量市場到增存並舉市場)、新價值(產品主義和客戶價值的回歸)、新模式(由跑馬圈地到精細經營)，短期內更面臨市場分層、需求升級和風險陡增的累積性效應。面對全新的行業發展環境和不確定的市場形勢，本公司堅持既定發展戰略，完善流程與運營體系，修正投資佈局和供貨節奏，創新行銷組合策略，精進產品和服務生態，規避不確定性風險，實現業績穩步發展。

深化區域深耕戰略，實現資源儲備穩步擴張

2020年上半年，本公司堅持深耕核心都市圈和聚焦重點一、二線城市的投資佈局原則，精準分析，科學投資，成功在重慶、長沙、西安等地獲取8個新項目，新增計容建築面積(「建築面積」)1,205,451平方米，新增貨值約人民幣109.4億元。7個項目屬於已進駐城市及將在上述優質城市和區域持續深耕。同時，本公司將繼續發揮綠色健康科技品牌優勢，進一步拓展房地產代理服務業務。以代建業務為例，2020年上半年新增項目9個，合同額達人民幣3.9億元，合約建築面積220萬平方米，服務品質和滿意度持續提升。

主席報告

保持穩健資本結構，完善足量資金保障

可持續發展是我們的一貫追求。面對穩中存變的融資環境，本公司堅持穩健的金融戰略，積極整合價值鏈資源，不斷調整融資策略，選擇最優融資手段，保持穩健的資本結構。2020年上半年，本公司憑藉穩健的經營效益，發展預期獲投資者廣泛認可，給予良好評價。本公司繼續擴大授信額度，截至2020年6月30日剩餘授信額度達人民幣1,099億元。本公司始終秉承穩健的在手現金，保持在手現金佔總資產的15%以上。本公司全力支援國家推動綠色金融的願景，2020年上半年發行海外綠色債券3.5億美元。通過內外資市場聯動，本公司融資管道暢通，融資質量愈升。

聚焦綠色健康科技產品，提升品牌影響力

後疫情時代，綠色健康、安全舒適成為市場新的剛性需求和行業新的演化方向。本公司持續加強在綠色健康科技領域的差異化優勢，不斷精進科技、精研產品、精細服務。2020年上半年，本公司新增5項專利，累計獲取多項綠色核心技術專利，有效助力綠色健康產品服務更多層次客戶。同時，本公司共獲取8項綠色榮譽認證。本公司將繼續擴大在綠色健康建築方面的優勢。

展望2020年下半年

2020年下半年，防疫常態化將成為一個新的基本事實

房地產作為疫情中首當其衝的行業，企業的運轉模式、管理邏輯、價值鏈條、產業要素等多個方面應做出全方位應對策略，必須要用長遠眼光和發展視角去審視並適應這個趨勢。本公司將從以下四方面出發，實現2020年戰略經營目標。

堅守綠色健康戰略，精進差異化核心競爭力

本公司將繼續堅持綠色健康的發展戰略，持續進化十五大科技系統，不斷反覆運算全場景的應用生態，在行業已形成的四條標準化產品綫和綠色健康複合社區基礎之上，進一步匹配新時代、新世代客戶的核心訴求，在建築科技系統、居室空間組合、能源運營方案、社區服務生態、場域產業連結等維度創新突破，實現產品快速佈局，品質逐步提升和成本有效控制，賦能企業穿越周期，進階市場地位。

主席報告

聚焦城市深耕，精準佈局優質項目

本公司將持續秉承城市和區域深耕戰略，堅持「5+15+M」的投資佈局戰略，聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區、長江中游、成渝五大城市群，重點關注杭州、重慶、西安、南昌、鄭州等省會或核心一、二線城市，積極關注並進入符合公司投資標準的優質三、四線城市，重點獲取能夠實現高溢價、高流速、高回款的項目。在資源獲取路徑上，因地制宜，最優配置，綜合運用產業協同、收併購、招拍掛、小股操盤、品牌代建等策略，實現資源優化利用，實現項目價值最大化，助力本公司戰略佈局和資源保障。

投融聯動，強化協同連結的生態合作平台

投融一體化是本公司長期堅持的投融資戰略方向。2020年下半年，本公司將精準分析投融資政策環境，在以下三個方面積極探索、合規創新和生態合作。首先是打通融資經脈，創新多元化融資手段，與多種管道積極溝通，豐富公司九大資金池。其次，規避資金使用風險，在空間和時間維度上合理配置、科學部署，處理好區域公司間、城市間、專案間的平衡。第三，開放生態合作，擴大企業信用水準和融資能力，與產業鏈資源聯合融資，相互加持，協同發展。

加速品牌進階，深化全生命周期產業家園運營

本公司將繼續致力於成為中國領先的「綠色科技+舒適節能+數字互聯」的全生命周期產業家園運營商，精於己道，精於創新，精於服務，以綠色健康硬科技打造建築產品的全生命周期，以智慧AI黑科技提升客戶服務的全生命周期，以資料資訊數位科技賦能企業管理的全生命周期。同時，公司將深化「MOMΛ生活家園4+1社區」—綠色住區、科技AI社區、健康社區、全齡社區、人文藝術社區，強化綠色健康複合社區理念植入，為幼兒、青年、成年、中年、老齡階層提供全方位、全周期、全生態服務，實現美好生活的夢想進階，助力公司品牌的價值生長。

主席報告

展望未來，本公司在2020年下半年繼續篤定戰略方向，審時度勢謀佈局，精於科技創產品，開放共贏建生態，在房地產新時代、新邏輯、新周期下愈行愈遠，穩健增長。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝股東的鼎力支持和信任，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！

主席
張雷

2020年8月17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

回顧期內，本集團物業銷售收益約為人民幣8,576.9百萬元，較2019年同期增長約26.3%。本集團於回顧期內交付物業總建築面積為668,144平方米和1,434個車位。截至2020年6月30日止六個月，物業平均交付銷售價格為人民幣12,454元/平方米，車位平均交付售價為人民幣178,411元/個。

表一：本集團物業(按項目劃分)及車位銷售收益明細

項目名稱	截至6月30日止六個月					
	2020年			2019年		
	收益 人民幣千元	總建築面積 或車位 平方米 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米或車位	收益 人民幣千元	總建築面積 或車位 平方米 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米或車位
武漢漢陽當代萬國城	-	-	-	1,188,307	82,353	14,429
湖州上品灣MOMA	69,768	6,377	10,941	-	-	-
惠州滿堂悅MOMA	-	-	-	82,433	8,178	10,079
仙桃滿庭春當代城MOMA	6,892	1,327	5,194	6,694	1,318	5,081
仙桃滿庭春MOMA	9,279	1,057	8,779	602,694	121,979	4,941
張家口滿庭春MOMA	10,657	2,070	5,148	3,183	482	6,609
福建當代鴻山府	65,111	12,320	5,285	-	-	-
當代嘉興滿堂悅MOMA	286,036	25,824	11,076	-	-	-
福建當代晉江萬國城MOMA	2,914,424	269,750	10,804	1,045,860	111,136	9,411
山西當代晉中上品學府	4,995	628	7,954	23,340	2,757	8,467
貴州當代MOMA未來城	22,089	2,921	7,562	-	-	-
太原當代MOMA廣場	124,078	12,041	10,305	49,145	4,723	10,405
太原當代MOMA沿湖城	2,345	264	8,883	67,425	7,140	9,443
佛山當代上品灣MOMA	15,242	1,006	15,151	231,102	14,461	15,981
湖州當代上品學府	456,424	49,948	9,138	9,274	1,205	7,693

管理層討論及分析

項目名稱	截至6月30日止六個月					
	2020年			2019年		
	收益 人民幣千元	總建築面積	平均售價	收益 人民幣千元	總建築面積	平均售價
		或車位 平方米 或車位	人民幣元/ 平方米或車位		或車位 平方米 或車位	人民幣元/ 平方米或車位
當代蘇洲府MOMA	38,129	950	40,136	—	—	—
合肥當代萬國府	1,607,203	75,860	21,186	1,277,202	57,253	22,308
佛山當代萬國府MOMA	1,388,955	60,468	22,970	256,332	10,573	24,244
南京當代萬國府MOMA	—	—	—	143,622	3,676	39,071
武漢當代中銳萬國府	1,227	47	26,106	48,631	1,611	30,192
湖南當代株洲上品灣MOMA	469,316	53,575	8,760	41,165	5,254	7,836
合肥少荃湖未來城	—	—	—	1,083,996	121,020	8,957
天津武清當代拾光裡MOMA	—	—	—	475,887	40,104	11,866
無錫當代春風湖上MOMA	63,823	5,818	10,970	(867)	(81)	10,685
武漢陽邏滿庭春MOMA	619,510	79,924	7,751	32,707	4,602	7,107
其他	145,550	5,969	24,384	61,468	7,624	8,062
小計	8,321,053	668,144	12,454	6,729,600	607,368	11,080
停車場	255,841	1,434個車位	178,411/車位	63,099	611個車位	103,272/車位
總計	8,576,894			6,792,699		

合約銷售

回顧期內，本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額達約為人民幣14,206.2百萬元，較2019年同期下降約14.8%。本集團、其合營企業及聯營公司銷售總建築面積1,360,574平方米及2,755車位，較2019年同期分別減少約13.3%及增加約21.5%。

管理層討論及分析

表二：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售明細

省份/城市	截至6月30日止六個月					
	2020年			2019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	1,186,613	137,967	8,601	1,913,426	241,363	7,928
北京	1,524,824	33,025	46,172	1,362,127	33,661	40,466
福建	100,715	4,314	23,346	47,790	4,515	10,585
廣東	30,854	1,822	16,934	279,378	7,711	36,231
貴州	144,241	27,952	5,160	90,116	15,835	5,691
河北	109,614	14,007	7,826	515,240	45,881	11,230
河南	917,729	138,343	6,634	—	—	—
湖北	2,345,993	281,706	8,328	1,506,645	253,258	5,949
湖南	1,167,889	143,206	8,155	214,818	18,405	11,672
江蘇	1,700,708	113,887	14,933	840,704	47,514	17,694
江西	1,157,659	147,069	7,872	2,543,566	231,109	11,006
遼寧	2,833	521	5,438	15,611	2,163	7,217
陝西	2,053,246	169,964	12,080	1,685,884	201,810	8,354
山東	644,375	65,633	9,818	—	—	—
山西	643,605	60,472	10,643	5,404,324	453,776	11,910
天津	140,009	16,992	8,240	47,285	3,625	13,044
浙江	42,152	3,694	11,411	82,652	7,844	10,537
物業小計	13,913,059	1,360,574	10,226	16,549,566	1,568,470	10,551
停車場	293,165	2,755個車位	106,412/車位	118,735	2,267個車位	52,375/車位
合計	14,206,224			16,668,301		

物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

回顧期內，本集團物業投資收益約為人民幣23.9百萬元，較2019年同期的約為人民幣28.6百萬元下降約16.4%。

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2020年6月30日止六個月，本集團在房地產代理服務的收益約為人民幣73.2百萬元，較2019年同期的約為人民幣168.0百萬元下降約56.4%。

管理層討論及分析

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2020年6月30日止六個月酒店收益約為人民幣18.5百萬元，較2019年同期的約為人民幣33.1百萬元下降約44.1%。回顧期內，其他服務的收益約為人民幣17.8百萬元，較2019年同期的約為人民幣4.5百萬元上升約295.6%。

土地儲備

於2020年6月30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12,394,462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：

表三：本集團、其合營企業及聯營公司土地儲備

省份／城市	於2020年6月30日	
	未售 總建築面積 (平方米)	累計已簽 銷售合約的 已出售但 未交付房的 建築面積 (平方米)
安徽	1,184,495	926,131
北京	558,123	195,527
重慶	202,143	—
福建	129,294	12,270
廣東	462,166	28,245
貴州	567,829	463,868
河北	602,749	352,249
河南	266,586	155,894
湖北	2,676,103	1,191,229
湖南	635,179	157,467
江蘇	374,502	196,811
江西	926,842	523,204
遼寧	120,013	9,933
陝西	1,255,895	783,023
山東	845,852	390,033
上海	17,704	—
山西	1,192,521	951,530
天津	193,660	107,605
浙江	182,806	116,593
合計	12,394,462	6,561,612

管理層討論及分析

2020 年土地獲取

於2020年，本集團、其合營企業及聯營公司堅持穩健及均衡之土地獲取策略。回顧期內，本集團、其合營企業及聯營公司透過政府公開招標、一二級聯動的土地開發模式及合作等多種方式購入共8個新項目的相應地塊或相關權益。獲取中國土地的總建築面積約1,205,451平方米。

項目所在(省份/城市)	新項目個數	預計
		總建築面積 (平方米)
重慶	1	202,143
河南	1	25,705
湖北	2	272,130
湖南	2	249,714
江西	1	211,193
陝西	1	244,566
合計	8	1,205,451

財務回顧

收益

截至2020年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣8,710.3百萬元，較2019年同期約為人民幣7,026.9百萬元的收益增加約24.0%，主要受惠於因交付面積增加及銷售單價提高所致，物業銷售的收入同期增加約為人民幣1,784.2百萬元。

銷售成本

本集團截至2020年6月30日止六個月的銷售成本約為人民幣6,589.2百萬元，比2019年同期增加約27.5%，與收益增幅一致。

毛利及毛利率

本集團截至2020年6月30日止六個月的毛利約為人民幣2,121.1百萬元，毛利率為24.4%，比2019年同期減少了約2.1個百分比，原因為期內結轉項目分佈不同區域，不同產品綫等綜合因素所致。

管理層討論及分析

其他收入、收益及虧損

本集團之其他收入、收益及虧損期內錄得淨虧損約為人民幣149.3百萬元，而截至2019年6月30日止六個月錄得淨收益約為人民幣97.3百萬元，主要原因為匯兌損失約為人民幣196.0百萬元所致。

公允價值變動

公允價值變動由截至2019年6月30日止六個月約為人民幣273.5百萬元下降約57.7%至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣115.6百萬元。主要因為相比2019年同期，持有作出租用途的物業面積增量同比減少所致。

銷售及分銷開支

截至2020年6月30日止六個月的銷售及分銷開支約為人民幣206.6百萬元，較2019年同期約為人民幣259.3百萬元減少約20.3%，主要由於本集團優化銷售及分銷費用結構及核算方式所致。期內銷售及分銷開支佔本集團合約銷售額約1.5%，與2019年上半年約1.6%相若。

行政開支

截至2020年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣268.8百萬元，較2019年同期減少約12.2%，主要由於本集團持續對行政開支進行嚴格控制。期內行政開支佔合約銷售額約1.9%，較2019年同期約1.8%保持相若水平。

融資成本

本集團的融資成本由截至2019年6月30日止六個月約為人民幣212.0百萬元下降約21.4%至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣166.6百萬元。在國內及海外市場利率普遍上升的情況下，期內本集團的加權平均借貸利率約9.97%，相比截至2019年12月31日止年度的9.90%維持相若水平。

稅前溢利及期內溢利

本集團的稅前溢利由截至2019年6月30日止六個月約為人民幣1,424.2百萬元增加約0.2%至截至2020年6月30日止六個月約為人民幣1,427.1百萬元，期內溢利由截至2019年6月30日止六個月約為人民幣531.0百萬元增加約4.8%至回顧期內約為人民幣556.4百萬元，主要由於物業銷售利潤增加所致。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2020年6月30日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2019年12月31日約為人民幣11,382.6百萬元增加約2.8%至約為人民幣11,697.6百萬元。現金流狀況保持穩健，主要由於回顧期內銷售規模持續擴張所致。於2020年6月30日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)佔總資產約16.2%，使本集團能夠維持穩健的現金狀況。

借款及抵押本集團資產

於2020年6月30日，本集團的總借款賬面餘額約為人民幣21,554.0百萬元，包括銀行及其他借款約為人民幣13,712.3百萬元，優先票據約為人民幣6,776.4百萬元及公司債券約為人民幣1,065.3百萬元，較2019年12月31日的約為人民幣18,496.0百萬元增加約16.5%。於2020年6月30日，本集團以賬面值約為人民幣21,117.6百萬元(2019年12月31日：人民幣20,187.2百萬元)的投資物業、發展中待售物業、持作銷售竣工物業、物業、廠房及設備、於多家附屬公司的股權及銀行存款等本集團資產作為獲授的若干銀行及其他融資的抵押擔保。本集團銀行貸款的大部份賬面值均以人民幣計值。

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他借款		
一年內或按要求	5,349,149	7,087,864
一年以上，但不超過兩年	5,081,999	2,233,706
兩年以上，但不超過五年	3,231,649	1,417,106
五年以上	49,500	50,000
小計	13,712,297	10,788,676
優先票據		
一年內	2,319,893	2,379,120
一年以上，但不超過五年	4,456,474	4,305,879
小計	6,776,367	6,684,999

管理層討論及分析

	2020年 6月30日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
公司債券		
一年內	130,473	—
一年以上，但不超過五年	934,852	1,022,303
小計	1,065,325	1,022,303
總計	21,553,989	18,495,978
減：		
銀行結餘及現金（包括受限制現金）	11,697,570	11,382,626
淨負債	(9,856,419)	(7,113,352)
權益總額	9,189,960	8,604,313
淨負債權益比率	107.3%	82.7%
按貨幣種類劃分		
— 以人民幣計值	12,200,507	9,755,848
— 以美元計值	1,109,091	551,322
— 以港元計值	402,699	481,506
	13,712,297	10,788,676

槓桿

本集團之淨負債率由2019年12月31日的約82.7%上升至2020年6月30日的約107.3%。本集團淨流動資產（流動資產減流動負債）由2019年12月31日的約為人民幣6,378.0百萬元上升約77.0%至2020年6月30日的約為人民幣11,290.8百萬元，而流動比率（流動資產／流動負債）則由2019年12月31日的約1.13倍上升至2020年6月30日的約1.23倍。

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2020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為人民幣76.8百萬元及約為人民幣15.5百萬元,及以美元及港元計值的負債約為人民幣7,885.5百萬元及約為人民幣402.7百萬元。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回顧期內的實際影響,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。

或然負債

於2020年6月30日,本集團就與國內銀行向其客戶提供按揭銀行貸款有關的擔保擁有或然負債約為人民幣15,364.3百萬元(2019年12月31日:約為人民幣13,474.3百萬元)。根據該等擔保的條款,倘買家拖欠按揭款項,本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款,而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲得解除:(i)物業買家償還按揭貸款;及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

僱員及薪酬政策

於2020年6月30日,本集團共有2,293名僱員(2019年12月31日:2,038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。

資金及庫務政策及目標

管理團隊在每個月的第一個星期舉行會議,與財務及經營團隊討論現金狀況及負債情況。此外,董事會辦公室每月向董事會成員傳閱資本市場報告,故董事會可評估股本/債務融資契機。在項目層面,預期全部項目內部投資回報率將達到15%至20%水平,取決於項目所在地及類別。

管理層討論及分析

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2020年6月24日，南昌新建當代房地產開發有限公司(「南昌新建」)，本公司的間接全資附屬公司與江蘇珍投實業有限公司(「江蘇珍投」)及連雲港天行健房地產開發有限公司(「目標公司」)訂立合作開發協議，據此，南昌新建同意與江蘇珍投在位於中國江蘇省連雲港市連雲區的三塊土地(總佔地面積約為429,087.3平方米)合作開發房地產發展項目，並向江蘇珍投收購目標公司的51%股權以及清償於上述合作開發協議日期的抵押債務，總代價為人民幣783,000,000元。詳情請參閱本公司日期為2020年6月24日的公告。

除上文所述外，本集團於回顧期內並無任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

前景展望

展望2020年下半年，在新冠肺炎疫情的影響下，全球經濟形勢下的不明朗因素將會持續。儘管如此，本集團將堅持綠色健康戰略的核心競爭力，不斷為產品進行優化，擴大業績規模，亦透過多元化投融資戰略，配合風控安全，實現精準投資。同時，本集團將深化全生命周期產業家園運營，不斷提升品牌的價值，致力於成為中國領先的綠色科技城市運營商，繼續發揮其核心競爭力，並確保2020年戰略經營目標的達成。

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

於2020年6月30日，本公司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按照證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊並根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司之權益(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)	16,017,890	0.57%
陳音先生	受控制法團之權益(附註3)	6,911,520	0.25%
范慶國先生	受控制法團之權益(附註4)	5,982,240	0.21%
張鵬先生	受控制法團之權益(附註5)	5,982,240	0.21%
	實益擁有人(附註6)	10,743,000	0.38%

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記持有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.全部已發行股本則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。該家族信託為由Salum Zheng Lee先生作為創立人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等各自的女兒。Salum Zheng Lee先生為張雷先生的弟弟。因此，張雷先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註2：該等16,017,890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4,290,000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：陳音先生持有龍昇科技有限公司全部已發行股本，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。

其他資料

附註4： 范慶國先生持有創作發展有限公司全部已發行股本，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5： 張鵬先生持有卓明發展有限公司全部已發行股本，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6： 有關股份權益(包括張雷先生於4,290,000股股份持有的權益及張鵬先生於4,290,000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，詳情載於本報告第25至26頁。

除上文所披露外，於2020年6月30日，本公司概無任何董事或主要行政人員或彼等各自的緊密聯繫人在本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉而登記於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

此外，除上文所披露外，截至2020年6月30日止六個月期間，本公司概無任何董事或主要行政人員(包括其配偶及未滿18歲的子女)擁有或獲授可認購本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債權證的任何權益或權利或曾行使任何有關權利。

主要股東於本公司股本之權益

於2020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，以下人士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：

姓名／名稱	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	登記持有人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
Fantastic Energy Ltd.	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%
Salum Zheng Lee 先生	全權信託的創立人(附註1)	1,827,293,270	65.38%

其他資料

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
張德桂女士	配偶權益(附註2)	1,827,293,270	65.38%
中國信達(香港)資產 管理有限公司	登記持有人(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	登記持有人(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持有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.全部已發行股本則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。該家族信託為由Salum Zheng Lee先生作為創立人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等各自的女兒。Salum Zheng Lee先生被視為於該家族信託所持有的1,827,293,270股股份中擁有權益。

附註2：張德桂女士為Salum Zheng Lee先生的配偶，故張德桂女士被視為於1,827,293,270股股份中擁有權益。

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)控股有限公司各自被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司所持有的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的190,159,200股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020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

回顧期內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

於2020年1月1日至2020年6月30日

	2020年 1月1日 期初	已行使	已失效	2020年 6月30日 期末
第三批期權 — 2016年9月28日				
行使價：1.045港元(2017年10月9日前 的行使價：1.15港元)				
張雷	4,290,000	—	—	4,290,000
張鵬	4,290,000	—	—	4,290,000
僱員	16,332,500	—	—	16,332,500
第三批期權 — 2016年9月28日	24,912,500	—	—	24,912,500
總計	24,912,500	—	—	24,912,500

附註1：有關購股權歸屬期及行使期的詳情，請參閱本報告第55至56頁所載的簡明合併中期財務報表附註22。

附註2：第一批期權已於2019年9月3日屆滿。因此，於2020年1月1日至2020年6月30日期內，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計劃自授出日起3年至5年持續有效，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2020年1月1日至2020年6月30日期內，並無呈列第二批期權的資料。

其他資料

遵守上市規則附錄十六

根據上市規則附錄十六第四十段，除了在本報告所作披露外，本公司確認有關上市規則附錄十六第三十二段所列事宜的現有公司資料與本公司2019年年報所披露的資料並無重大變動。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2020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

董事會就截至2020年6月30日止六個月宣派中期股息每股3.98港仙。上述中期股息將於2020年10月30日(星期五)或前後派發予於2020年10月16日(星期五)名列本公司股東名冊的本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2020年10月14日(星期三)至2020年10月16日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會處理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2020年10月13日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由四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。

審核委員會已與管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並審閱截至2020年6月30日止六個月的中期業績及認為中期業績的編製符合適用會計準則及規定，並已相應作出適當披露。

其他資料

遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平的企業管治。本公司於截至2020年6月30日止六個月期間一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》載列的守則條文。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料的更新

自2020年5月起，非執行董事陳志偉先生擔任中國信達(香港)資產管理有限公司副總經理及中昌國際控股集團有限公司(股份代號：859)的執行董事。

除上文所披露外，經作出一切合理查詢後，於期內，董事會並不知悉任何須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的資料。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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，所有董事已確認在截至2020年6月30日止六個月期間一直遵守標準守則。

簡明合併中期財務報表審閱報告

致當代置業(中國)有限公司董事會審閱報告書

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第29至60頁的當代置業(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於2020年6月30日的合併財務狀況報表及截至該日止六個月期間的相關合併損益及其他全面收益報表、合併權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《國際會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號由實體之獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務及會計事務的人員並進行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審核準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到所有在審核中可能會被發現的重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信於2020年6月30日的中期財務報告在各重大方面未有根據《國際會計準則》第34號中期財務報告編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2020年8月17日

合併損益及其他全面收益報表

截至2020年6月30日止六個月 — 未經審核

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	3	8,710,301	7,026,870
銷售成本		(6,589,204)	(5,166,137)
毛利		2,121,097	1,860,733
其他收入、收益及虧損	4	(149,321)	97,281
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	10	67,925	241,022
投資物業公允價值變動淨值	10	47,685	32,520
銷售及分銷開支		(206,600)	(259,263)
行政開支		(268,826)	(306,334)
融資成本	5	(166,573)	(212,048)
分佔合營企業溢利減虧損		(18,028)	(29,088)
分佔聯營公司溢利減虧損		(223)	(591)
稅前溢利		1,427,136	1,424,232
所得稅開支	6	(870,712)	(893,209)
期內溢利	7	556,424	531,023

第39至60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益報表

截至2020年6月30日止六個月 — 未經審核(續)

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
期內其他全面收益：			
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		(10,648)	6,444
期內全面收益總額		545,776	537,467
下列人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		398,136	459,311
非控股權益		158,288	71,712
		556,424	531,023
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		387,488	465,755
非控股權益		158,288	71,712
		545,776	537,467
每股盈利(人民幣分)：			
基本		9	14.2
攤薄		9	14.2

第39至60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2020年6月30日 — 未經審核

		於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	10	2,851,045	2,656,360
物業、廠房及設備	11	446,526	453,554
無形資產		10,991	8,149
持作日後發展的永久業權土地		32,988	32,507
於聯營公司的權益		42,607	33,003
於合營企業的權益	12	2,341,159	2,449,415
向合營企業作出貸款	12	5,413,098	5,161,445
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		44,641	44,641
遞延稅項資產		1,251,363	980,251
		12,434,418	11,819,325
流動資產			
發展中待售物業		31,178,718	33,242,482
持作銷售竣工物業		5,673,580	3,293,758
其他存貨及合同成本		230,746	158,579
貿易及其他應收款、押金及預付款	13	10,109,873	7,875,236
應收關聯方款項	23	688,770	764,883
受限制現金		3,856,746	3,523,971
銀行結餘及現金		7,840,824	7,858,655
		59,579,257	56,717,564
流動負債			
貿易及其他應付款及應計費用	14	15,902,080	13,398,451
合約負債		16,703,306	20,724,982
應付關聯方款項	23	3,912,169	3,516,909
應付稅項		3,971,343	3,232,194
銀行及其他借貸 — 於一年內到期	15	5,349,149	7,087,864
公司債券 — 於一年內到期	16	130,473	—
優先票據 — 於一年內到期	17	2,319,893	2,379,120
		48,288,413	50,339,520
流動資產淨額		11,290,844	6,378,044
總資產減流動負債		23,725,262	18,197,369

第39至60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2020年6月30日 — 未經審核(續)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
股本及儲備			
股本	18	175,693	175,693
儲備		6,283,141	5,983,938
本公司擁有人應佔權益		6,458,834	6,159,631
非控股權益		2,731,126	2,444,682
權益總額		9,189,960	8,604,313
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	15	8,363,148	3,700,812
公司債券	16	934,852	1,022,303
優先票據 — 於一年後到期	17	4,456,474	4,305,879
遞延稅項負債		780,828	564,062
		14,535,302	9,593,056
		23,725,262	18,197,369

董事會於2020年8月17日核准並許可發出。

張雷
董事張鵬
董事

第39至60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2020年6月30日止六個月 — 未經審核

	本公司擁有人應佔											
	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2020年1月1日	175,693	825,711	258,002	40,060	1,560	663,900	10,808	(11,583)	4,195,480	6,159,631	2,444,682	8,604,313
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	398,136	398,136	158,288	556,424
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(10,648)	-	-	(10,648)	-	(10,648)
期內其他全面收益(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	(10,648)	-	-	(10,648)	-	(10,648)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(10,648)	-	398,136	387,488	158,288	545,776
收購一家附屬公司的額外權益	-	-	2,090	-	-	-	-	-	-	2,090	(9,091)	(7,001)
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209,920	209,920
以股份付款(附註22)	-	-	-	-	244	-	-	-	-	244	-	244
來自一名股東所控制公司的注資(附註d)	-	-	204	-	-	-	-	-	-	204	-	204
上年度核准股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(90,823)	(90,823)	-	(90,823)
分派股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72,673)	(72,673)
於2020年6月30日	175,693	825,711	260,296	40,060	1,804	663,900	160	(11,583)	4,502,793	6,458,834	2,731,126	9,189,960

第39至60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2020年6月30日止六個月 — 未經審核(續)

	本公司擁有人應佔										非控股權益 人民幣千元	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	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元			
於2019年1月1日	175,341	820,356	343,066	40,060	16,197	585,054	13,786	3,679,822	5,673,682	1,908,277	7,581,959	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	459,311	459,311	71,712	531,023	
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	6,444	-	6,444	-	6,444	
期內其他全面收益(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	6,444	-	6,444	-	6,444	
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	6,444	459,311	465,755	71,712	537,467	
收購一家附屬公司的額外權益	-	-	(60,072)	-	-	-	-	-	(60,072)	(67,575)	(127,647)	
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,500	81,500	
以股份付款(附註22)	-	-	-	-	(3,605)	-	-	3,299	(306)	-	(306)	
來自一名股東所控制公司的注資(附註d)	-	-	204	-	-	-	-	-	204	-	204	
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,984)	(13,984)	
於行使購股權時發行股份(附註18)	62	970	-	-	(208)	-	-	-	824	-	824	
視作出售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	
上年度核准股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	(48,402)	(48,402)	-	(48,402)	
於2019年6月30日	175,403	821,326	283,198	40,060	12,384	585,054	20,230	4,094,030	6,031,685	1,979,929	8,011,614	

合併權益變動表

截至2020年6月30日止六個月 — 未經審核(續)

	本公司擁有人應佔											
	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	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2019年7月1日	175,403	821,326	283,198	40,060	12,384	585,054	20,230	—	4,094,030	6,031,685	1,979,929	8,011,614
公允價值全面收益的股權投資 — 公允價值 儲備的變動淨額(不可劃轉)	—	—	—	—	—	—	—	(11,583)	—	(11,583)	—	(11,583)
換算境外業務所產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(9,422)	—	—	(9,422)	—	(9,422)
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	(9,422)	(11,583)	—	(21,005)	—	(21,005)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	271,361	271,361	252,063	523,424
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	(9,422)	(11,583)	271,361	250,356	252,063	502,419
以股份付款	—	—	—	—	(10,010)	—	—	—	2,759	(7,251)	—	(7,251)
於行使購股權時發行股份(附註18)	290	4,385	—	—	(814)	—	—	—	—	3,861	—	3,861
來自一名股東所控制公司的注資(附註d)	—	—	203	—	—	—	—	—	—	203	—	203
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	236,824	236,824
收購附屬公司的額外權益	—	—	(25,399)	—	—	—	—	—	—	(25,399)	(109,393)	(134,792)
向非控股權益退回資本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1)	(1)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	85,260	85,260
撥作儲備(附註c)	—	—	—	—	—	78,846	—	—	(78,846)	—	—	—
股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(93,824)	(93,824)	—	(93,824)
於2019年12月31日	175,693	825,711	258,002	40,060	1,560	663,900	10,808	(11,583)	4,195,480	6,159,631	2,444,682	8,604,313

第39至60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2020年6月30日止六個月 — 未經審核(續)

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。
- (d) 根據2010年11月29日當代節能置業股份有限公司(前稱北京當代鴻運房地產經營開發有限公司)(「當代節能置業」)與其一名僱員訂立的協議，該僱員可使用由北京當代城市房地產開發有限公司(「北京當代城市房地產」，一家由本公司股東所控制的公司)所發展的物業。該僱員自2010年10月30日起計為當代節能置業服務達10年後，該項物業的產權將轉讓予該僱員。於2010年11月29日，該物業的市場價值為人民幣4,071,000元。截至2020年6月30日止六個月，本集團將該交易確認為員工成本及來自股東所控制公司的注資，金額為人民幣204,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣204,000元)。

簡明合併現金流量表

截至2020年6月30日止六個月 一 未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動(所用)/所得現金淨額	(310,596)	2,087,643
投資活動		
一家合營企業資本回報	—	38,919
向合營企業出資	(148,030)	—
收購一家附屬公司現金流出淨額	—	(26,123)
向一家聯營公司出資	(9,827)	—
出售附屬公司現金流出淨額	—	(1)
出售一家聯營公司所得款項	—	141,220
收購一家附屬公司額外權益的現金流出淨額	(7,001)	(127,647)
向合營企業作出貸款	(1,231,515)	(1,813,183)
合營企業還款	714,615	959,668
受限制現金增加	(332,775)	(53,794)
投資活動所用其他現金	33,136	(97,148)
投資活動所用現金淨額	(981,397)	(978,089)
融資活動		
已付利息	(1,136,175)	(869,178)
已付股息	(72,086)	—
償還關聯方款項	(593,362)	(432,538)
關聯方墊款	988,058	974,799
償還銀行借貸	(1,492,277)	(1,852,239)
新增銀行借貸	2,121,416	1,471,570
償還其他借貸	(4,468,575)	(3,267,580)
新增其他借貸	5,871,618	1,724,650
發行優先票據所得款項	2,351,237	3,709,478
償還優先票據及公司債券	(2,494,483)	(2,015,149)
非控股權益注資	209,920	49,000
於行使購股權時發行股份的所得款項	—	824
融資活動所得/(所用)現金淨額	1,285,291	(506,363)

第39至60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2020年6月30日止六個月 — 未經審核(續)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(6,702)	603,191
期初現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	7,858,655	6,733,265
匯率變動對以外匯持有的現金結餘的影響	(11,129)	6,390
期終現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	7,840,824	7,342,846

第39至60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2020年6月30日止六個月

1 編製基準

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2019年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2020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2019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2020年8月17日批准刊發。中期財務報告亦經畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱業務準則第2410號實體獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第28頁。

2 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3號(修訂本)，業務的定義
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)，利率基準改革
- 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)，重大的定義

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2020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」，即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、來自物業投資的物業租賃、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的客戶合約收益劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
物業銷售	8,576,894	6,792,699
房地產代理服務	73,225	167,961
酒店經營	18,547	33,149
其他服務	17,763	4,483
	8,686,429	6,998,292
其他收益來源		
物業投資	23,872	28,578
	8,710,301	7,026,870
按確認收益時間劃分		
時間點	7,473,790	5,952,050
一段時間	1,236,511	1,074,820
	8,710,301	7,026,870

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2020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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入	37,597	42,861
政府補助	1,501	457
匯兌淨虧損	(195,965)	(12,191)
出售一家聯營公司的收益(附註)	—	63,733
出售物業、廠房及設備的收益	308	29
其他	7,238	2,392
	(149,321)	97,281

附註：截至2019年6月30日止六個月，本集團以總代價人民幣145,745,000元出售一家聯營公司的權益所得收益為人民幣63,733,000元。

5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(685,234)	(406,810)
優先票據及公司債券的利息開支	(557,150)	(456,222)
	(1,242,384)	(863,032)
減：發展中待售物業的資本化金額	1,075,811	650,984
	(166,573)	(212,048)

簡明合併財務報表附註

截至2020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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(424,621)	(538,339)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(488,269)	(368,506)
	(912,890)	(906,845)
遞延稅項		
中國企業所得稅	42,178	13,636
	42,178	13,636
所得稅開支	(870,712)	(893,209)

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2020年及2019年6月30日止六個月本集團並未於香港產生或取得收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

7 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期內溢利乃經扣除下列項目後釐定：		
於損益內確認物業、廠房及設備折舊	10,472	14,211
經營租賃租金	12,938	9,847

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已宣派中期股息每股普通股3.98港仙 (相等於每股普通股約人民幣3.56分 (2019年：人民幣3.29分))	99,502	91,845

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 於本中期期間批准的上一財政年度應付股權持有人股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於隨後中期期間批准的上一財政年度末期股息 每股3.55港仙(截至2019年6月30日止六個月： 每股1.98港仙)	90,823	48,402

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

9 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	398,136	459,311

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千股	2019年 千股
股份數目(基本)		
於1月1日的已發行普通股	2,794,994	2,789,919
行使購股權的影響	—	471
於6月30日的普通股加權平均數	2,794,994	2,790,390
股份數目(攤薄)		
用於計算每股基本盈利的普通股數目	2,794,994	2,790,390
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權(附註)	756	5,001
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	2,795,750	2,795,391

附註：計算截至2020年及2019年6月30日止六個月的每股攤薄盈利時已考慮在所有未獲行使購股權獲行使的情況下視為無償發行的股份加權平均數756,000股及5,001,000股。

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

10 物業投資

	合計 人民幣千元
公允價值	
於2020年1月1日	2,656,360
轉撥自發展中待售物業及持作銷售物業	80,075
於損益確認的公允價值變動淨額	115,610
出售	(1,000)
於2020年6月30日	2,851,045

本集團所有按經營租賃持有以賺取租金的物業權益乃使用公允價值模式計量，並分類為及入賬列作投資物業。

所有投資物業均位於中國。投資物業所在土地的租期為40年至50年。本集團投資物業於各轉撥日期以及於2020年6月30日及2019年12月31日的公允價值，已根據戴德梁行有限公司於上述各日期作出的估值而達致。戴德梁行有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估相關地點類似物業的經驗。就已竣工投資物業而言，於2020年1月1日前，估值乃採用投資法將現有租約所產生的租金收入撥作資本，並就該等物業的可復歸收入潛力作適當撥備。目前，除投資法外，於適當情況下亦會考慮直接比較法，參照相關市場內經識別可資比較銷售交易採用公開市值基準釐定估值。董事認為，調整估值方法能夠相應或更貼切地反映公允價值，且上述做法並無導致截至2020年6月30日的估值結果出現任何重大差異。就發展中投資物業而言，估值乃使用剩餘價值法計算。本集團估計物業公允價值時，物業的現時用途即其最高及最佳用途。

截至2020年6月30日止六個月，於用途變更後轉撥自持作銷售竣工物業及發展中待售物業的金額中已包括持作銷售物業及發展中待售物業的成本人民幣80,075,000元，及根據於相關轉撥日期進行的估值，公允價值收益約人民幣67,925,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣162,914,000元，公允價值收益約人民幣241,022,000元)。

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

11 物業、廠房及設備

截至2020年6月30日止六個月，添置物業、廠房及設備達人民幣14,861,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣14,523,000元)，包括樓宇、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2020年6月30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8,031,000元(2019年12月31日：人民幣9,240,000元)。

12 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	2,082,875	2,183,776
分佔收購後收益及其他全面收益	258,284	265,639
	2,341,159	2,449,415
向合營企業作出貸款	5,665,995	5,402,789
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(252,897)	(241,344)
	5,413,098	5,161,445

向合營企業作出貸款並無抵押及預期於一年後收回。

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

13 貿易及其他應收款、押金及預付款

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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備(附註i)	420,704	513,786
其他應收款，扣除撥備	6,011,997	4,537,025
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保押金(附註ii)	18,269	18,733
按攤銷成本計量的金融資產	6,450,970	5,069,544
向建築材料供應商作出預付款	626,540	362,674
就收購土地使用權已付的押金	740,630	594,134
預付稅金	2,291,733	1,848,884
	10,109,873	7,875,236

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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年以下	126,337	155,176
1至2年	289,624	358,610
2至3年	4,743	—
	420,704	513,786

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) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保押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2020年6月30日止六個月

14 貿易及其他應付款及應計費用

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款(附註i)	3,108,649	3,239,103
應計建設支出	1,974,322	1,636,329
應付非控股權益款項	3,090,727	4,105,167
應計利息	214,631	154,730
應計工資	514	48,640
應付股息	93,893	2,483
其他應付款(附註ii)	7,300,572	4,190,580
按攤銷成本計量的金融負債	15,783,308	13,377,032
其他應付稅項	118,772	21,419
	15,902,080	13,398,451

附註：

- (i) 貿易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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年以下	1,857,667	2,454,418
1至2年	872,826	617,903
2至3年	378,156	166,782
	3,108,649	3,239,103

- (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2020年6月30日止六個月

15 銀行及其他貸款

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
銀行借貸，有抵押	4,957,614	4,311,427
其他借貸，有抵押	8,665,233	6,363,450
其他借貸，無抵押	89,450	113,799
	13,712,297	10,788,676

借貸須於以下期限內償還：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年內或按要求	5,349,149	7,087,864
多於1年，但不超過2年	5,081,999	2,233,706
多於2年，但不超過5年	3,231,649	1,417,106
多於5年	49,500	50,000
	13,712,297	10,788,676
減：流動負債下1年內到期款項	(5,349,149)	(7,087,864)
1年後到期款項	8,363,148	3,700,812
借貸分析(按貨幣劃分)		
— 以人民幣計值	12,200,507	9,755,848
— 以美元計值	1,109,091	551,322
— 以港元計值	402,699	481,506
	13,712,297	10,788,676

於2020年6月30日，賬面值為人民幣4,617,334,834元(2019年12月31日：人民幣3,891,117,000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1.4%至10.0%(2019年12月31日：2.9%至10.0%)，因此本集團面臨現金流量利率風險。餘下借貸按固定利率計息，實際年利率介乎5.88%至15.0%(2019年12月31日：4.6%至15.0%)，因此本集團面臨公允價值利率風險。

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

16 公司債券

於2016年4月24日，本公司向公眾發行了公司債券，總面值人民幣1,000,000,000元，佔本金金額的97.8%，每年應付固定年利率為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，餘額將於2021年4月20日到期。

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。

17 優先票據

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
期／年初賬面值	6,684,999	5,613,877
發行2019年美元票據I所得款項淨額(附註(a))	—	1,012,714
發行2019年美元票據II所得款項淨額(附註(b))	—	1,349,312
發行2019年美元票據III所得款項淨額(附註(c))	—	1,347,453
發行2020年美元票據I所得款項淨額(附註(d))	1,336,076	—
發行2020年美元票據II所得款項淨額(附註(e))	1,015,161	—
匯兌虧損	182,304	179,790
其他融資成本	52,310	9,557
贖回	(2,494,483)	(2,827,704)
期／年終賬面值	6,776,367	6,684,999
減：優先票據即期部分	(2,319,893)	(2,379,120)
一年後到期款項	4,456,474	4,305,879

附註：

(a) 2019年美元票據I

於2019年1月2日，本公司按本金額100%向公眾發行總面值150,000,000美元（約人民幣1,029,465,000元）有擔保優先定息票據（「2019年美元票據I」），固定年利率為15.5%，須每半年支付利息，至2020年7月2日須按面值悉數償還。

2019年美元票據I於新交所上市，屬當代置業(中國)有限公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

17 優先票據(續)

附註：(續)

(a) 2019年美元票據I(續)

於2020年7月2日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)2019年美元票據I，贖回價相等於2019年美元票據I本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2020年7月2日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2019年美元票據I，贖回價為2019年美元票據I本金額115.5%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

本公司董事認為，提早贖回的購股權的公允價值於初次確認及報告期末時極低。

(b) 2019年美元票據II

於2019年2月20日，本公司按本金額101.730%另加自2019年1月2日起(包括該日)至2019年2月27日(不包括該日)的應計利息向公眾發行總面值200,000,000美元(約人民幣1,338,020,000元)有擔保優先定息票據(「2019年美元票據II」)，其將與附註17(a)所述的2019年美元票據I合併及組成單一序列，除發行日期及發行價外，條款及條件均相同。

(c) 2019年美元票據III

於2019年4月25日，本公司按本金額100.313%向公眾發行總面值203,797,000美元(約人民幣1,371,696,000元)有擔保優先定息票據(「2019年美元票據III」)，固定年利率為12.85%，須每半年支付利息，至2021年10月25日須按面值悉數償還。

2019年美元票據III於新交所上市，屬當代置業(中國)有限公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2021年10月25日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)2019年美元票據III，贖回價相等於2019年美元票據III本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2021年10月25日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2019年美元票據III，贖回價為2019年美元票據III本金額112.85%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

本公司董事認為，提早贖回的購股權的公允價值於初次確認及報告期末時極低。

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

17 優先票據(續)

附註：(續)

(d) 2020年美元票據I

於2020年2月26日，本公司按本金額98.156%向公眾發行總面值200,000,000美元(約人民幣1,383,434,000元)有擔保優先定息票據(「2020年美元票據I」)，固定年利率為11.8%，須每半年支付利息，至2022年2月26日須按面值悉數償還。

2020年美元票據I於新交所上市，屬當代置業(中國)有限公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2022年2月26日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)2020年美元票據I，贖回價相等於2020年美元票據I本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2022年2月26日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2020年美元票據I，贖回價為2020年美元票據I本金額111.8%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

(e) 2020年美元票據II

於2020年3月4日，本公司按本金額97.252%向公眾發行總面值150,000,000美元(約人民幣1,048,845,000元)有擔保優先定息票據(「2020年美元票據II」)，固定年利率為11.95%，須每半年支付利息，至2024年3月4日須按面值悉數償還。

2020年美元票據II於新交所上市，屬當代置業(中國)有限公司的優先責任，由本公司現有若干附屬公司擔保。有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。

於2023年3月4日前，本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)2020年美元票據II，贖回價相等於2020年美元票據II本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於贖回日期有關優先票據本金額的差價之較高者)。

於2023年3月4日前，本公司可隨時贖回最多本金額35%的2020年美元票據II，贖回價為本金額111.95%加累計至贖回日期(但不含當日)的應計及未付利息(如有)。

簡明合併財務報表附註

截至2020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2019年12月31日及2020年6月30日	8,000,000	80,000	524,014
已發行及繳足：			
於2019年1月1日	2,789,919	27,890	175,341
行使購股權(附註(a))	924	9	62
於2019年6月30日及2019年7月1日	2,790,843	27,899	175,403
行使購股權	4,151	42	290
於2019年12月31日及2020年1月1日	2,794,994	27,941	175,693
行使購股權(附註(b))	—	—	—
於2020年6月30日	2,794,994	27,941	175,693

附註：

(a) 截至2019年6月30日止六個月，購股權獲行使以分別按每股股份1.041港元及1.045港元(分別相等於約人民幣0.900元及人民幣0.903元)認購本公司504,000股及460,000股普通股，涉及總額為964,000港元(相等於約人民幣825,000元)。

(b) 截至2020年6月30日止六個月，概無購股權獲行使。

簡明合併財務報表附註

截至2020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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
投資物業	1,260,225	1,260,225
發展中待售物業	14,715,729	14,212,663
持作銷售竣工物業	1,436,999	879,866
物業、廠房及設備	491,060	190,620
於附屬公司的股權	1,725,006	2,348,660
受限制現金	1,470,295	1,276,469
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	18,269	18,733
	21,117,583	20,187,236

20 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019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	14,366,430	15,453,216

簡明合併財務報表附註

截至2020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2020年6月30日及2019年12月31日，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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
按揭擔保	15,364,343	13,474,323

22 以股份付款的交易

於2014年9月4日，本公司向兩名董事及六名僱員授出合共25,700,000份購股權以認購合共25,700,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.61%。

於2015年7月10日，本公司向兩名董事及十五名僱員授出合共60,100,000份購股權以認購合共60,100,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約3.41%（「A計劃」）。

於2015年7月10日，本公司向十二名僱員授出合共45,500,000份購股權以認購合共45,500,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約2.59%（「B計劃」）。

於2016年9月28日，本公司向兩名董事及二十六名僱員授出合共43,000,000份購股權以認購合共43,000,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.91%。

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

22 以股份付款的交易(續)

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2014年9月4日	15,290,000	授出日期至2015年9月3日期間25% 授出日期至2016年9月3日期間25% 授出日期至2017年9月3日期間25% 授出日期至2018年9月3日期間25%	1年 5年 5年 5年
2015年7月10日A計劃	4,840,000	授出日期至2016年7月10日期間33% 授出日期至2017年7月10日期間67%	3年 3年
於2016年9月28日	8,580,000	授出日期至2017年9月28日期間25% 授出日期至2018年9月28日期間25% 授出日期至2019年9月28日期間25% 授出日期至2020年9月28日期間25%	5年 5年 5年 5年
已授予僱員的購股權			
於2014年9月4日	12,980,000	授出日期至2015年9月3日期間25% 授出日期至2016年9月3日期間25% 授出日期至2017年9月3日期間25% 授出日期至2018年9月3日期間25%	2年 5年 5年 5年
2015年7月10日A計劃	61,270,000	授出日期至2016年7月10日期間33% 授出日期至2017年7月10日期間67%	3年 3年
2015年7月10日B計劃	50,050,000	授出日期至2016年7月10日期間25% 授出日期至2016年12月31日期間25% 授出日期至2017年6月30日期間25% 授出日期至2017年12月31日期間25%	1.5年 4年 4年 4年
於2016年9月28日	38,720,000	授出日期至2017年9月28日期間25% 授出日期至2018年9月28日期間25% 授出日期至2019年9月28日期間25% 授出日期至2020年9月28日期間25%	5年 5年 5年 5年
購股權總數	191,730,000		

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2020年及2019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244,000元及撥回人民幣307,000元。

截至2020年6月30日止六個月，概無根據計劃條款失效之購股權。

簡明合併財務報表附註

截至2020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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019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	8,869	8,812
應收合營企業及其附屬公司款項	343,195	345,383
非貿易結餘總額(附註i)	352,064	354,195
應收張雷先生的控股公司的款項	63,307	68,666
應收合營企業款項	273,399	342,022
貿易結餘總額(附註ii)	336,706	410,688
應收關聯方款項	688,770	764,883
向合營企業作出貸款	5,413,098	5,161,445

簡明合併財務報表附註

截至2020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)

(i) 應收關聯方款項(續)

附註：

- (i) 於2020年6月30日及2019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2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
少於1年	318,947	396,918
1至2年	17,759	13,770
	336,706	410,688

(ii) 應付關聯方款項

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
應付張雷先生的控股公司的款項	20,502	24,594
應付合營企業款項	3,835,529	3,436,740
非貿易結餘總額(附註i)	3,856,031	3,461,334
應付張雷先生的控股公司的款項	52,060	53,603
應付合營企業及其附屬公司款項	4,078	1,972
貿易結餘總額(附註ii)	56,138	55,575
應付關聯方款項	3,912,169	3,516,909

簡明合併財務報表附註

截至2020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(續)

附註：

(i) 於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
少於1年	52,587	53,962
1至2年	3,551	1,613
	56,138	55,575

(b) 與關聯方的交易

		截至6月30日止六個月	
關聯方性質	交易性質	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
張雷先生的控股公司	租金收入	449	786
張雷先生的控股公司	提供技術訣竅收入	344	7,340
張雷先生的控股公司	物業管理服務費	59,634	73,539
張雷先生的控股公司	物業合同服務支出	814	3,992
合營企業	利息收入	—	—
合營企業	管理服務收入	2,411	1,084
合營企業	提供房地產代理服務收入	54,181	22,880

簡明合併財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

23 關聯方結餘及交易(續)

(c) 與關鍵管理人員的交易

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
關鍵管理人員報酬		
底薪及津貼	9,053	7,065
退休福利供款	178	186
以股份付款	120	165
	9,351	7,416

24 報告期後尚未調整事項

(i) 發行優先票據

於2020年7月6日，本公司按本金額的98.301%向公眾發行總面值250,000,000美元的優先票據，固定年利率為11.5%，須每半年支付利息，至2022年11月13日須悉數償還。

(ii) 授出購股權

於2020年7月7日(「授出日期」)，本公司議決向若干參與者(「承授人」)授出47,800,000份購股權，賦予承授人權利認購本公司合共47,800,000股每股面值0.01美元的普通股。接納所獲授購股權後並在購股權計劃的條款規限下，所授出購股權的25%將各自於2021年7月7日、2022年7月7日、2023年7月7日及2024年7月7日歸屬，購股權的有效期自授出日期起計為期五年。