

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2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績公告

摘要

- 於2020年上半年，本集團實現合約銷售約為人民幣14,206.2百萬元，平均售價約每平方米人民幣10,226元。
- 期內收益增加至約人民幣8,710.3百萬元，較2019年同期增長約24.0%。
- 2020年上半年毛利達到約人民幣2,121.1百萬元，較2019年同期增長約14.0%。
- 期內毛利率達到約24.4%。
- 回顧期內，期內溢利達到約人民幣556.4百萬元，較2019年同期增長約4.8%。
- 於2020年6月30日，本集團資產總值約為人民幣72,013.7百萬元，較2019年12月31日增長約5.1%。
- 於2020年6月30日，本集團銀行結餘及現金(包括受限制現金)約為人民幣11,697.6百萬元，佔本集團資產總值約16.2%。
- 每股基本盈利為人民幣14.2分。
- 建議派發中期股息每股3.98港仙。

中期業績

當代置業(中國)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月(「期內」或「回顧期」)的未經審核合併中期業績。

本集團以下呈列的未經審核合併損益及其他全面收入報表、未經審核合併財務狀況報表及說明附註1至12，乃摘錄自本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料，有關資料已經本公司獨立核數師畢馬威會計師事務所按照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。

合併損益及其他全面收入報表

截至2020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	
		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		67,925	241,022
投資物業公允價值變動淨值		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

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元

期內其他全面收入：

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
-----------------	-------

期內全面收入總額

545,776	537,467
----------------	---------

下列人士應佔期內溢利：

本公司擁有人
 非控股權益

398,136	459,311
158,288	71,712

556,424	531,023
----------------	---------

下列人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人
 非控股權益

387,488	465,755
158,288	71,712

545,776	537,467
----------------	---------

每股盈利(人民幣分)：

基本

9	14.2	16.5
---	-------------	------

攤薄

9	14.2	16.4
---	-------------	------

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		2,851,045	2,656,360
物業、廠房及設備		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	10	2,341,159	2,449,415
向合營企業作出貸款	10	5,413,098	5,161,445
按公允價值計入其他全面收入的 股權投資		44,641	44,641
遞延稅項資產		1,251,363	980,251
		<u>12,434,418</u>	<u>11,819,325</u>
		-----	-----
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	11	10,109,873	7,875,236
應收關聯方款項		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
		<u>59,579,257</u>	<u>56,717,564</u>
		-----	-----

		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		
流動負債			
貿易及其他應付款及應計費用	12	15,902,080	13,398,451
合約負債		16,703,306	20,724,982
應付關聯方款項		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		5,349,149	7,087,864
公司債券—於一年內到期		130,473	—
優先票據—於一年內到期		2,319,893	2,379,120
		<u>48,288,413</u>	<u>50,339,520</u>
流動資產淨額		<u>11,290,844</u>	<u>6,378,044</u>
總資產減流動負債		<u>23,725,262</u>	<u>18,197,369</u>
股本及儲備			
股本		175,693	175,693
儲備		6,283,141	5,983,938
本公司擁有人應佔權益		<u>6,458,834</u>	<u>6,159,631</u>
非控股權益		<u>2,731,126</u>	<u>2,444,682</u>
權益總額		<u>9,189,960</u>	<u>8,604,313</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—於一年後到期		8,363,148	3,700,812
公司債券		934,852	1,022,303
優先票據—於一年後到期		4,456,474	4,305,879
遞延稅項負債		780,828	564,062
		<u>14,535,302</u>	<u>9,593,056</u>
		<u>23,725,262</u>	<u>18,197,369</u>

簡明合併財務報表附註

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。

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公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。

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劃分的客戶合約收益如下:

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	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
	<u>8,686,429</u>	<u>6,998,292</u>
其他收益來源		
物業投資	23,872	28,578
	<u>23,872</u>	<u>28,578</u>
	<u>8,710,301</u>	<u>7,026,870</u>
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
	<u>1,236,511</u>	<u>1,074,820</u>
	<u>8,710,301</u>	<u>7,026,870</u>

本集團的營運主要位於中國,因此並無呈列地區分部報告。

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
	<u>(149,321)</u>	<u>97,281</u>

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)
	<u>(1,242,384)</u>	<u>(863,032)</u>
減：發展中待售物業的資本化金額	<u>1,075,811</u>	<u>650,984</u>
	<u>(166,573)</u>	<u>(212,048)</u>

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)
	<u>(912,890)</u>	<u>(906,845)</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	42,178	13,636
	<u>42,178</u>	<u>13,636</u>
所得稅開支	<u>(870,712)</u>	<u>(893,209)</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。

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	<u>12,938</u>	<u>9,847</u>

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))	<u>99,502</u>	<u>91,845</u>

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)	<u>90,823</u>	<u>48,402</u>

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	2019年
	人民幣千元	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)	<u>398,136</u>	<u>459,311</u>
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千股	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	<u>-</u>	<u>471</u>
於6月30日的普通股加權平均數	<u>2,794,994</u>	<u>2,790,390</u>
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)	<u>756</u>	<u>5,001</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>2,795,750</u>	<u>2,795,391</u>

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。

10 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入	258,284	265,639
	<u>2,341,159</u>	<u>2,449,415</u>
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)
	<u>5,413,098</u>	<u>5,161,445</u>

向合營企業作出貸款並無抵押及預期於一年後收回。

11 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
	<u>6,450,970</u>	<u>5,069,544</u>
按攤銷成本計量的金融資產	626,540	362,674
向建築材料供應商作出預付款	740,630	594,134
就收購土地使用權已付的押金	2,291,733	1,848,884
預付稅金		
	<u>10,109,873</u>	<u>7,875,236</u>

11 貿易及其他應收款、押金及預付款(續)

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	—
	<u>420,704</u>	<u>513,786</u>

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。

12 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)	<u>7,300,572</u>	<u>4,190,580</u>
按攤銷成本計量的金融負債	15,783,308	13,377,032
其他應付稅項	<u>118,772</u>	<u>21,419</u>
	<u>15,902,080</u>	<u>13,398,451</u>

12 貿易及其他應付款及應計費用(續)

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
	<u>3,108,649</u>	<u>3,239,103</u>

- (ii) 其他應付款主要包括客戶按金及潛在股權投資夥伴的現金墊款。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2020年6月30日止之六個月之業務回顧與展望。

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、二綫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。

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。

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、二綫城市，積極關注並進入符合公司投資標準的優質三、四綫城市，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。

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，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	總建築面積 或車位	平均售價	收益	總建築面積 或車位	平均售價
人民幣千元	平方米 或車位	人民幣元/ 平方米或車位	人民幣千元	平方米 或車位	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
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%。

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	合約銷售 人民幣千元	截至6月30日止六個月			2019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
		2020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	合約銷售 人民幣千元		
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	<u>13,913,059</u>	<u>1,360,574</u>	<u>10,226</u>	<u>16,549,566</u>	<u>1,568,470</u>	<u>10,551</u>
停車場	<u>293,165</u>	2,755 個車位	106,412/ 車位	<u>118,735</u>	2,267 個車位	52,375/ 車位
合計	<u><u>14,206,224</u></u>			<u><u>16,668,301</u></u>		

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%。

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	<u>12,394,462</u>	<u>6,561,612</u>

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。

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。

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	<u>13,712,297</u>	<u>10,788,676</u>
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	<u>6,776,367</u>	<u>6,684,999</u>
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	<u>1,065,325</u>	<u>1,022,303</u>
總計	<u>21,553,989</u>	<u>18,495,978</u>
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	11,697,570	11,382,626
淨負債	<u>(9,856,419)</u>	<u>(7,113,352)</u>
權益總額	<u>9,189,960</u>	<u>8,604,313</u>
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
	<u>13,712,297</u>	<u>10,788,676</u>

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。

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。

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。

遵守上市規則附錄十六

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十六第四十段，除了在本公告及即將刊發回顧期的中期報告所作披露外，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。

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。

除上述披露外，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

本公司已採納了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」)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日止六個月期間均已遵守標準守則。

刊登業績公告及中期報告

本公司2020年中期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2020年中期報告將於適當時候在聯交所網站及本公司網站上登載，並寄發予本公司股東。

承董事會命
當代置業(中國)有限公司
總裁兼執行董事
張鵬

香港，2020年8月17日

於本公告日期，董事會由十名董事組成，包括執行董事張雷先生、張鵬先生及陳音先生；非執行董事范慶國先生、陳志偉先生及田炯先生；及獨立非執行董事秦佑國先生、崔健先生、許俊浩先生及鍾彬先生。