

不得在或向美國境內直接或間接分發

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，概不對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。

本公告僅供參考，並不構成要約收購、購買或認購證券的邀請或招攬，或訂立協議以作出任何上述行動的邀請，亦不被視為要約收購、購買或認購任何證券的邀請。

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區（根據其證券法未經登記或符合資格前提呈證券要約、徵求或出售即屬違法的任何該等司法權區）提呈出售或徵求購買任何證券的要約。除非已經登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程的方式進行。而招股章程須載有關於提呈發售的公司、其管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司無意在美國公開發售證券。



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）

內幕消息

**建議發行2022年到期的額外11.5厘綠色優先票據
（將與2020年7月13日發行的2022年到期的250,000,000美元11.5厘
綠色優先票據合併並形成單一系列）**

及

**建議發行2024年到期的額外11.95厘綠色優先票據
（將與2020年3月4日發行的2024年到期的150,000,000美元11.95厘
綠色優先票據合併並形成單一系列）**

謹此提述就原有票據而作出的該等公告。

本公司擬按原有票據的條款及條件（發行日期、發行價格及／或首次付息日期（視情況而定）除外）進行以美元計值的綠色優先票據之進一步國際發售。德意志銀行、美銀證券、滙豐、國泰君安國際及摩根士丹利已獲委任為額外票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，且德意志銀行及滙豐已獲委任為額外票據發行的聯席綠色結構顧問。額外票據只會根據證券法S規例在美國境外提呈發售。

額外票據發行的完成取決於（其中包括）市況及投資者意願。在落實額外票據之條款後，預期德意志銀行、美銀證券、滙豐、國泰君安國際、摩根士丹利、本公司及附屬公司擔保人將訂立購買協議。倘若發行額外票據，本公司擬將額外票據發行的所得款項用作為本公司現有債務再融資。

原有票據於新交所正式名單上市。本公司已向新交所申請批准額外票據於新交所正式名單上市及報價。額外票據獲原則性批准、納入新交所正式名單及於新交所上市及報價不應視為本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人（如有）或本公司任何其他附屬公司或聯營公司、額外票據、票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保（如有）的價值指標。新交所對本公告所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的確實性概不承擔任何責任。

本公司已於其日期為2020年8月17日之公告內刊發本公司及其附屬公司截至2020年6月30日止六個月未經審核簡明合併中期業績。就額外票據發行而言，本公司希望向額外票據的潛在投資者提供本公司截至2020年6月30日止六個月中期財務報告所載的資料。為公平、有效及適時向本公司股東及投資人士發佈資料，該等中期財務報告隨附於本公告附錄內。

載有上市規則規定資料的本公司2020年中期報告將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.modernland.hk)另行刊載，並將適時寄發予股東。

由於截至本公告日期尚未訂立有關額外票據發行的具約束力之協議，額外票據發行未必能夠落實。本公司股東、其他證券持有人及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘簽署購買協議，本公司將就額外票據發行另行刊發公告。

本公告由本公司根據上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

額外票據發行

謹此提述有關原有票據之該等公告。除非另有界定，否則本公告所界定詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公司擬按原有票據的條款及條件(發行日期、發行價格及／或首次付息日期(視情況而定)除外)進行以美元計值之綠色優先票據之進一步國際發售。德意志銀行、美銀證券、滙豐、國泰君安國際及摩根士丹利已獲委任為額外票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，且德意志銀行及滙豐已獲委任為額外票據發行的聯席綠色結構顧問。

額外票據發行的詳情，包括額外票據的本金總額及發售價，將透過由德意志銀行、美銀證券、滙豐、國泰君安國際及摩根士丹利的投標程序釐定。額外票據只會根據證券法S規例在美國境外提呈發售。額外票據概不會向公眾人士發售，且預期任何額外票據不會向本公司任何關連人士配售。

額外票據發行的完成取決於(其中包括)市況及投資者意願。在落實額外票據條款後，預期德意志銀行、美銀證券、滙豐、國泰君安國際、摩根士丹利、本公司及附屬公司擔保人將訂立購買協議。於簽署購買協議後，本公司將就額外票據發行另行刊發公告。

有關本集團的資料

本集團為中國的房地產開發商，專注開發綠色、節能及環保住宅物業。本集團於2000年開始在北京開展其物業開發業務，並已將業務擴展至上海、廣州、蘇州、南京、長沙、太原、武漢、南昌、九江、張家口、佛山、惠州、無錫、株州、荊州、黃石、合肥、泉州、仙桃、東戴河、天津、西安、晉中、青島、嘉興、湖州、阜陽、池州、福州、上饒、鄭州、許昌、衡陽、孝感、天門、撫州、貴陽及興義。

本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績於本公告附錄載列。

進行額外票據發行的理由

本公司擬將額外票據發行的所得款項用作為本公司現有債務再融資。

上市

原有票據於新交所正式名單上市。本公司已向新交所申請批准額外票據於新交所正式名單上市及報價。額外票據獲原則性批准、納入新交所正式名單及於新交所上市及報價不應視為本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或本公司任何其他附屬公司或聯營公司、額外票據、票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。新交所對本公告所作出的任何聲明、所發表的意見或所載報告的確實性概不承擔任何責任。額外票據並無且不會於香港尋求上市。

本公司截至2020年6月30日止六個月的中期財務報告

本公司已於其日期為2020年8月17日之公告內刊發本公司及其附屬公司截至2020年6月30日止六個月未經審核簡明合併中期業績。就額外票據發行而言，本公司希望向額外票據的潛在投資者提供本公司截至2020年6月30日止六個月中期財務報告所載的資料。為公平、有效及適時向本公司股東及投資人士發佈資料，該等中期財務報告隨附於本公告附錄內。

載有上市規則規定資料的本公司2020年中期報告將分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.modernland.hk)另行刊載，並將適時寄發予股東。

由於截至本公告日期尚未訂立有關額外票據發行的具約束力之協議，額外票據發行未必能夠落實。本公司股東、其他證券持有人及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘簽署購買協議，本公司將就額外票據發行另行刊發公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | | |
|-------------|---|--|
| 「額外2022年票據」 | 指 | 本公司根據購買協議的條款及條件將予發行的有擔保美元計值的綠色優先票據(將與原有2022年票據合併並形成單一系列) |
| 「額外2024年票據」 | 指 | 本公司根據購買協議的條款及條件將予發行的有擔保美元計值的綠色優先票據(將與原有2024年票據合併並形成單一系列) |

「額外票據」	指	額外2022年票據及額外2024年票據
「額外票據發行」	指	本公司建議發行額外票據
「該等公告」	指	就發行原有2022年票據而於2020年7月6日及2020年7月7日刊發的公告及就發行原有2024年票據而於2020年2月27日刊發的公告
「美銀證券」	指	Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited，為有關額外票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行，為有關額外票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人以及聯席綠色結構顧問之一
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司，為有關額外票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為有關額外票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人以及聯席綠色結構顧問之一
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，為有關額外票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一
「原有票據」	指	原有2022年票據及原有2024年票據
「原有2022年票據」	指	本公司於2020年7月13日發行的2022年到期，本金總額為250,000,000美元的11.5厘綠色優先票據

「原有2024年票據」	指	本公司於2020年3月4日發行的2024年到期，本金總額為150,000,000美元的11.95厘綠色優先票據
「購買協議」	指	由本公司、附屬公司擔保人、德意志銀行、美銀證券、滙豐、國泰君安國際及摩根士丹利就額外票據發行擬訂立的協議

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31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。

附 錄

當 代 置 業 (中 國) 有 限 公 司
(股 份 代 號 : 1107)

2020

截 至 2020 年 6 月 30 日 止 六 個 月
中 期 財 務 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2至32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	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	3	8,710,301	7,026,870
銷售成本		<u>(6,589,204)</u>	<u>(5,166,137)</u>
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		<u>(223)</u>	<u>(591)</u>
稅前溢利		1,427,136	1,424,232
所得稅開支	6	<u>(870,712)</u>	<u>(893,209)</u>
期內溢利	7	<u>556,424</u>	<u>531,023</u>

第12至32頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

		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		<u>(10,648)</u>	<u>6,444</u>
期內全面收益總額		<u>545,776</u>	<u>537,467</u>
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		<u>158,288</u>	<u>71,712</u>
		<u>556,424</u>	<u>531,023</u>
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		<u>158,288</u>	<u>71,712</u>
		<u>545,776</u>	<u>537,467</u>
每股盈利(人民幣分)：			
基本	9	<u>14.2</u>	<u>16.5</u>
攤薄	9	<u>14.2</u>	<u>16.4</u>

第12至32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

	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
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
		<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	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
		<u>59,579,257</u>	<u>56,717,564</u>

第12至32頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

		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	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
		<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	18	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	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
		<u>14,535,302</u>	<u>9,593,056</u>
		<u>23,725,262</u>	<u>18,197,369</u>

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12至32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	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	非控股權益	權益總額
	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
		(附註a)	(附註b)			(附註c)						
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	<u>175,693</u>	<u>825,711</u>	<u>260,296</u>	<u>40,060</u>	<u>1,804</u>	<u>663,900</u>	<u>160</u>	<u>(11,583)</u>	<u>4,502,793</u>	<u>6,458,834</u>	<u>2,731,126</u>	<u>9,189,960</u>

第12至32頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表(續)

截至2020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	保留 溢利			合計
	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
		(附註a)	(附註b)			(附註c)					
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	<u>175,403</u>	<u>821,326</u>	<u>283,198</u>	<u>40,060</u>	<u>12,384</u>	<u>585,054</u>	<u>20,230</u>	<u>4,094,030</u>	<u>6,031,685</u>	<u>1,979,929</u>	<u>8,011,614</u>

第12至32頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表(續)

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	外匯換算 儲備 人民幣 千元	公允價值	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
								(不可 劃轉) 儲備 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)
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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12至32頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表(續)

截至2020年6月30日止六個月－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－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		
一家合營公司資本回報	–	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)

第12至32頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

截至6月30日止六個月
2020年 2019年
 人民幣千元 人民幣千元

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)

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

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書載於第1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。

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	<u>(557,150)</u>	<u>(456,222)</u>
	(1,242,384)	(863,032)
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 2019年
人民幣千元 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 2019年
人民幣千元 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 2019年
人民幣千元 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 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
	2,794,994	2,789,919
	2,794,994	2,790,390
	2,794,994	2,790,390
	756	5,001
	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。

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	<u>(1,000)</u>
於2020年6月30日	<u><u>2,851,045</u></u>

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）。

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。

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
	<u>6,450,970</u>	<u>5,069,544</u>
按攤銷成本計量的金融資產		
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
	<u>10,109,873</u>	<u>7,875,236</u>

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。

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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	15,902,080	13,398,451
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

- (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。

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。於2020年6月30日，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。

16 公司債券

於2016年4月24日，本公司向公眾發行了企業債券，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%，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日前全數償還。

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），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／年初的賬面金額	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	–
滙兌虧損	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	<u>4,456,474</u>	<u>4,305,879</u>

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，由本公司現有若干根據中國法律成立的附屬公司擔保。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。

17 優先票據(續)

附註：(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，由本公司現有若干根據中國法律成立的附屬公司擔保。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。

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，本公司可隨時及不時贖回最多本金額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，本公司可隨時及不時贖回最多本金額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)。

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	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>524,014</u>
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))	<u>924</u>	<u>9</u>	<u>62</u>
於2019年6月30日及2019年7月1日	<u>2,790,843</u>	<u>27,899</u>	<u>175,403</u>
行使購股權	<u>4,151</u>	<u>42</u>	<u>290</u>
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))	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2020年6月30日	<u>2,794,994</u>	<u>27,941</u>	<u>175,693</u>

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，所得款項總額為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。

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
	<u>21,117,583</u>	<u>20,187,236</u>

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： 有關發展中待售物業的支出	<u>14,366,430</u>	<u>15,453,216</u>

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	<u>15,364,343</u>	<u>13,474,323</u>

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%。

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%	1年
		授出日期至2016年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2017年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月3日期間25%	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%	3年
		授出日期至2017年7月10日期間67%	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%	5年
		授出日期至2018年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2019年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2020年9月28日期間25%	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%	2年
		授出日期至2016年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2017年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月3日期間25%	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%	3年
		授出日期至2017年7月10日期間67%	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%	1.5年
		授出日期至2016年12月31日期間25%	4年
		授出日期至2017年6月30日期間25%	4年
		授出日期至2017年12月31日期間25%	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%	5年
		授出日期至2018年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2019年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2020年9月28日期間25%	5年
購股權總數	<u>191,730,000</u>		

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撥回及確認總開支人民幣244,000元及人民幣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。

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	<u>343,195</u>	<u>345,383</u>
非貿易結餘總額(附註i)	<u>352,064</u>	<u>354,195</u>
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	<u>273,399</u>	<u>342,022</u>
貿易結餘總額(附註ii)	<u>336,706</u>	<u>410,688</u>
應收關聯方款項	<u>688,770</u>	<u>764,883</u>
向合營企業作出貸款	<u>5,413,098</u>	<u>5,161,445</u>

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	<u>17,759</u>	<u>13,770</u>
	<u>336,706</u>	<u>410,688</u>

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	<u>3,835,529</u>	<u>3,436,740</u>
非貿易結餘總額 (附註i)	<u>3,856,031</u>	<u>3,461,334</u>
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	<u>4,078</u>	<u>1,972</u>
貿易結餘總額 (附註ii)	<u>56,138</u>	<u>55,575</u>
應付關聯方款項	<u><u>3,912,169</u></u>	<u><u>3,516,909</u></u>

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	<u>3,551</u>	<u>1,613</u>
	<u><u>56,138</u></u>	<u><u>55,575</u></u>

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	
		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

(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
	<u>9,351</u>	<u>7,416</u>

24 預報告期內，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，購股權的有效期限自授出日期起計為期五年。