

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2021年6月30日止
六個月的未經審核中期業績公告**

摘要

- 於2021年上半年，本集團實現合約銷售額約人民幣21,562.4百萬元，銷售均價每平方米約人民幣10,242元。
- 期內，收益增加至約人民幣9,543.4百萬元，較2020年同期增長約9.6%。
- 2021年上半年，毛利達至約人民幣2,210.9百萬元，較2020年同期增長約4.2%。
- 期內毛利率約23.2%。
- 回顧期內，期內溢利達至約人民幣676.5百萬元，較2020年同期增長約21.6%。
- 於2021年6月30日，本集團資產總值約人民幣98,435.6百萬元，較2020年12月31日增長約20.2%。
- 於2021年6月30日，本集團銀行結餘及現金(包括受限制現金)約人民幣17,424.6百萬元，佔本集團資產總值約17.7%。
- 每股基本盈利為人民幣16.0分。
- 建議派發中期股息每股4.81港仙。

中期業績

當代置業(中國)有限公司(「本公司」或「當代置業」)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2021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2021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2021年6月30日止六個月—未經審核

		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	3	9,543,392	8,710,301
銷售成本		(7,332,474)	(6,589,204)
毛利		2,210,918	2,121,097
其他收入、收益及虧損	4	192,354	(149,321)
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		95,918	67,925
投資物業公允價值變動淨值		31,990	47,685
銷售及分銷開支		(309,669)	(206,600)
行政開支		(402,632)	(268,826)
融資成本	5	(205,671)	(166,573)
分佔合營企業收益減虧損		(17,817)	(18,028)
分佔聯營公司收益減虧損		(1,051)	(223)
稅前溢利		1,594,340	1,427,136
所得稅開支	6	(917,797)	(870,712)
期內溢利	7	676,543	556,424

截至6月30日止六個月
 2021年 2020年
 附註 人民幣千元 人民幣千元

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益(「公允價值全面收益」)之股份權益投資—公允價值儲備，扣除稅項人民幣83,000元(2020年：人民幣零元)的變動淨額(不可劃轉)	249	—
期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	206	(10,648)
期內全面收入總額	<u>676,998</u>	<u>545,776</u>
下列人士應佔期內溢利：		
本公司擁有人	447,609	398,136
非控股權益	<u>228,934</u>	<u>158,288</u>
	<u>676,543</u>	<u>556,424</u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	448,064	387,488
非控股權益	<u>228,934</u>	<u>158,288</u>
	<u>676,998</u>	<u>545,776</u>
每股盈利(人民幣(「人民幣」)分)：		
基本	9	<u>16.0</u>
攤薄	9	<u>16.0</u>

合併財務狀況報表

於2021年6月30日—未經審核

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
	附註 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
投資物業	3,342,710	3,072,670
物業、廠房及設備	425,911	437,928
無形資產	21,966	16,967
持作日後發展的永久業權土地	29,394	29,689
於聯營公司的權益	843,470	837,760
於合營企業的權益	10 2,390,004	2,390,610
向合營企業作出貸款	10 6,807,889	5,768,264
按公允價值計入其他全面收益的 指定權益證券	46,072	45,740
遞延稅項資產	1,351,958	1,166,406
	<u>15,259,374</u>	<u>13,766,034</u>
流動資產		
發展中待售物業	46,072,539	38,111,796
持作銷售竣工物業	5,960,644	4,683,754
其他存貨及合同成本	971,433	514,861
貿易及其他應收款項、按金及 預付款	11 11,886,075	10,163,680
應收關聯方款項	860,960	579,017
受限制現金	3,800,594	3,270,356
銀行結餘及現金	13,623,967	10,822,373
	<u>83,176,212</u>	<u>68,145,837</u>

於2021年
6月30日
附註 人民幣千元

於2020年
12月31日
人民幣千元

流動負債

貿易及其他應付款、已收按金 及應計費用	12	23,467,791	16,443,583
合約負債		26,581,483	20,934,767
應付關聯方款項		2,343,396	4,374,384
應付稅項		4,439,133	3,824,512
銀行及其他借貸—於一年內到期		6,476,001	6,285,741
公司債券—於一年內到期		—	128,016
優先票據—於一年內到期		2,871,475	3,395,691

66,179,279 55,386,694

流動資產淨額

16,996,933 12,759,143

總資產減流動負債

32,256,307 26,525,177

股本及儲備

股本		175,693	175,693
儲備		6,891,044	6,533,513

本公司擁有人應佔權益

7,066,737 6,709,206

非控股權益

5,112,597 4,268,461

權益總額

12,179,334 10,977,667

非流動負債

銀行及其他借貸—於一年後到期		12,806,351	9,424,908
公司債券—於一年後到期		938,725	902,468
優先票據—於一年後到期		5,662,071	4,456,189
遞延稅項負債		669,826	763,945

20,076,973 15,547,510

32,256,307 26,525,177

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2020年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2021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2020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2021年8月16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9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)，利率基準改革—第2階段

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。

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	
	2021年	2020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	9,316,247	8,576,894
房地產代理服務	131,236	73,225
酒店經營	25,004	18,547
其他服務	32,949	17,763
	<u>9,505,436</u>	<u>8,686,429</u>
其他收益來源		
物業投資	37,956	23,872
	<u>9,543,392</u>	<u>8,710,301</u>
按確認收益時間劃分		
時間點	7,593,082	7,473,790
一段時間	1,950,310	1,236,511
	<u>9,543,392</u>	<u>8,710,301</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收入	40,833	37,597
政府補助	10,186	1,501
匯兌收益／(虧損)淨額	138,528	(195,965)
出售物業、廠房及設備的收益	1	308
其他	2,806	7,238
	<u>192,354</u>	<u>(149,321)</u>

5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(769,913)	(685,234)
優先票據及公司債券的利息開支	(603,572)	(557,150)
	<u>(1,373,485)</u>	<u>(1,242,384)</u>
減：發展中待售物業的資本化金額	<u>1,167,814</u>	<u>1,075,811</u>
	<u>(205,671)</u>	<u>(166,573)</u>

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(643,039)	(424,621)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(428,290)	(488,269)
	<u>(1,071,329)</u>	<u>(912,890)</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	<u>153,532</u>	<u>42,178</u>
	<u>153,532</u>	<u>42,178</u>
所得稅開支	<u>(917,797)</u>	<u>(870,712)</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2021年及2020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	
	2021年	2020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	10,982	10,472
經營租賃租金	<u>15,186</u>	<u>12,938</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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
已宣派中期股息每股普通股4.81港仙(相等於每股普通股約人民幣4.00分(2020年：人民幣3.56分))	<u>111,800</u>	<u>99,502</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	
	2021年	2020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3.65港仙(截至2020年6月30日止六個月：每股3.55港仙)	<u>85,248</u>	<u>90,823</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	
	2021年	2020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>447,609</u>	<u>398,136</u>

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千股	2020年 千股
股份數目(基本)		
於期內發行的普通股加權平均數	<u>2,794,994</u>	<u>2,794,994</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	2,794,994
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權(附註)	<u>-</u>	<u>756</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u><u>2,794,994</u></u>	<u><u>2,795,750</u></u>

附註：計算截至2021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稀釋作用。

計算截至2020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。

10 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	2,021,709	2,011,822
分佔收購後收益及其他全面收入	<u>368,295</u>	<u>378,788</u>
	<u><u>2,390,004</u></u>	<u><u>2,390,610</u></u>
向合營企業作出貸款	7,136,099	6,051,933
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	<u>(328,210)</u>	<u>(283,669)</u>
	<u><u>6,807,889</u></u>	<u><u>5,768,264</u></u>

向合營企業作出之貸款為無抵押及免息，並無固定還款期及預期於一年後收回。

11 貿易及其他應收款、按金及預付款

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備(附註i)	432,646	433,450
應收非控股權益之款項	3,829,066	3,277,182
其他應收款項，扣除撥備(附註ii)	4,052,715	3,444,645
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註iii)	239,814	161,659
	<hr/>	<hr/>
以攤銷成本計量的金融資產	8,554,241	7,316,936
預付給建材供應商的款項	637,391	544,796
就購入土地使用權已付的按金	240,000	77,810
就購入一間附屬公司已付的按金	–	300,531
預付稅金	2,454,443	1,923,607
	<hr/>	<hr/>
	11,886,075	10,163,680
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年以下	91,889	97,941
1至2年	72,531	71,445
2年以上但不多於3年	268,226	264,064
	<hr/>	<hr/>
	432,646	433,450
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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) 該金額主要包括房地產開發項目的可退還按金。

(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。

12 貿易及其他應付款、已收按金及應計費用

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款(附註i)	6,993,913	4,189,743
應計建設支出(附註i)	3,347,296	2,146,450
應付非控股權益款項	4,586,353	3,274,790
應計利息	395,463	340,103
應計工資	2,256	26,243
應付股息	88,361	3,149
其他應付款(附註ii)	7,353,037	6,093,719
	<u>22,766,679</u>	<u>16,074,197</u>
按攤銷成本計量之金融負債		
其他應付稅項	701,112	369,386
	<u>701,112</u>	<u>369,386</u>
	<u>23,467,791</u>	<u>16,443,583</u>

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年以下	5,450,908	2,104,183
1至2年	1,058,781	1,435,264
2年以上但不多於3年	363,377	650,296
多於3年	120,847	—
	<u>6,993,913</u>	<u>4,189,743</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2021年6月30日止六個月之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2021年6月30日止六個月，本公司合約銷售額約人民幣215.6億元。其中物業合約銷售額約人民幣212.8億元，車位合約銷售額約人民幣2.78億元，物業合約銷售面積約207.8萬平方米，銷售均價每平方米約人民幣10,242元。

回顧2021年上半年

2021年，是十四五開局之年。上半年，全國人民有效克服疫情影響，中國經濟展現強大韌性，創造了GDP同比12.7%的增速；進一步強化了以國內大循環為主體、國內國際雙迴圈相互促進的新發展格局，把握住了未來的發展主動權，宏觀層面的亮眼成就來之不易，成之惟艱。

精準研判房地產市場，實現業績規模穩健增長

2021年上半年，就房地產而言，行業上，「房住不炒」的基調要求走向深化，在「三道紅線」「兩道紅線」「土地出讓兩集中」的基礎上，房地產政策持續處於趨緊狀態。金融上，監管力度持續收緊，降槓桿壓力不斷加大。市場上，二手房、政策房市場加強管控，熱度較高的區域不排除政策加碼的可能。企業上，市場分化繼續加劇，業內競爭日漸激烈，收併購趨勢突顯。

2021年上半年，本公司基於對房地產市場的精準研判，科學決策，實現合約銷售額約人民幣215.6億元，同比增長約51.8%，合約銷售面積約207.8萬平方米，同比增長約52.7%，實現規模的穩健增長。

篤定堅持投資戰略，實現拓展佈局穩步擴展

2021年上半年，本公司堅定投資戰略，聚焦核心都市圈，聚焦一、二線城市，聚集佈局優質三、四線城市，堅持區域深耕和專案做一成一，持續做大規模，做透市場，做精客戶。上半年在西安、重慶、青島、蘇州、合肥、呼和浩特等地新獲取20個項目，新增計容建築面積(「**建築面積**」)約356.4萬平方米，獲地方式進一步多元化，產業協同、招拍掛和收併購佔比合理。

2021年上半年，本公司堅持重資產投資+輕資產服務雙管齊下，充分利用綠色科技、低碳節能、品牌溢價核心優勢，進一步拓展房地產代理服務業務，上半年新增優質代建項目8個，佈局城市逐步擴張，專案品質持續提升。

強化健康資本結構，實現可持續的資金保障

2021年上半年，在金融監管政策不斷收緊的情況下，本公司篤定堅持穩健的金融資本戰略不動搖，致力於長期主義和可持續發展，持續升級資本結構，優化融資策略，發展預期獲市場投資人廣泛認可，給予積極評價。本公司債券獲得多家知名機構推薦，股票也獲得買入推薦，銀行給予千億級授信額度，這背後是境內外評級的穩定。在此基礎上，本公司完成海外綠色債券累計發行3.98億美元，並獲取恒生銀行的綠色貸款1億港幣，實現境內外市場合理聯動，確保融資通道暢通，融資品質持續提升。

精耕綠色健康科技，實現品牌影響力升級

本公司繼續堅持綠色科技核心競爭力，持續擴大行業品牌力和市場溢價力。

2021年上半年，公司重磅升級科技AI社區產品，實現了全場景社區服務的視覺化，未來也將構建SWELA建築生理學平台，從聲環境、水環境、磁環境、光環境和空氣環境等方面，更好守護社區健康。

2021年上半年，本公司依託不斷進化的綠色科技產品，行業、市場和客戶對MOMΛ的品牌認可度逐漸提升，累計獲獎27項，綠色建築運行標識新獲2項，百強房企獎新獲10項，品牌設計獎新獲4項；公司新獲藍籌「卓越科技引領10強企業」等實力獎項。

持續承擔ESG責任，實現權威機構高度認可

作為負責任的上市企業，本公司一向重視ESG責任的履行和社會價值的發揮。2021年上半年，知名投資研究機構晨星公司旗下ESG評級機構Sustainalytics發佈當代置業ESG評級報告，給予本公司20.5分的評級，屬主流房地產前列水準。同時，全球最大指數公司MSCI公佈了本公司的ESG評級結果，授予「BB」級的評級，以肯定本公司在公司治理、綠色建築等ESG方面的優異表現。

本公司重視環境保護工作，積極推動綠色科技創新和產品反覆運算升級，落地了大規模的被動房住區，在生產環節嚴控碳排放，堅持綠色節能；積極履行社會責任，持續提供優質就業崗位，帶動上下游產業鏈，開展多次慈善活動，尤其是在教育、植樹、抗疫和突發災害性天氣中及時行動，播撒公益種子；在企業管治上，獨創標準化的流程與運營體系，確保穩健經營和可持續發展，實現業績穩定增長。

展望2021年下半年

2021年下半年，國際形勢將面臨更多不確定因素，地緣政治、疫情反彈正擾動全球的神經，中國發展或將面臨更為險峻的外部環境。

對於房地產而言，風大浪大、水大魚大的時代註定成為歷史，以往高槓桿、高毛利、高增長的蒙眼狂奔模式一去不復返，未來必定是個回歸的時代，重回普通行業屬性，即低槓桿、低利潤和低增長。可以預期，房地產政策將持續收緊，從供給端、需求端和金融端加強全生命週期的監管，供給端實行土地兩集中，提高公開市場獲地門檻；需求端繼續深化限購限價限貸限商限二手房等組合拳，甚至有些地方出臺房票制度；金融端強化五道紅線，嚴格監管購地金額佔比，旨在倒逼房企實質性降槓桿，穩定房地產長期發展秩序。

在不確定性日益加劇的市場下，本公司將篤定敏行，求變謀遠，堅定綠色科技戰略不動搖，鍛造差異化核心競爭力，構建良性業務佈局，優化金融資本結構，深化全生命週期模式，加速品牌生長溢價，實現跨越式、可持續發展。

堅持綠色科技發展戰略，助力差異化長效增長

「雙碳」戰略的提出為中國的發展描摹了一個清晰的未來，也為各行各業的指明了一個確切的發展路徑，也更是房地產企業的重塑競爭力的契機。

2021年下半年，本公司將繼續篤定綠色科技發展戰略，以雙碳目標為引領，制定企業層面可執行、可落地的碳中和路線圖，謀求零碳可持續發展和社會職責的全方位履行；同時，在全生命週期的時間和空間尺度下，將綠色理念深度植入四條標準化產品線中，進一步建築在建造和運行階段的科技含量；此外，在城市更新項目實踐中積極推動綠色科技的落地，尤其是既有建築改造實踐。

反覆運算投資拓展刻度，構建良性項目佈局

2021年下半年，本公司繼續堅持5+15+M戰略佈局，核心聚焦京津冀、長三角、粵港澳、長江中游和成渝五大城市群，重點聚焦重慶、西安、青島、合肥、太原、蘇州、呼和浩特等優質二線城市，擇優聚焦仙桃、荊州、佛山、威海等高潛三、四線城市；本公司將強化投資價值鏈升級，協同整合投前一投中一投後全生命週期體系，提升投資研究、投資審核和投後管理的精準度、顆粒度和執行度，規避系統性風險；本公司將繼續堅持多元化獲地策略，產業協同、收併購、公開市場或品牌代建等多維度策略綜合運用，實現資源優化配置，保證土儲結構合理，進一步優化公司戰略佈局。

優化資本資金結構，強化生態平台賦能

本公司堅持低槓桿運行，低風險經營，持續優化資本資金結構，深度連結優質資源，強化生態平台賦能。

2021年下半年，本公司堅持不斷降低負債，未來將處理內源性融資和外源性融資的協同推進，均衡債券融資和股權融資的份額佔比，努力實現資金管理和資本經營的合理平衡；在現有融資模式的基礎上，本公司將積極探索新的合規融資策略，廣開通路，在輕資產融資、境外融資和私募基金等維度上重點發力。

加速品牌生長進化，深化全生命週期產業家園模式

2021年下半年，本公司將繼續堅持「全生命週期產業家園」和MOMA生活家園「4+1」社區理念和實踐，精於綠色，強於科技，加強綠色差異化核心競爭力，創新綠色建築、綠色住區和可持續城市的項目實踐，深度研發綠色建築、被動式建築、主動式建築、近零能耗建築、淨零能耗建築甚至產能建築的規劃設計和施工落地，深度植入綠色科技、智慧科技和數字科技等創新成果，契合新時代帶的客戶新需求，進一步實現幼有所養、學有所教、青有所為、老有所養、弱有所扶、病有所醫的全生命週期服務，深化全齡階、全產業、全方位的服務，為公司品牌生長和價值綻放賦能。

展望未來，本公司在2021年下半年繼續篤定戰略，審時度勢，創新反覆運算，開放共贏，在房地產新形勢下愈行愈遠，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

2021年8月16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人民幣9,316.2百萬元，較2020年同期增長約8.6%。本集團於回顧期內交付物業總建築面積為1,024,219平方米和1,674個車位。截至2021年6月30日止六個月，平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣8,951元／平方米，車位平均交付售價為人民幣88,457元／個。

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人民幣38.0百萬元，較2020年同期的約人民幣23.9百萬元上升約59.0%。

房地產代理服務為集團以MOMA綠色科技產品特有的產品、品牌認可、管理及信用優勢，為客戶提供量身定做的全過程委託開發及運營管理解決方案。截至2021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131.2百萬元，較2020年同期的約人民幣73.2百萬元上升約79.2%。

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2021年6月30日止六個月酒店收益約人民幣25.0百萬元，較2020年同期的約人民幣18.5百萬元上升約35.1%。回顧期內，其他服務的收益約人民幣32.9百萬元，較2020年同期的約人民幣17.8百萬元上升約84.8%。

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人民幣21,562.4百萬元，較2020年同期增加約51.8%。本集團、其合營企業及聯營公司銷售總建築面積2,078,126平方米及2,733車位，較2020年同期分別增加約52.7%及減少約0.8%。

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					
	2021年			2020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	2,646,552	362,918	7,292	1,186,613	137,967	8,601
北京	253,378	7,188	35,250	1,524,824	33,025	46,172
福建	306,808	14,120	21,729	100,715	4,314	23,346
廣東	542,651	11,561	46,938	30,854	1,822	16,934
重慶	2,224,886	238,665	9,322	-	-	-
貴州	818,175	87,230	9,380	144,241	27,952	5,160
河北	1,420,009	133,305	10,652	109,614	14,007	7,826
河南	124,152	13,887	8,940	917,729	138,343	6,634
湖北	4,235,161	600,266	7,055	2,345,993	281,706	8,328
湖南	1,235,541	101,891	12,126	1,167,889	143,206	8,155
內蒙古	380,107	30,360	12,520	-	-	-
江蘇	2,681,456	133,396	20,101	1,700,708	113,887	14,933
江西	858,151	66,918	12,824	1,157,659	147,069	7,872
遼寧	1,094	191	5,728	2,833	521	5,438
陝西	2,147,161	125,887	17,056	2,053,246	169,964	12,080
山東	642,758	87,558	7,341	644,375	65,633	9,818
山西	538,269	45,537	11,820	643,605	60,472	10,643
天津	70,011	9,008	7,772	140,009	16,992	8,240
浙江	157,985	8,240	19,173	42,152	3,694	11,411
物業小計	<u>21,284,305</u>	<u>2,078,126</u>	<u>10,242</u>	<u>13,913,059</u>	<u>1,360,574</u>	<u>10,226</u>
車位	<u>278,141</u>	<u>2,733</u> 個車位	<u>101,771</u> ／ 車位	<u>293,165</u>	<u>2,755</u> 個車位	<u>106,412</u> ／ 車位
合計	<u>21,562,446</u>			<u>14,206,224</u>		

土地儲備

於2021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16,765,199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2021年 6月30日 未售 總建築面積* (平方米)
安徽	1,683,428
北京	493,607
重慶	1,022,829
福建	105,765
廣東	558,363
貴州	702,147
河北	817,368
河南	241,256
湖北	4,867,359
湖南	724,484
內蒙古	79,149
江蘇	497,753
江西	829,730
遼寧	107,025
陝西	1,702,632
山東	1,028,201
上海	17,704
山西	1,038,075
天津	193,441
浙江	54,883
合計	<u><u>16,765,199</u></u>

* 包括累計已簽銷售合約的已出售但未交付的建築面積。

2021年土地獲取

於2021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20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3,563,815平方米。

項目所在(省／直轄市／自治區)	新項目 個數	預計 總建築面積 (平方米)
安 徽	1	82,500
重 慶	2	157,860
廣 東	1	19,600
湖 北	6	2,100,355
內蒙古	1	79,200
江 蘇	2	107,700
陝 西	5	781,100
山 東	2	235,500
合 計	<u>20</u>	<u>3,563,815</u>

財務回顧

收益

截至2021年6月30日止六個月，本集團的收益約人民幣9,543.4百萬元，較2020年同期約人民幣8,710.3百萬元的收益增加約9.6%，主要受惠於交付面積增加，物業銷售的收入同期增加約人民幣739.4百萬元。

銷售成本

本集團截至2021年6月30日止六個月的銷售成本約人民幣7,332.5百萬元，比2020年同期增加約11.3%，與收益增幅一致。

毛利及毛利率

本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利約人民幣2,210.9百萬元，毛利率為23.2%，比2020年同期約24.4%減少了約1.2個百分比。

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收益約人民幣192.4百萬元，而截至2020年6月30日止六個月錄得淨虧損約人民幣149.3百萬元，主要原因為人民幣兌美元匯率上升產生的收益所致。

公允價值變動

公允價值變動由截至2020年6月30日止六個月約人民幣115.6百萬元上升約10.6%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣127.9百萬元，主要因為新增投資性物業面積增加。

銷售及分銷開支

截至2021年6月30日止六個月的銷售及分銷開支約人民幣309.7百萬元，較2020年同期約人民幣206.6百萬元增加約49.9%，主要由於銷售規模增加。期內銷售及分銷開支佔本集團合約銷售額約1.4%，與2020年上半年約1.5%相若。

行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣402.6百萬元，較2020年同期增加約49.8%，主要由於本集團業務增加，管理規模增加。期內行政開支佔合約銷售額約1.9%，較2020年同期約1.9%保持相若水平。

融資成本

本集團的融資成本由截至2020年6月30日止六個月約人民幣166.6百萬元上升約23.5%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣205.7百萬元。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9.73%，相比截至2020年12月31日止年度的9.9%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2020年6月30日止六個月約人民幣1,427.1百萬元增加約11.7%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,594.3百萬元，期內溢利由截至2020年6月30日止六個月約人民幣556.4百萬元增加約21.6%至回顧期內約人民幣676.5百萬元，主要由於交付規模增加所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2021年6月30日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2020年12月31日約人民幣14,092.7百萬元增加約23.6%至約人民幣17,424.6百萬元。現金流狀況保持穩健，主要由於回顧期內銷售規模增加所致。於2021年6月30日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)佔總資產約17.7%，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2021年6月30日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣28,754.6百萬元，包括銀行及其他借款約人民幣19,282.4百萬元，優先票據約人民幣8,533.5百萬元及公司債券約人民幣938.7百萬元，較2020年12月31日的約人民幣24,593.0百萬元增加約16.9%。於2021年6月30日，本集團以賬面值約人民幣24,482.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣23,757.4百萬元)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

	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他借款		
一年內或按要求	6,476,001	6,285,741
一年以上，但不超過兩年	7,276,939	5,598,966
兩年以上，但不超過五年	5,294,072	3,797,872
五年以上	235,340	28,070
小計	<u>19,282,352</u>	<u>15,710,649</u>
優先票據		
一年內	2,871,475	3,395,691
兩年以上，但不超過五年	5,662,071	4,456,189
小計	<u>8,533,546</u>	<u>7,851,880</u>
公司債券		
一年內	-	128,016
一年以上，但不超過五年	938,725	902,468
小計	<u>938,725</u>	<u>1,030,484</u>
總計	<u>28,754,623</u>	<u>24,593,013</u>
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	<u>17,424,561</u>	<u>14,092,729</u>
淨負債	<u>(11,330,062)</u>	<u>(10,500,284)</u>
權益總額	<u>12,179,334</u>	<u>10,977,667</u>
淨負債率	<u>93.0%</u>	<u>95.7%</u>
按貨幣種類劃分		
銀行及其他借款		
—以人民幣計值	17,812,775	14,499,326
—以美元計值	1,111,783	832,585
—以港元計值	357,794	378,738
	<u>19,282,352</u>	<u>15,710,649</u>

槓桿

本集團之淨負債率由2020年12月31日的約95.7%下降至2021年6月30日的約93.0%。本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2020年12月31日的約人民幣12,759.1百萬元上升約33.2%至2021年6月30日的約人民幣16,996.9百萬元，而流動比率(流動資產／流動負債)則由2020年12月31日的約1.23倍上升至2021年6月30日的約1.26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2021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205.9百萬元及約人民幣97.1百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣9,645.3百萬元及約人民幣357.8百萬元。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2021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人民幣17,088.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣15,217.8百萬元)。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2021年6月30日，本集團共有2,240名僱員(2020年12月31日：2,387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

本集團於回顧期內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。

報告期後事項

有關收購一家持有廣東省惠州市地塊之中國公司100%股權之須予披露交易

於2021年7月13日，本公司間接非全資附屬公司廣州原綠拓展投資有限公司（「廣州原綠」）（作為買方）與廈門泓嘉達置業有限公司（作為賣方）（「賣方I」）、惠州市東金埔商貿有限公司（作為賣方）（「賣方II」）及惠州市東潤實業有限公司（「目標公司」）訂立一項股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，廣州原綠有條件同意向賣方一收購目標公司95%股權及向賣方二收購目標公司5%股權（「收購事項」），總代價人民幣380,000,000元（「代價」）。收購事項構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，而本公司已就此於2021年7月13日刊發公告（「7月13日公告」）。

於7月13日的公告中披露，代價為人民幣380百萬元乃由股權轉讓協議訂約方參考目標公司所持有地塊（「地塊」）於2021年6月21日之估值人民幣501.4百萬元以及目標公司於2021年5月31日的未經審計的財務資料後經公平磋商而釐定。本公司謹提供有關釐定代價基準之進一步詳情。

於2021年5月31日，目標公司的總資產約人民幣256.5百萬元(包括待售發展中物業(「待售發展中物業」)約人民幣255.4百萬元)，截至2021年5月31日的淨資產約人民幣173.8百萬元，總負債約人民幣82.7百萬元。地塊於2021年6月21日之估值約人民幣501.4百萬元，較目標公司於2021年5月31日的待售發展中物業約人民幣255.4百萬元，溢價約人民幣246百萬元(「溢價」)。計入溢價後，目標公司的淨資產約人民幣419.8百萬元。收購代價人民幣380百萬元較目標公司上述經調整淨資產折讓約人民幣39.8百萬元或9.5%，證實董事會認為收購事項之條款，尤其是代價就收購而言，公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

前景展望

2021年下半年，國際形勢將面臨更多不確定因素，地緣政治、疫情反彈正擾動全球的神經，中國發展或將面臨更為險峻的外部環境。

對於房地產而言，風大浪大、水大魚大的時代註定成為歷史，以往高槓桿、高毛利、高增長的蒙眼狂奔模式一去不復返，未來必定是個回歸的時代，重回普通行業屬性，即低槓桿、低利潤和低增長。可以預期，房地產政策將持續收緊，從供給端、需求端和金融端加強全生命週期的監管，供給端實行土地兩集中，提高公開市場獲地門檻；需求端繼續深化限購限價限貸限商限二手房等組合拳，甚至有些地方出臺房票制度；金融端強化五道紅線，嚴格監管購地金額佔比，旨在倒逼房企實質性降槓桿，穩定房地產長期發展秩序。

本公司將繼續以「堅持綠色科技發展戰略」；「反覆運算投資拓展刻度」；「優化資本資金結構」；「加速品牌生長進化」四方面出發，實現2021年下半年的戰略經營目標。

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2020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2021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2021年6月30日止六個月宣派中期股息每股4.81港仙。上述中期股息將於2021年11月5日(星期五)或之前派發予於2021年10月22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2021年10月20日(星期三)至2021年10月22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2021年10月19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2021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2021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。

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2021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2021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2021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，2021年8月16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、陳志偉先生及曾強先生；及獨立非執行董事崔健先生、許俊浩先生、高志凱先生及劉加平先生。