

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佈的內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

### 截至二零一三年六月三十日止六個月之 未經審核中期業績公佈

#### 摘要

- 本公司的股份於二零一三年七月十二日在香港聯合交易所有限公司主板成功上市。
- 收益較二零一二年同期增加約19.8%至約人民幣1,242.9百萬元。
- 毛利較二零一二年同期增加約20.4%至約人民幣540.6百萬元，而毛利率約為43.5%，與二零一二年同期約43.3%持平。
- 本公司擁有人應佔期內溢利較二零一二年同期減少約32.2%至約人民幣183.2百萬元，原因為二零一二年同期公司溢利包含土地安置項目收入（水表廠區項目）約人民幣146.9百萬元。若扣除上述非經營性質的其他收入，則本公司擁有人應佔期內溢利將較二零一二年同期增加約13.0%。
- 每股基本盈利為人民幣15.3分（二零一二年：人民幣22.5分）。
- 已實現合約銷售約人民幣1,676.8百萬元，較同期增長約111.8%。
- 於二零一三年六月三十日，本集團錄得現金淨額（銀行結餘以及扣除借貸總額及應付關聯方款項後的現金）約人民幣217.0百萬元。於二零一二年十二月三十一日本集團的債務淨額（借貸總額加上應付關聯方款項扣除銀行結餘及現金）與權益比率約為22.6%。
- 董事會議決宣派中期股息每股1.5港仙（二零一二年：零）。

#### 中期業績

當代置業(中國)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月(「回顧期內」)之未經審核合併業績及截至二零一二年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明合併損益及其他全面收入報表  
截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,242,898	1,037,743
銷售成本		(702,268)	(588,653)
毛利		540,630	449,090
其他收入、收益及虧損		8,967	163,297
持作買賣投資公允價值變動		1,311	24
已竣工待售物業轉撥至 投資物業的公允價值收益		12,146	71,006
投資物業公允價值變動		3,730	15,000
銷售及分銷開支		(64,262)	(50,055)
行政開支		(74,213)	(80,104)
融資成本	4	(7,643)	(51,086)
上市開支		(15,930)	(12,065)
稅前溢利		404,736	505,107
所得稅開支	5	(222,022)	(230,113)
期內溢利		182,714	274,994
期內其他全面收入：			
不會被重新分類至損益的項目：			
業主自用物業轉撥至投資物業的重估收益		-	1,027
與重估收益有關的遞延稅項		-	(257)
		-	770
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		(1,653)	-
期內其他全面收入(扣除所得稅)		(1,653)	770
期內全面收入總額		181,061	275,764
下列人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		183,198	270,398
非控股權益		(484)	4,596
		182,714	274,994
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		181,545	271,154
非控股權益		(484)	4,610
		181,061	275,764
每股盈利(人民幣分)：			
基本	7	15.3	22.5

簡明合併財務狀況報表  
於二零一三年六月三十日

	附註	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		767,475	717,000
物業、廠房及設備		967,218	933,078
無形資產		1,246	1,337
預付租賃款項		132,540	279,192
持作日後發展的永久業權土地		28,114	28,600
可供出售投資		12,056	12,056
就購入土地使用權已付的押金		20,000	—
遞延稅項資產		312,310	250,207
		<b>2,240,959</b>	<b>2,221,470</b>
流動資產			
存貨		2,033	879
發展中待售物業		3,275,734	3,570,940
持作銷售物業		1,437,538	1,276,697
貿易及其他應收款、押金及預付款	8	438,819	446,241
應收關聯方款項		8,100	2,305
可供出售投資		207,000	—
受限制現金		97,258	85,225
銀行結餘及現金		1,095,727	787,712
		<b>6,562,209</b>	<b>6,169,999</b>
流動負債			
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	9	4,921,675	4,547,405
應付關聯方款項		22,453	17,144
應付稅項		1,294,207	1,198,397
銀行及其他借貸(於一年內到期)		234,196	109,000
		<b>6,472,531</b>	<b>5,871,946</b>
流動資產淨額		<b>89,678</b>	<b>298,053</b>
總資產減流動負債		<b>2,330,637</b>	<b>2,519,523</b>
股本及儲備			
股本		342	342
儲備		1,687,667	1,501,137
本公司擁有人應佔權益		1,688,009	1,501,479
非控股權益		(1,214)	(730)
權益總額		<b>1,686,795</b>	<b>1,500,749</b>
非流動負債			
銀行及其他借貸(於一年後到期)		622,100	1,000,900
遞延稅項負債		21,742	17,874
		<b>643,842</b>	<b>1,018,774</b>
		<b>2,330,637</b>	<b>2,519,523</b>

# 簡明合併財務報表附註

## 1. 一般資料

本公司於二零零六年六月二十八日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的極地控股有限公司（「極地控股」）。本公司的註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, P.O. Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands，其總部則位於中華人民共和國（「中國」）北京東城區香河園路1號。

本公司股份於二零一三年七月十二月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）主要從事物業發展、項目管理諮詢、建築項目管理、提供俱樂部服務、技術開發及諮詢。

未經審核簡明合併財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃各集團實體經營所在主要經濟環境的流通貨幣（即各集團實體的功能貨幣）。

## 2. 編製基準及主要會計政策

### (a) 編製基準

簡明合併財務報表乃按照國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定編製。

### (b) 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公允價值計量外，簡明合併財務報表乃根據歷史成本法編製。

除下文所述者外，截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明合併財務報表所採用會計政策及計算方法與載於本公司就在聯交所主板首次公開發售本公司股份而於二零一三年六月二十八日刊發的有關招股章程（「招股章程」）附錄一所載的會計師報告所載本集團編製截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度的合併財務報表所採用者一致。

本集團於本中期期間首次應用與編製本集團簡明合併財務報表相關的由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）的若干修訂本。

國際財務報告準則第10號	合併財務報表
國際財務報告準則第11號	共同安排
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號（修訂本）	合併財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引
國際財務報告準則第13號	公允價值計量
國際會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
國際會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業的投資
國際會計準則第1號（修訂本）	作為於二零一二年頒佈的國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進的一部分
國際財務報告準則（修訂本）	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進
國際財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債

除以下所披露者外，於本中期期間應用上述國際財務報告準則的修訂本並無對該等簡明合併財務報表的呈報金額產生重大影響。

## 國際會計準則第1號（修訂本）其他全面收入項目的列報

國際會計準則第1號（修訂本）為全面收入報表及收入報表引入新的術語。根據國際會計準則第1號（修訂本），全面收入報表更名為損益及其他全面收入報表，而收入報表則更名為損益表。國際會計準則第1號（修訂本）保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收入的選擇權。然而，國際會計準則第1號（修訂本）規定於其他全面部分將予作出的額外披露，使其他全面收入項目劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準（修訂本不會改變呈報稅前或稅後其他全面收入項目的現有選擇權）予以分配。由於已追溯應用有關修訂本，因此，其他全面收入項目的呈列已作修訂以反映變動。除上述列報變動外，應用國際會計準則第1號（修訂本）並無導致對損益、其他全面收入及全面收入總額產生任何影響。

## 國際財務報告準則第13號公允價值計量

本集團於本中期期間首次應用國際財務報告準則第13號。國際財務報告準則第13號設立有關公允價值計量及公允價值計量披露的單一指引，並取代過往刊載於其他國際財務報告準則的規定。國際會計準則第34號作出相應修訂，規定在中期簡明合併財務報表作出若干披露。

國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他國際財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數例外情況。國際財務報告準則第13號包含「公允價值」的新定義，定義公允價值為在主要（或在最有利的）市場的有序交易中，根據計量日的當時市況，釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出的作價。在國際財務報告準則第13號下，公允價值是一個出售價格，不論該價格是可以直接觀察或利用其他估值方法而預算出來。此外，國際財務報告準則第13號包含廣泛的披露規定。

根據國際財務報告準則第13號的過渡性條文，本集團已前瞻應用新公允價值計量及披露規定。應用國際財務報告準則第13號對本集團於本期間及過往期間的損益、其他全面收入及財務狀況並無重大影響。

## 國際會計準則第34號中期財務報告（修訂本）（作為國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進的一部分）

本集團於本中期期間首次採納國際會計準則第34號中期財務報告（修訂本）（作為國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進的一部分）。國際會計準則第34號的修訂本澄清，只在特定的可報告分部總資產及總負債的金額乃定期提供予主要經營決策人及與上一份年度財務報表所披露的金額存有重大轉變的情況下，方會於中期財務報告分開披露該可報告分部總資產及總負債的金額。

鑑於主要經營決策人並無檢討本集團可報告分部的資產及負債以評核分部表現及作出資源分配，故本集團並未將總資產資料列入分部資料作為當中一部分。

### 3. 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為主要專注於物業發展及物業投資的單一可報告及經營分部。該經營分部乃依據本集團主要經營決策人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收益及來自物業投資的租賃物業收益，此等收益乃按與國際財務報告準則內類似的會計政策計量。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（本集團首席執行官鍾天降先生）全面審閱本集團的整體業績，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。

按類別劃分的本集團營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	1,228,543	1,029,183
物業租賃	14,355	8,560
	<u>1,242,898</u>	<u>1,037,743</u>

於二零一三年六月三十日，賬面值為人民幣1,888,176,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣1,930,390,000元）的非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）乃位於中國，而於二零一三年六月三十日，賬面值為人民幣28,417,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣28,817,000元）的其餘非流動資產乃位於美國（「美國」）。

### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息		
— 須於五年內悉數償還	44,877	104,292
— 毋須於五年內悉數償還	7,597	8,631
	<u>52,474</u>	<u>112,923</u>
減：發展中物業的資本化金額	(44,174)	(61,837)
減：在建物業的資本化金額	(657)	—
	<u>7,643</u>	<u>51,086</u>

針對合資格資產的支出，源自本集團一般借貸額的資本化借貸成本於截至二零一三年六月三十日止六個月乃按10.91%（截至二零一二年六月三十日止六個月：12.31%）的資本化比率進行計算。

## 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	145,930	84,852
土地增值稅(「土地增值稅」)	134,327	95,312
	<u>280,257</u>	<u>180,164</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(73,924)	49,949
土地增值稅	15,689	—
	<u>(58,235)</u>	<u>49,949</u>
所得稅開支	<u>222,022</u>	<u>230,113</u>

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的企業所得稅率繳納中國企業所得稅。

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)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，由於本集團旗下香港公司錄得虧損，故並未撥備香港利得稅。截至二零一二年六月三十日止六個月，由於本集團旗下公司並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。

根據美國聯邦稅法，美國企業稅應按15%至35%的累進稅率徵收。截至二零一三年六月三十日止六個月，由於本集團旗下美國公司錄得虧損，故並未撥備美國企業稅。截至二零一二年六月三十日止六個月，由於本集團旗下公司並未於美國產生或取得收入，故並未撥備美國企業稅。

## 6. 股息

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月及於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度並無支付或宣派任何股息。

緊隨本中期期間末，本公司董事(「董事」)決定向於二零一三年九月十八日名列本公司股東名冊的本公司股東宣派中期股息1.5港仙，股息總計24,000,000港元(二零一二年：零)。

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利的計算乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
據以計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<b>183,198</b>	270,398
	<b>截至六月三十日止六個月</b>	<b>二零一三年</b>
	<b>二零一三年</b>	<b>二零一二年</b>
<b>股份數目</b>		
據以計算每股基本盈利之普通股數目	<b>1,200,000,000</b>	1,200,000,000

就計算於截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止六個月每股基本盈利的普通股數目已予以追溯調整，以反映50,000股股份已於截至二零一三年六月十四日拆細為5,000,000股股份及於二零一三年七月十二日資本化完成時發行1,195,000,000股股份（詳情載於招股章程）。

於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，無潛在普通股發行。

## 8. 貿易及其他應收款、押金及預付款

貿易應收款主要包括逾期應收租金。根據租賃協議，租戶將不會獲授信貸期，租金須預先進行結算。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款支付，通常於自協議之日起計45日內支付。

	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款，扣除撥備	22,184	15,133
向建築材料供應商作出墊款	63,634	81,167
其他應收款項，扣除撥備	59,705	55,367
預付土地增值稅及營業稅	289,148	260,782
水錶廠區項目的補償 (附註a)	-	28,693
為客戶獲住房公積金貸款提供擔保之存款 (附註b)	4,148	5,099
	<b>438,819</b>	446,241

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日的餘額為有關水錶廠區項目安置工作的補償。於截至二零一三年六月三十日止六個月，補償已全數結清。
- (b) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款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，以擔保客戶所獲住房公積金貸款，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予本集團。



以下為於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，按應收租金的到期日及向買家交付物業的日期（與其各自的收益確認日期相若）所作貿易應收款的賬齡分析：

	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	18,398	15,133
1年至2年	3,786	—
	<u>22,184</u>	<u>15,133</u>

於二零一三年六月三十日，由於對手方違反合約及本集團並無就該等結餘持有任何抵押品，故貿易應收款人民幣8,045,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣8,045,000元）已減值。

## 9. 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	295,078	449,589
應計建設支出	593,726	409,674
其他應付款項	180,784	326,820
其他應付稅項	139,412	183,365
應付工資	12,539	23,466
已收押金及物業銷售預收款	3,697,173	3,143,215
其他應計費用	2,963	11,276
	<u>4,921,675</u>	<u>4,547,405</u>

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，以確保所有應付款項於信貸期限內償還（如有）。

以下為於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，貿易應付款按發票日期的賬齡分析：

	於 二零一三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	115,942	330,793
1至2年	127,633	86,108
2至3年	26,662	18,949
3年以上	24,841	13,739
	<u>295,078</u>	<u>449,589</u>

## 主席報告

二零一三年是本集團發展史上重要及極具意義的一年。在二零一三年七月十二日，本集團成功於聯交所主板上市，標誌著其策略性發展邁進一個新的里程。

自二零零零年於北京成立以來，本集團便一直致力於以綠色舒適節能為信念的社會責任公司，除為股東創造最大投資回報、為客戶提供舒適而節能的生活方式外，同時為社會建造綠色舒適低碳產業家園項目。為了達至此目標，本集團一直不遺餘力地投入大量資源研發節能環保技術，使本集團所開發的產品具備質量、舒適度、能源效益、恒溫效益、恒溫控制、空氣通風及噪音消滅等特性，並幫助本集團發展成為**中國綠色舒適節能物業發展市場的標誌性品牌企業**。希望憑著這些自有技術，能為社會建造一個又一個「綠色舒適節能的產業家園」項目。

在環保意識日漸提高下，本集團相信具綠色舒適節能意識的客戶對環保型物業的需求將會增加。因此，本集團透過複製其產品模式將其業務由北京拓展至山西省、湖南省、湖北省及江西省。展望未來，本集團除會積極發展此等地區的現有業務外，如遇到合適機會，亦會嘗試拓展業務至其他地區。在決定進入新區域發展時，會因應市場狀況、地理及氣候等，從本集團三條產品線：萬國城MOMA、上品格MOMA及滿庭春MOMA之中，選取最適合的產品以滿足該地區的市場持續需要的全生命週期產業家園發展需求。長遠而言，本集團希望將資源平均地投放於中國一線、二線及三線城市，以減輕國家房地產緊縮政策對本集團的影響。

放眼未來，房地產市場將面臨挑戰人類的兩大主題：可持續發展和人口老化。因此，養老地產會成為未來房地產市場一個不可忽視的部分。因此，本集團於二零一二年十二月於美國德克薩斯州皮爾蘭購買了一幅地盤面積約196,155平方米的地塊用作日後發展。本集團計劃將該地塊發展成一個既可居住，也有完善的配套設施；既能迎合長者居住需要，也適合中年人以及青少年；不僅有效解決了人口老化社會對年輕人撫養四位以上老年人的社會責任和負擔，還創造一種綠色舒適節能的生活方式（因為社區居民可以在社區就業工作，無需開車往返上下班，減少了城市的交通壓力和能耗）的產業家園。至目前為止，如招股章程所披露，該項目仍處於前期規劃的階段，本集團現時仍沒有明確的發展時間表，並預期不會在二零一三年十二月三十一日前啟動該項目建設。本集團相信當養老地產逐漸受到市場注視時，本集團將成為養老地產領域上，其中一間領先的房地產開發商。

## 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及物業租賃。

### 物業銷售

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團物業銷售收益為人民幣1,228.5百萬元，較二零一二年同期增長19.4%。本集團於二零一三年交付物業總建築面積（「建築面積」）為118,212平方米和297個車位。物業銷售毛利率維持二零一二年的水平，達到43.5%。截至二零一三年六月三十日止六個月確認平均銷售價格（「平均售價」）為人民幣10,033元／平方米，車位確認平均售價為人民幣143,168元／個。

表一：本集團物業銷售收益明細

\* 扣除營業稅以後

	收益 人民幣千元	二零一三年 已交付的 可銷售 總建築面積 或單位	截至六月三十日止六個月		二零一二年 已交付的 可銷售 總建築面積 或單位	平均售價 人民幣千元／ 平方米
			收益 人民幣千元	平均售價 人民幣千元／ 平方米		
萬國城MOMA	24,049	993平方米	24	17,135	534平方米	32
當代MOMA	276,327	6,304平方米	44	119,520	2,872平方米	42
上第MOMA	-	-	-	8,511	272平方米	31
iMOMA	1,552	86平方米	18	-	-	-
悅MOMA	1,141	60平方米	19	13,607	646平方米	21
MOMA萬萬樹	107,141	4,113平方米	26	24,916	1,466平方米	17
萬國城MOMA (長沙)一期	45,505	5,447平方米	8	24,233	4,786平方米	5
長沙滿庭春MOMA	75,044	14,816平方米	5	280,484	54,498平方米	5
萬國城MOMA (太原)一期	99,716	8,696平方米	11	439,523	40,538平方米	11
萬國城MOMA (太原)三期	230,959	14,637平方米	16	-	-	-
南昌滿庭春MOMA	179,223	29,406平方米	6	71,863	11,615平方米	6
仙桃滿庭春MOMA	54,578	16,463平方米	3	-	-	-
九江滿庭春MOMA	90,787	17,191平方米	5	-	-	-
停車場	42,521	297個單位	143／單位	29,391	156個單位	188／單位
合計	<u>1,228,543</u>			<u>1,029,183</u>		

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團合約銷售額達人民幣1,676.8百萬元，較二零一二年同期上升111.8%。本集團銷售總建築面積169,327平方米和448個車位，較二零一二年同期分別增長68.9%和168.3%。

表二：本集團合約銷售額明細

\* 金額扣除營業稅以前

	截至六月三十日止六個月					
	二零一三年 合約銷售 人民幣千元	二零一三年 建築面積 或單位	平均售價 人民幣千元 平方米	二零一二年 合約銷售 人民幣千元	二零一二年 建築面積 或單位	平均售價 人民幣千元 平方米
萬國城MOMA	21,659	670平方米	32	8,173	505平方米	16
當代MOMA	424,745	7,354平方米	58	128,162	2,970平方米	43
上第MOMA	-	-	-	964	145平方米	7
悅MOMA	-	-	-	8,778	359平方米	24
MOMA萬萬樹	86,699	2,805平方米	31	42,357	1,627平方米	26
萬國城MOMA (太原)一期	63,225	4,737平方米	13	27,740	2,443平方米	11
萬國城MOMA (太原)三期	163,447	11,909平方米	14	-	-	-
萬國城MOMA (長沙)一期	41,810	4,289平方米	10	12,855	1,829平方米	7
長沙滿庭春MOMA	695	140平方米	5	13,594	2,436平方米	6
長沙開福滿庭春 MOMA	486,067	77,909平方米	6	-	-	-
南昌滿庭春MOMA	127,309	17,302平方米	7	289,051	44,268平方米	7
九江滿庭春MOMA	136,868	23,943平方米	6	198,176	35,677平方米	6
仙桃滿庭春MOMA	62,560	18,269平方米	3	29,463	7,993平方米	4
停車場	61,742	448個單位	138/單位	32,451	167個單位	194/單位
合計	<u>1,676,826</u>			<u>791,764</u>		

截至二零一三年六月三十日，本集團已售出但未結算的合約銷售額為人民幣3,130百萬元，面積為454,792平方米，為本集團未來的收益持續穩定增長奠定堅實的基礎。

## 物業租賃

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團物業租賃收益為人民幣14.4百萬元，較二零一二年同期增長67.7%。截至二零一三年六月三十日止六個月，投資物業租金收入為人民幣10.6百萬元，佔物業租賃業務收入約73.6%。

於二零一三年六月三十日，本集團投資物業面積為47,228平方米，整體出租率為90%。

表三：本集團投資物業租金收入明細

\* 扣除營業稅以後

	截至二零一三年六月三十日止六個月			
	總建築面積	租金收入	佔收益 百分比	出租率
		人民幣千元		
萬國城MOMA	8,731	2,382	22.6%	100%
當代MOMA	7,263	4,127	39.1%	100%
當代城市家園	4,748	—	—	—
iMOMA	2,141	120	1.1%	100%
MOMA萬萬樹一期	782	24	0.2%	100%
南昌滿庭春MOMA	3,038	273	2.6%	100%
萬國城MOMA (長沙) 一期	1,006	583	5.5%	100%
萬國城MOMA (長沙) 一期會所	2,584	241	2.3%	100%
長沙滿庭春MOMA	14,496	2,813	26.6%	100%
仙桃滿庭春MOMA	2,439	—	—	—
合計	<b>47,228</b>	<b>10,563</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>

### 美國業務進展情況

截至本公佈日期，本集團位於美國德克薩斯州皮爾蘭的項目（詳情見於招股章程「業務－美國的物業發展」一節）仍處於前期規劃的階段，本集團現時並無明確的發展時間表，並預期不會在二零一三年十二月三十一日前啟動該項目建設。倘本集團於二零一三年十二月三十一日前啟動美國建議物業發展，本集團將刊發公佈，並於本集團的中期及年度報告內更新美國業務計劃的發展。

### 中國山西省陽泉市的物業發展項目進展情況

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團就對位於中國山西省陽泉市的一項物業發展項目（詳情見於招股章程「業務－中國山西省陽泉市的物業發展項目」一節）提供項目管理服務而錄得其他收入約人民幣2.0百萬元。截至二零一三年六月三十日，本集團累計取得項目管理服務收入約人民幣8.0百萬元。截至本公佈日期，本集團並未就該項目訂立任何補充協議。倘本集團將來就該項目簽署任何補充協議，本集團將刊發公佈，並於本集團的中期及年度報告內披露該項目的進度。

## 土地儲備

於二零一三年六月三十日，本集團於中國的土地儲備（不包括投資性物業及持作自用的物業）合計2,277,200平方米。土地儲備的平均單位收購成本為每平方米人民幣859元，約為當期簽約單價的10%。

本集團的土地儲備地區分佈如下：

表四：本集團土地儲備

	城市	本集團 應佔權益	未售總 建築面積* 平方米	累計已簽 銷售合同 的已出售 但未交付 建築面積 平方米
萬國城MOMA	北京	100%	713	139
上第MOMA	北京	100%	3,233	691
MOMA萬萬樹三期	北京	100%	1,379	—
MOMA萬萬樹四期	北京	100%	14,428	1,827
當代MOMA	北京	100%	41,200	4,086
iMOMA	北京	100%	1,262	—
當代城市家園	北京	100%	10,187	—
悅MOMA	北京	100%	1,162	137
九江滿庭春MOMA	九江	100%	241,193	92,563
南昌滿庭春MOMA	南昌	100%	142,385	97,007
萬國城MOMA（太原）一期	太原	100%	13,049	3,342
萬國城MOMA（太原）二期	太原	100%	251,610	12,513
萬國城MOMA（太原）三期	太原	100%	93,375	40,808
仙桃滿庭春MOMA	仙桃	100%	832,765	28,567
萬國城MOMA（長沙）一期	長沙	100%	36,085	7,935
長沙滿庭春MOMA	長沙	100%	63,554	24,020
長沙開福滿庭春MOMA	長沙	100%	529,620	141,157
合計			<u>2,277,200</u>	<u>454,792</u>

\*附註：未售總建築面積包括累計已簽銷售合同的已出售但未交付建築面積。

本集團在美國德克薩斯州皮爾蘭全資擁有一幅地盤面積約196,155平方米的地塊用作日後發展。至目前為止，本地塊尚未完成方案設計，尚不能準確預計建築面積數據。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團沒有新增收購土地儲備。於二零一三年六月三十日後，本集團分別收購3塊土地，資料如下：

根據招股章程所披露，本集團當時正在申請獲取地盤面積約25,004平方米地塊的土地使用權，以進一步發展九江滿庭春MOMA項目。本集團已於二零一三年六月悉數支付上述地塊的相關土地出讓金約人民幣20.3百萬元，本集團已於二零一三年七月十五日獲取土地及相關國有土地使用證。本集團預計該地塊的總建築面積將為86,141平方米。

於二零一三年八月十四日，本集團通過南昌市國有建設用地使用權網上掛牌活動，成功獲得江西省南昌市新建縣兩塊土地的土地使用權及其全部權益，總代價分別為人民幣286.9百萬元及人民幣703.5百萬元。本集團預計該兩塊地塊的總建築面積分別約78,000平方米和約175,000平方米。如招股章程所披露，以上地塊的土地出讓金將由本集團之內部資源（包括本集團全球發售所得款項淨額）支付。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣1,037.7百萬元增加約19.8%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣1,242.9百萬元，主要由於當代MOMA、MOMA萬萬樹等售價相對較高物業的銷售增加所致。本集團物業相關的已交付建築面積由截至二零一二年六月三十日止六個月約117,227平方米增加至截至二零一三年六月三十日止六個月約118,212平方米。

### 銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣588.7百萬元增加約19.3%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣702.3百萬元，主要由於二零一三年一至六月當代MOMA、MOMA萬萬樹等銷售成本較高物業的銷售增加所致。

### 毛利及毛利率

基於上文所述，本集團的毛利由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣449.1百萬元增加約20.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣540.6百萬元。

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月的毛利率約為43.5%，較二零一二年同期的約43.3%維持相對穩定。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣163.3百萬元減少約94.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣9.0百萬元，主要由於截至二零一二年六月三十日止六個月確認水錶廠區項目的安置補償（其詳情載於招股章程）約人民幣146.9百萬元所致。

## 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣50.1百萬元增加約28.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣64.3百萬元，主要乃由於本集團物業的預售量於二零一三年一至六月大幅增加，引致相關銷售及分銷開支相應增加。

## 行政開支

本集團的行政開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣80.1百萬元減少約7.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣74.2百萬元，主要乃由於本集團實施節約成本政策及嚴格的成本控制所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣51.1百萬元大幅減少約85.0%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣7.6百萬元，主要乃由於二零一三年一至六月平均其他貸款結餘較二零一二年同期大幅減少。

## 稅前溢利

本集團的稅前溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣505.1百萬元減少約19.9%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣404.7百萬元。雖然本集團二零一三年一至六月毛利上升約人民幣91.5百萬元，但由於其他收入、收益及虧損和投資物業公允價值收益分別大幅降低約人民幣154.3百萬元和人民幣70.1百萬元，引致二零一三年一至六月稅前溢利有所減少。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣230.1百萬元減少約3.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣222.0百萬元，主要由於預售物業所預繳的所得稅形成的遞延所得稅資產增加，而減少了當期所得稅開支。

## 本公司擁有人應佔期內溢利

基於上文所述，本公司擁有人應佔本集團的期內溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月約人民幣270.4百萬元減少約32.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月約人民幣183.2百萬元。假設扣除二零一二年一至六月非經常性質的土地安置項目收入（水錶廠區項目）約人民幣146.9百萬元，則本公司擁有人應佔期內溢利將較二零一二年同期增加約13.0%。



## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一三年六月三十日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘約為人民幣1,193.0百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣872.9百萬元），較二零一二年十二月三十一日增加約36.7%。根據中國地方國有土地資源管理局頒佈的有關文件，本集團的若干物業發展公司須存放若干數額的預售物業所得款項，作為建設物業的擔保存款。該存款僅可於獲得中國地方國有土地資源管理局批准用於支付有關項目的建設費用及購買建築材料的費用。該擔保存款會根據有關預售物業的完成階段予以解除。其中，於二零一三年六月三十日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的擔保存款。於二零一三年六月三十日，以上擔保存款合計約為人民幣97.3百萬元。

### 借款及抵押本集團資產

二零一三年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣856.3百萬元，包括銀行貸款約人民幣656.3百萬元和其他貸款約人民幣200.0百萬元。總借款中約人民幣234.2百萬元將於一年內償還及約人民幣622.1百萬元將於一年以後償還。於二零一三年六月三十日，本集團以賬面值約人民幣1,598.9百萬元投資物業、預付租賃款項、發展中物業、持作銷售物業、物業、廠房及設備等本集團資產作為本集團獲授的若干銀行及其他融資的抵押擔保。除於二零一三年六月三十日賬面值為人民幣3.2百萬元其他離岸銀行信貸乃以港元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛鈎的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

### 槓桿

於二零一三年六月三十日，本集團錄得淨現金（銀行結餘及現金扣除總借款及應付關聯方款項）約人民幣217.0百萬元。於二零一二年十二月三十一日，本集團負債淨額（總借款加上應付關聯方款項扣除銀行結餘及現金）與權益比率為約22.6%。本集團淨流動資產由二零一二年十二月三十一日的約人民幣298.1百萬元降低約69.9%至二零一三年六月三十日的約人民幣89.7百萬元，而流動比率則由二零一二年十二月三十一日的約1.05倍下降至二零一三年六月三十日的約1.01倍。

### 外幣風險

本集團的功能貨幣為人民幣，大多數交易均以人民幣計值。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均以外幣計值。於二零一三年六月三十日，本集團擁有分別以美元及港元計值的資產約25.0百萬美元及約0.9百萬港元，及賬面值約為4.0百萬港元的其他離岸銀行信貸，該等款項均須承受外幣風險。本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 或然負債

於二零一三年六月三十日，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1,613.3百萬元（二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,434.7百萬元）。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。

## 重大收購及出售資產

期內，除出售於北京當代摩碼投資管理有限公司及綏中縣長龍房地產開發有限公司之全部權益外（詳情披露於招股章程），本集團並無任何重大收購及出售資產事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團共有538名僱員（二零一二年十二月三十一日：495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酌情花紅及現金獎勵。

## 前景

展望二零一三年下半年，本集團將按計劃繼續推售現有項目。同時，本集團會嚴格監控各項目的工程進度，確保各項目能按時交付予客戶。另一方面，本集團會因市場環境、本身的財務狀況及未來發展需要，適當地補充土地儲備。

本集團預期中國政府對房地產市場的緊縮政策和措施仍將持續，抑制市場對房地產的投機行為，但隨着中國城鎮化的繼續，物業市場亦累積巨大的剛性需求。在環保意識日漸提高下，本集團相信具綠色舒適節能意識的客戶對環保型物業的需求將會增加。本集團相信本集團的舒適、綠色、節能和高科技住宅，正好能滿足這些需求，隨著中國經濟的不斷發展，本集團相信將會有逾來逾多的消費者認可與青睞本集團的產品。本集團發展空間廣闊，增長潛力巨大。

最後，本年度是本集團的客戶服務年，本集團希望進一步加強客戶對其產品及服務的滿意度，以贏取口碑及提升本集團品牌形象。

## 全球發售所得款項用途

於二零一三年七月十二日，本公司股份於聯交所主板上市。合共400,000,000股股份乃按每股1.49港元發行，發行總代價約596百萬港元。本公司自上述全球發售籌集的所得款項淨值約545.4百萬港元（已扣除相關上市開支），預期將用作本公司的招股章程中所披露的用途。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的行為守則。由於本公司股份於二零一三年六月三十日尚未於聯交所上市，故標準守則於回顧期內並不適用於本公司。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

由於本公司於二零一三年七月十二日方於聯交所上市，故本公司或其任何附屬公司於回顧期內概無購買、出售或贖回本公司任何於聯交所上市的證券。

## 企業管治

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。由於本公司股份於二零一三年六月三十日尚未於聯交所上市，故上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）於回顧期內並不適用於本公司。董事會將檢討及監督本公司的常規，以遵守企業管治守則規定及維持本公司高水準的企業管治常規。

## 購股權計劃

本公司於二零一三年六月十四日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。自購股權計劃採納日期起至本公佈日期止，概無根據購股權計劃授出任何購股權。購股權計劃之主要條款及條件概要載於招股章程附錄五。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會已議決向於二零一三年九月十八日（星期三）名列本公司股東名冊的股東宣派截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息每股1.5港仙（二零一二年：零）。中期股息將於二零一三年十月三十一日派付。

本公司將自二零一三年九月十六日（星期一）起至二零一三年九月十八日（星期三）（包括首尾兩日）止暫停辦理股份過戶登記，於該期間，本公司股份的過戶手續將不予辦理。為合資格收取中期股息，所有已填妥及正式加蓋公章的過戶表格連同有關股票須於二零一三年九月十三日（星期五）下午四時三十分前送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）。

## 審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事許俊浩先生、崔健先生及秦佑國先生組成，由許俊浩先生擔任主席。本集團已採納明確界定其權力及責任的書面職權範圍。本集團於回顧期內的未經審核簡明合併中期業績於提交董事會批准前已由審核委員會成員審閱。

審核委員會已與管理團隊審閱本集團採納的會計政策及常規，並討論（其中包括）內部監控及財務報告事宜（包括審閱回顧期內的未經審核中期業績）。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行，已根據國際審計與鑒證準則理事會（「國際審計與鑒證準則理事會」）頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行的中期財務資料審閱」對回顧期內的未經審核中期業績進行審閱。

## 刊登

本公司於回顧期內的中期業績公佈已分別刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.mgreen.hk](http://www.mgreen.hk))。二零一三年中期報告將寄發予本公司股東並於適當時候分別刊登於聯交所網站及本公司網站。

## 致謝

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、管理團隊和全體員工辛勤努力的工作深表謝意！

承董事會命  
當代置業（中國）有限公司  
主席兼執行董事  
張雷

香港，二零一三年八月二十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為張雷先生、陳音先生、范慶國先生及鍾天降先生，本公司獨立非執行董事為秦佑國先生、崔健先生及許俊浩先生。