

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2013年12月31日止十二個月之
末期業績公佈**

摘要

- 本公司的股份於2013年7月12日在香港聯合交易所有限公司主板成功上市。
- 收益較2012年增加約76.5%至約人民幣3,469.0百萬元。
- 毛利較2012年同期增加約57.0%至約人民幣1,370.0百萬元，而毛利率約為39.5%（2012年：約為44.4%）。
- 本公司擁有人應佔期內溢利增加約12.2%至約人民幣528.9百萬元。2012年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。若扣除上述非經常性質的2012年其他收入及相關稅項開支（按25%實際稅率計算），則本公司擁有人應佔期內溢利將較2012年增加約45.6%。
- 每股基本盈利為人民幣38.1分（2012年：人民幣39.3分）。
- 已實現合約銷售約人民幣4,365.2百萬元，較同期增長約54.2%。
- 於2013年12月31日，本集團錄得現金淨額約人民幣710.6百萬元。
- 董事會議決宣派末期股息每股10.8港仙（2012年：無）。

末期業績

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2013年12月31日止年度之合併業績及截至2012年12月31日止年度之比較數字如下：

合併損益及其他全面收入報表
截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收益	3	3,469,029	1,965,226
銷售成本		(2,099,066)	(1,092,415)
毛利		1,369,963	872,811
其他收入、收益及虧損		8,680	173,622
持作買賣投資公允價值變動		-	1,573
已竣工待售物業轉撥至投資物業的 公允價值收益		30,186	99,154
投資物業公允價值變動		46,273	37,000
銷售及分銷開支		(170,797)	(121,675)
行政開支		(204,136)	(150,106)
融資成本	4	(35,570)	(98,098)
上市開支		(22,024)	(16,518)
稅前溢利		1,022,575	797,763
所得稅開支	5	(494,230)	(319,399)
年度溢利		<u>528,345</u>	<u>478,364</u>
其他全面收入			
其後不可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
與業主自用物業重估收益有關的遞延稅項		-	(257)
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		(3,740)	252
年度其他全面收入（扣除所得稅）		<u>(3,740)</u>	<u>1,022</u>
年度全面收入總額		<u>524,605</u>	<u>479,386</u>
下列人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		528,934	471,488
非控股權益		(589)	6,876
		<u>528,345</u>	<u>478,364</u>
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		525,194	472,496
非控股權益		(589)	6,890
		<u>524,605</u>	<u>479,386</u>
每股盈利（人民幣分）：			
基本	7	<u>38.1</u>	<u>39.3</u>

簡明合併財務狀況報表

於2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		825,660	717,000
物業、廠房及設備		518,803	933,078
無形資產		1,229	1,337
預付租賃款項		916,137	279,192
持作日後發展的永久業權土地		27,742	28,600
可供出售投資		34,336	12,056
就購入土地使用權已付的押金		465,000	—
遞延稅項資產		338,488	250,207
		3,127,395	2,221,470
流動資產			
存貨		3,350	879
發展中待售物業		2,936,051	3,570,940
持作銷售物業		1,649,366	1,276,697
貿易及其他應收款、押金及預付款	8	467,690	446,241
應收關聯方款項		—	2,305
受限制現金		125,930	85,225
銀行結餘及現金		2,743,579	787,712
		7,925,966	6,169,999
流動負債			
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	9	4,926,654	4,547,405
應付關聯方款項		13,990	17,144
應付稅項		1,453,506	1,198,397
銀行及其他借貸（於一年內到期）		256,910	109,000
		6,651,060	5,871,946
流動資產淨額		1,274,906	298,053
總資產減流動負債		4,402,301	2,519,523
股本及儲備			
股本		98,610	342
儲備		2,373,702	1,501,137
本公司擁有人應佔權益		2,472,312	1,501,479
非控股權益		(1,319)	(730)
權益總額		2,470,993	1,500,749
非流動負債			
銀行及其他借貸（於一年後到期）		997,200	1,000,900
優先票據		904,753	—
遞延稅項負債		29,355	17,874
		1,931,308	1,018,774
		4,402,301	2,519,523

合併財務報表附註

1. 一般資料

本公司於2006年6月28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，其主營業務地址則位於中華人民共和國（「中國」）北京東城區香河園路1號。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（「上市」），本公司進行集團重組（「重組」），詳情載列於本公司於2013年6月28日刊發的招股章程。本公司的股份自2013年7月12日起在聯交所上市。

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。

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. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列國際會計準則理事會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際會計準則（「國際會計準則」）。

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(2011年經修訂)	僱員福利
國際會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表
國際會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
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
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的列報
國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則2009年至2011年週期的年度改進
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本

除以下所披露者外，於本年度應用上述新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及於此等合併財務報表所載披露不會產生重大影響。

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)「其他全面收入項目的列報」為全面收入報表引入新的術語。根據國際會計準則第1號(修訂本)，本集團的「全面收入報表」更名為「損益及其他全面收入報表」。國際會計準則第1號(修訂本)規定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10號「合併財務報表」

國際財務報告準則第10號取代處理合併財務報表的部份國際會計準則第27號「合併及獨立財務報表」及常設詮釋委員會－詮釋第12號「合併－特殊目的實體」。國際財務報告準則第10號變更了控制權的定義，當投資者在a) 其可對被投資方行使權力；b) 其自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及c) 有能力使用其權力影響投資者回報金額時方擁有對被投資方的控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方擁有對被投資方的控制權。控制於早前定義為有權規管實體的財務及經營政策以從其業務中獲益。國際財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者在何時控制被投資方。

本公司董事（「董事」）已於首次應用國際財務報告準則第10號之日根據國際財務報告準則第10號所載控制權之新釋義及相關指引就本集團是否擁有其被投資方之控制權而作出評估，並認為應用國際財務報告準則第10號，不會改變本集團於2013年1月1日就其參與其他實體所達致的任何有關控制權之結論。

國際財務報告準則第13號「公允價值計量」

本集團於本年度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。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，惟於國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內的以股份為基礎的支付交易、國際會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易以及與公允價值類似但並非公允價值的計量值（例如，用於計量存貨的可變現淨值、或用於減值評估的使用價值）除外。

香港財務報告準則第13號將公允價值定義為：市場參與者之間在計量日在主要（或最有利）市場上進行的有序交易中，按當前市場狀況出售一項資產所收到的價格或轉移一項負債所支付的價格。國際財務報告準則第13號規定的公允價值是指退出價格，無論該價格是直接可觀察的，還是用其他估值技術估計得出的。同時，國際財務報告準則第13號包含廣泛的披露要求。

國際財務報告準則第13號規定推延應用。根據國際財務報告準則第13號過渡條文，本集團未針對2012年比較期間提供國際財務報告準則第13號所規定的任何新的披露。除額外披露外，採用國際財務報告準則第13號未對合併財務報表中所確認的金額構成任何重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及修訂如下：

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號 國際會計準則第19號（修訂本） 國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號（修訂本） 國際會計準則第32號 國際會計準則第36號 國際會計準則第39號 國際財務報告準則（修訂本） 國際財務報告準則（修訂本） 國際財務報告準則第9號 國際財務報告準則第14號 國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	投資實體 ¹ 界定福利計劃：僱員供款 ² 國際財務報告準則第9號的 強制性生效日期及過渡性披露 ³ 抵銷金融資產及金融負債 ⁵ 非金融資產的可收回金額披露 ¹ 衍生工具的更替及對沖會計的延續 ¹ 國際財務報告準則2010年至 2012年週期的年度改進 ⁴ 國際財務報告準則2011年至 2013年週期的年度改進 ² 金融工具 ³ 監管遞延賬目 ⁵ 徵費 ¹
---	--

¹ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

³ 可供應用－強制性生效日期將於國際財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定

⁴ 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，除有限例外情況

⁵ 就2016年1月1日或之後開始的首份年度國際財務報告準則財務報表生效

董事預期應用上述已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂國際財務報告準則將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

3. 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為專注於(a)物業發展、(b)物業投資、及(c)從2013年下半年開始營運的酒店業務的單一可報告及經營分部。該等經營分部乃依據本集團主要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、來自物業投資的租賃物業收益及來自酒店業務報告的酒店業務，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。

收益代表本年內出售存貨或提供服務予客戶的已收或應收的公允代價。

按類別劃分的本集團營業額分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售	3,427,613	1,945,557
物業租賃	34,560	19,669
酒店經營	6,856	—
	<u>3,469,029</u>	<u>1,965,226</u>

於2013年12月31日，賬面值為人民幣2,726,541,000元(2012年：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2013年12月31日，賬面值為人民幣28,030,000元(2012年：人民幣28,817,000元)的其餘非流動資產乃位於美國。

4. 融資成本

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息		
– 須於五年內悉數償還	(83,874)	(193,640)
– 毋須於五年內悉數償還	(14,072)	(15,880)
– 優先票據的利息開支	(20,425)	—
	<u>(118,371)</u>	<u>(209,520)</u>
減：發展中物業的資本化金額	82,801	111,422
	<u>(35,570)</u>	<u>(98,098)</u>

5. 所得稅開支

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(284,774)	(174,603)
香港利得稅	–	(276)
美國企業稅	–	(2)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(273,564)	(198,257)
過往年度超額撥備香港利得稅	6	–
遞延稅項		
中國企業所得稅	65,218	61,261
土地增值稅	(1,116)	(7,522)
所得稅開支	<u>(494,230)</u>	<u>(319,399)</u>

根據於2007年3月16日頒佈的中國企業所得稅法，自2008年1月1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)。

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，本集團於英屬處女群島及開曼群島無須繳付任何所得稅。

由於截至2013年12月31日止年度該等公司並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。截至2012年12月31日止年度，香港利得稅乃按估計應課稅溢利的16.5%計算。

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2012年12月31日止年度，美國企業稅乃按估計應課稅溢利15%的聯邦法定稅率予以撥備。截至2013年12月31日止年度，由於本集團旗下公司並無應課稅收入，故並未撥備美國企業稅。

6. 股息

本公司派發中期股息1.5港仙，股息總計24,000,000港元(2012年：無)。

建議末期股息 – 每股普通股10.8港仙

2013年的建議末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

7. 每股盈利

截至2013年12月31日止年度每股基本盈利乃根據截至2013年12月31日止年度本公司股權擁有人應佔年度溢利約人民幣528,934,000元（2012年：人民幣471,488,000元）及已發行普通股的加權平均數1,389,589,000股（2012年：1,200,000,000股）而計算，當中假設重組及資本化已於2012年1月1日完成。

截至2013年及2012年12月31日止年度每股基本盈利的金額並無調整，因為本集團兩年間均無有潛在攤薄影響的普通股。

8. 貿易及其他應收款、押金及預付款

貿易應收款包括逾期應收租金。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。

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備	15,892	15,133
向建築材料供應商作出墊款	65,262	81,167
其他應收款項，扣除撥備	77,205	55,367
預付土地增值稅及營業稅	304,556	260,782
水錶廠區項目的補償 (附註a)	-	28,693
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款 (附註b)	4,775	5,099
	<u>467,690</u>	<u>446,241</u>

附註：

- (a) 2012年12月31日的餘額為有關水錶廠區項目安置工作的保償。於截至2013年12月31日止年度，保償已清償。
- (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，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予本集團。

以下為於各報告期末按應收租金的到期日（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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年以下	<u>15,892</u>	<u>15,133</u>

於報告期末，上述貿易應收款均為逾期應收租金，惟並無減值。本集團並無就該等結餘而持有任何抵押品。

貿易應收款的呆賬撥備變動如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	8,045	8,034
於年內撥備	—	11
年終	<u>8,045</u>	<u>8,045</u>

其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	14,190	14,190
於年內撥備	610	—
年終	<u>14,800</u>	<u>14,190</u>

9. 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
貿易應付款	338,660	449,589
應計建設支出	581,338	409,674
其他應付款項	163,078	326,820
其他應付稅項	216,281	183,365
應付工資	48,807	23,466
已收押金及物業銷售預收款	3,570,342	3,143,215
其他應計費用	7,878	11,276
應付股息	270	—
	<u>4,926,654</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）。

以下為於報告期末，貿易應付款按發票日期的賬齡分析：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年以下	220,248	330,793
一至二年	51,598	86,108
二至三年	47,245	18,949
三年以上	19,569	13,739
	<u>338,660</u>	<u>449,589</u>

10. 或然負債

董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初始確認時並非重大，且涉及各方違約的可能性極小，因此，於擔保合約開始時以及於2013年12月31日及2012年12月31日概無確認價值。擔保期從有關按揭貸款授出日期開始，並至買方取得個別房地產權證後結束。

於報告期末，未償還擔保的金額如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
按揭擔保	<u>2,128,391</u>	<u>1,434,739</u>

於2013年2月，當代節能及山西當代紅華置業有限公司因本集團規劃中服務式公寓的管理服務而被捲入了與兩家專門從事酒店住宅及服務式公寓管理的管理公司（「酒店管理集團」）的仲裁程序。酒店管理集團就其與本集團所訂立協議項下的損益提出申索。在參考律師的法律意見後，本公司管理層於2013年12月31日重新評估酒店管理集團申索的金額並認為中國的法律條文在很大程度上不支持全額支付在仲裁中酒店管理集團的申索。因此，本集團管理層認為，法律程序的最終結果對本集團財務狀況將不會有重大不利影響。

主席報告

2013年是本集團發展史上重要且極具戰略意義的一年。在2013年7月12日，本公司股份成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，標誌著本公司的發展邁進一個新的里程。三個月之後，公司成功在債券市場發行1.5億美元優先票據。足以證明國際資本市場對這樣一家長久以來致力於在舒適、節能地產領域埋首苦幹的開發商的肯定。

2013年是本集團業績突飛猛進的一年。本集團合約銷售額約4,365.2百萬元人民幣，其中物業合約銷售金額約4,139.2百萬元人民幣，車位合約銷售金額約226.0百萬元人民幣。物業合約銷售面積約368,412平方米，銷售均價每平方米約人民幣11,235.2元，車位合約銷售1,724個，銷售均價每個約131,094.5元人民幣。與2012年比較，合約銷售額增長約54.2%，合約銷售面積增長約14.1%，銷售均價增長約36.6%。

綜合以上，集團在2013年實現了超過50%合約銷售增長的發展目標。

回顧本集團自2000年於北京成立起，本集團一直致力於成為以為客戶提供綠色+舒適+節能+全生命週期產業家園為信念的社會責任公司，為社會建造綠色、舒適、低碳生活家園項目。截至2013年12月31日，當代節能置業股份有限公司（「當代節能」）及下屬子公司已擁有專利共41項，還有其餘8項專利正在審批中。2013年，南昌滿庭春MOMΛ與當代MOMΛ榮獲中國綠色建築三星運營標識。目前，僅有本集團一家公司獲得了兩個中國綠色建築三星運營標識（此為中國綠色建築評級最高標識）。這是專業機構對我們核心競爭力的巨大肯定，更堅定了我們在這一細分市場深耕細作的信心。

在2013年，本集團一共在江西南昌、湖北武漢、北京、九江獲取五幅土地（其中南昌兩幅）。集團始終根據當地氣候條件與社會經濟狀況，保持自主技術，應對地域變化。基於本集團在長江以南夏熱冬冷地區能夠有效地解決冬天的濕冷並且大幅地降低能耗費用，同時在長江以北地區面對日益嚴重的空氣質量壓力，可滿足市場、客戶對於環保型物業日益增長的需求，本集團一直在積極擴展新的業務。從成立起只於北京發展業務，至現時成功將產品推廣至山西省、湖南省、湖北省及江西省。展望未來，本集團會積極發展這些地區的現有業務，亦會嘗試到其他地區拓展業務。在決定進入新區域發展時，會因該地區的市場狀況、地理及氣候等，從本集團三條產品線：萬國城MOMΛ、上品格MOMΛ及滿庭春MOMΛ之中，選取最適合的產品或產品組合以滿足該地區市場對全生命週期生活家園的持續需求。長遠而言，集團希望將資源的發展兼顧放於中國一線、二線及三線城市，以應對國家房地產調控政策以及房地產局勢對本集團的影響。

養老產業對於本集團具有重要意義，可使我們的產品更好地發揮可持續發展+全生命週期產業家園的核心競爭力。2013年，本集團於美國德克薩斯州皮爾蘭開發養老地產專案。項目中文名稱是美國當代綠色常青藤MOMC廣場（休斯頓），英文名稱是America Modern Green Senior Garden MOMC (Houston)。項目總佔地48.47英畝，2,111,404平方英尺，約196,156平方米，容積率1，建築面積2,111,404平方英尺（不含停車場）。專案總計分為6期開發，預計於2019年全部入住。該項目包含出售型老年公寓、租賃型老年酒店、老年寫字樓、老年商貿中心、配套設施及公寓住宅。放眼未來，本集團認為我們將面臨挑戰人類的兩大主題：可持續發展和人口老齡化。因此，養老地產會成為未來房地產市場一個不可忽視的部份。本集團相信當養老地產逐漸受到市場注視時，本集團將在養老地產領域擁有「先發優勢」，成為行業的領導開發商。

最後，本人謹代表董事局衷心感謝股東的鼎力支持和信任，本集團並對本集團董事局、管理團隊和全體員工辛勤努力的工作深表謝意！

主席
張雷

2014年3月24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及物業租賃。

物業銷售

截至2013年12月31日年度，本集團物業銷售收益為人民幣3,427.6百萬元，較2012年同期增長76.2%。本集團於2013年交付物業總建築面積（「建築面積」）為367,098平方米和1,033個車位。物業銷售毛利率較2012年同期的水準略有降低，為39.5%。截至2013年12月31日止年度確認平均銷售價格（「平均售價」）為人民幣8,950.0元／平方米，車位確認平均售價為人民幣137,594.4元／個。

表一：本集團物業銷售收益明細

* 扣除營業稅以後

項目收益	2013年			2012年		
	收益	已交付的 可銷售總建築 面積或單位	平均售價	收益	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	人民幣千元/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元/ 平方米
萬國城MOMA (太原)	837,691	60,791	14	572,164	53,153	11
南昌滿庭春MOMA	661,172	104,900	6	99,039	16,248	6
當代MOMA	629,719	12,041	52	346,150	8,296	42
九江滿庭春MOMA	472,190	88,709	5	-	-	-
MOMA萬萬樹	229,064	8,770	26	106,751	4,396	24
長沙滿庭春MOMA	196,670	38,704	5	432,153	84,381	5
仙桃滿庭春MOMA	126,162	38,608	3	-	-	-
萬國城MOMA (長沙)	87,981	13,289	7	73,777	11,516	6
萬國城MOMA	39,888	1,003	40	64,120	2,248	29
悅MOMA	3,488	197	18	22,547	1,062	21
iMOMA	1,453	86	17	11,747	514	23
上第MOMA	-	-	-	8,395	272	31
	<u>3,285,478</u>	<u>367,098</u>	<u>9</u>	<u>1,736,843</u>	<u>182,086</u>	<u>10</u>
停車場	<u>142,135</u>	<u>1,033個單位</u>	<u>138/單位</u>	<u>208,714</u>	<u>1,113個單位</u>	<u>188/單位</u>
合計	<u><u>3,427,613</u></u>			<u><u>1,945,557</u></u>		

合約銷售

截至2013年12月31日止年度，本集團合約銷售額達人民幣4,365.2百萬元，較2012年同期上升54.2%。本集團銷售總建築面積368,412平方米和1,724個車位，較截至2012年12月31日止年度分別增長14.1%和62.2%。

表二：本集團合約銷售額明細

* 金額扣除營業稅以前

	合約銷售 人民幣千元	2013年建築 面積或單位 平方米	平均售價 人民幣千元	合約銷售 人民幣千元	2012年建築 面積或單位 平方米	平均售價 人民幣千元
當代MOMA	1,145,392	18,413	62	525,703	11,612	45
萬國城MOMA (太原)	1,118,781	81,338	14	402,008	31,174	13
長沙開福滿庭春 MOMA	974,901	151,390	6	374,506	63,428	6
九江滿庭春MOMA	246,775	42,885	6	399,595	74,843	5
MOMA 萬萬樹	229,274	7,681	30	82,663	3,221	26
南昌滿庭春MOMA	128,859	17,514	7	678,448	101,304	7
仙桃滿庭春MOMA	120,606	34,810	3	92,402	26,977	3
上品格MOMA (長沙)	68,416	7,741	9	-	-	-
當代城市家園	65,000	4,626	14	-	-	-
iMOMA	29,300	977	30	15,177	754	20
萬國城MOMA (長沙)	11,182	897	12	43,268	4,987	9
長沙滿庭春MOMA	695	140	5	20,655	3,658	6
悅MOMA	-	-	-	20,503	896	23
	<u>4,139,181</u>	<u>368,412</u>	<u>11</u>	<u>2,654,928</u>	<u>322,854</u>	<u>8</u>
停車場	<u>226,007</u>	<u>1,724個單位</u>	<u>131</u>	<u>176,372</u>	<u>1,063個單位</u>	<u>166</u>
	<u><u>4,365,188</u></u>			<u><u>2,831,300</u></u>		

物業租賃

截至2013年12月31日止年度，本集團物業租賃收益為人民幣34.6百萬元，較截至2012年12月31日止年度增長75.7%。本集團投資物業面積為47,702平方米，整體出租率為89.3%。

美國業務進展情況

截至本報告日期，本集團位於美國德克薩斯州皮爾蘭的專案仍處於前期規劃的階段，專案公司正積極的就休斯頓常青藤MOMC專案與政府進行交流及溝通。本集團預期在2014年前啟動該項目建設。倘本集團於2014年6月30日前啟動美國的物業發展，本集團將以刊發公佈的形式更新美國業務的發展情況。

土地儲備

於2013年12月31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2,796,835平方米。土地儲備的平均單位收購成本為每平方米人民幣1,588元，約為當期簽約單價的14.1%。

本集團的土地儲備地區分佈如下：

表三：本集團土地儲備

國內土地儲備			2013年 12月 31日	2013年 12月 31日
項目名稱	城市	本集團 應佔權益	未售總 建築面積	已簽約合同
仙桃滿庭春MOMΛ	仙桃	100%	814,540	22,490
長沙開福滿庭春MOMΛ	長沙	100%	540,685	216,444
長沙滿庭春MOMΛ	長沙	100%	35,445	4,066
萬國城MOMΛ（太原）	太原	100%	335,859	82,026
武漢滿庭春MOMΛ	武漢	100%	283,100	—
南昌滿庭春MOMΛ（國際）	南昌	100%	207,084	—
九江滿庭春MOMΛ	九江	100%	174,754	47,655
北京大興採育地塊	北京	100%	152,400	—
南昌滿庭春MOMΛ（紅灣）	南昌	100%	90,432	—
南昌滿庭春MOMΛ	南昌	100%	66,913	25,267
當代MOMΛ	北京	100%	34,412	7,881
萬國城MOMΛ（長沙）	長沙	100%	29,131	5,810
MOMΛ 萬萬樹	北京	100%	14,338	2,322
當代城市家園	北京	100%	9,437	—
上地MOMΛ	北京	100%	4,460	1,918
iMOMΛ	北京	100%	1,262	—
悅MOMΛ	北京	100%	2,139	1,114
萬國城MOMΛ	北京	100%	444	121
			2,796,835	417,114

*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196,156平方米的地塊用作日後發展。至目前為止，該地塊仍處於前期規劃階段，尚不能準確預計建築面積數據。

截至2013年12月31日止年度，本集團分別收購5塊土地，資料如下：

根據本公司於2013年6月28日就其股份於香港首次公開招股而刊發的招股章程（「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MOMΛ項目。本集團已於2013年6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2013年7月15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2013年8月14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287百萬元及人民幣704百萬元。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。以上地塊的土地出讓金將由本集團之內部資源支付。

於2013年10月31日，本集團通過武漢市國有建設用地使用權網上掛牌活動，成功獲得湖北省武漢市東湖開發區編號為p(2013)163的地塊的土地使用權及其全部權益，總代價為人民幣789百萬元。本集團預計該地塊的建築面積約235,000平方米。以上地塊的土地出讓金將由本集團之內部資源支付。

於2013年12月24日，本集團通過北京市國土資源局國有土地使用權掛牌活動，成功獲得中華人民共和國北京市大興區採育鎮DX10-0001-6006地塊二類居住用地國有建設用地使用權。土地收購價格為人民幣685百萬元，本集團預計該地塊的總建築面積將為150,199平方米。以上土地出讓金將由本集團之內部資源支付。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2012年12月31日止年度約人民幣1,965.2百萬元增加約76.5%至截至2013年12月31日止十二個月約人民幣3,469.0百萬元，主要由於當代MOMA、萬國城MOMA（太原）、南昌滿庭春MOMA以及九江滿庭春MOMA等項目錄得銷售收入所致。本集團物業相關的已交付建築面積由截至2012年12月31日止年度約182,086平方米增加至截至2013年12月31日止年度約367,098平方米。

銷售成本

本集團2013年的銷售成本為人民幣2,099.0百萬元，比2012年增加約92.1%，主要原因為銷售面積增加及2013年內銷售之物業成本較高。

毛利及毛利率

基於上文所述，本集團2013年的毛利為人民幣1,370.0百萬元，為2012年增加約57.0%，而2013年的毛利率為39.5%，比2012年下降約4.9個百分點。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由截至2012年12月31日止年度約人民幣173.6百萬元減少約95.0%至截至2013年12月31日止年度約人民幣8.7百萬元，主要由於截至2012年12月31日止年度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。

公允價值變動

公允價值變動包括持作買賣投資公允價值變動、已竣工待售物業轉撥至投資物業的公允價值收益、及投資物業公允價值變動。截至2013年12月31日止年度本公司的公允價值變動為人民幣76.5百萬元，比2012年的人民幣137.7百萬元減少約44.5%。主要原因是已竣工待售物業轉撥至投資物業的公允價值收益減少所致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2012年12月31日止年度約人民幣121.7百萬元增加約40.4%至截至2013年12月31日止年度約人民幣170.8百萬元，主要乃由於本集團物業的預售量於2013年1至12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2012年12月31日止年度約人民幣150.1百萬元增加約36.0%至截至2013年12月31日止年度約人民幣204.1百萬元，主要乃由於本集團多個項目同時開工所致日常管理費用增加。

融資成本

本集團的融資成本由截至2012年12月31日止年度約人民幣98.1百萬元大幅減少約63.7%至截至2013年12月31日止年度約人民幣35.6百萬元，主要乃由於2013年1至12月平均其他貸款結餘較2012年同期大幅減少。

稅前溢利

根據上述原因，本集團的稅前溢利由截至2012年12月31日止年度約人民幣797.8百萬元增加約28.2%至截至2013年12月31日止年度約人民幣1,022.6百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2012年12月31日止年度約人民幣319.4百萬元增加約54.7%至截至2013年12月31日止年度約人民幣494.2百萬元，主要由於收益的增加。

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2012年12月31日止年度約人民幣471.5百萬元增加約12.2%至截至2013年12月31日止年度約人民幣528.9百萬元。2012年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。若扣除上述非經常性質的2012年其他收入及相關稅項開支（按25%實際稅率計算），則本公司擁有人應佔期內溢利將較2012年增加約45.6%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2013年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘約為人民幣2,869.5百萬元（2012年12月31日：人民幣872.9百萬元），較2012年12月31日增加約228.7%。其中，於2013年12月31日，本集團部份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2013年12月31日，以上擔保存款合計約為人民幣112.4百萬元。

借款及抵押本集團資產

2013年12月31日，本集團的總借款約為人民幣2,158.9百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣1,254.1百萬元及優先票據約人民幣904.8百萬元（包括優先票據）。於2013年12月31日，本集團以賬面值約人民幣1,800.3百萬元投資物業、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。本集團所有銀行貸款的大部分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。

債務明細

按借款類型及到期情況劃分

	2013年 12月31日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
境內銀行貸款		
一年內	237,400	109,000
一年以上，但不超過兩年	437,200	351,900
兩年以上，但不超過三年	20,000	179,000
三年以上，但不超過四年	20,000	20,000
四年以上，但不超過五年	20,000	20,000
五年以上	110,000	130,000
	<u>844,600</u>	<u>809,900</u>
小計	844,600	809,900
境內信託及其他貸款		
一年以上，但不超過兩年	390,000	300,000
	<u>390,000</u>	<u>300,000</u>
境外銀行貸款		
一年內	19,510	—
	<u>19,510</u>	<u>—</u>
境外優先票據		
四年以上，但不超過五年	904,753	—
	<u>904,753</u>	<u>—</u>
總計	2,158,863	1,109,900

按貨幣種類劃分

	2013年 12月31日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
按借款類型及到期情況劃分		
— 以人民幣計值	1,234,600	1,109,900
— 以美元計值	924,263	—
	<u>2,158,863</u>	<u>1,109,900</u>

槓桿

於2013年12月31日，本集團錄得淨現金約人民幣710.6百萬元。本集團淨流動資產（流動資產減流動負債）由2012年12月31日的約人民幣298.1百萬元上升約327.7%至2013年12月31日的約人民幣1,274.9百萬元，而流動比率（流動資產／流動負債）則由2012年12月31日的約105.1%上升至2013年12月31日的約119.2%。

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2013年12月31日，本集團分別擁有以美元及港元計值的資產約人民幣279.9百萬元及約人民幣32.0百萬元，及以美元計值的負債約人民幣934.0百萬元。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2013年12月31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2,128.4百萬元（2012年12月31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。

重大投資收購及出售資產

於回顧期內，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。

展望

展望2014年，中國政府對於房地產行業將繼續採取常態化的、嚴厲化的宏觀調控政策。全國主要城市仍然將實施限購政策以抑制投機和投資性的房地產消費，與此同時確保更多底層消費者獲得基本的住房保障。隨著中央推動市場在資源配置中起決定性作用，隨著城鄉建設用地市場一體化的推進，隨著加快房地產稅立法及實施的推進，政府在涉及房地產行業調控的長效機制建立方面，將逐漸由行政化的手段開始向市場化的方式轉變。隨著後續調控政策的陸續出台並生效，更多消費者的購房需求將會還原為追求房屋的居住屬性，而非投資屬性。更多的保障房、經濟適用房及自住型商品房的土地供給將成為市場越來越重要的組成部份。隨著城鎮化的不斷深入，在二、三線城市將迎來新一輪住房需求增長，為房地產行業穩定、健康發展提供堅實的保障。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團共有725名僱員（2012年12月31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。

報告期後重要事件

- (a) 於2014年1月15日，本公司就發行優先票據訂立購買協議，票據利息為11%，2017年到期，發行量人民幣1,100,000,000元。票據發行在扣除包銷佣金後的估計所得款項淨額將約為人民幣1,080,000,000元，而本公司擬將票據發行的所得款項淨額用作撥付現有及新物業項目（包括開發成本及土地收購成本）資金所需及作一般公司用途。
- (b) 根據當代節能與當代建設投資管理有限公司（張雷先生所控制的公司）於2013年12月8日訂立的協議，當代節能同意以代價約人民幣137,420,000元收購當代摩碼的全部股權，而當代摩碼擁有綏中長龍60%股權，即人民幣10,000,000元的股權及未償還股東貸款合共約人民幣127,420,000元。綏中長龍的主營業務為房地產開發。交易於2014年1月完成。該項收購的資料請參閱本公司於2014年1月9日登載的通函內。

本集團正在評估目標公司資產及負債的公允價值，因此該收購的財務影響並未呈現於本公告內。

- (c) 根據本集團與中航信託股份有限公司於2014年3月18日訂立的協議，本集團分別同意出售南昌摩碼置業有限公司35%股權及南昌新建當代房地產開發有限公司35%股權。交易已於2014年3月完成。上述出售事項詳情載列於本公司於2014年3月18日刊發的公告。

全球發售所得款項用途

本公司於2013年7月在聯交所進行首次公開發售活動的所得款項淨額合共約545,400,000港元（根據每股發售股份1.49港元並扣除或包銷費及佣金及其他相關開支，相等於約人民幣457,200,000元）。於有關期間，約人民幣400,000,000已根據載於日期為招股章程「所得款項用途」一節之建議用途用作購置位於南昌的土地（詳情披露於本公司於2013年8月14日的自願性公告內）。未動用所得款項結餘總額人民幣45,700,000元將如招股章程所披露用作一般營運資金用途。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「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。全體董事確認彼等於回顧年內已遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於回顧年內概無購買、出售或贖回本公司任何於聯交所上市的證券。

企業管治

董事會認為，自本公司股份於聯交所上市直至2013年12月31日止，本公司一直遵守上市規則附錄14內企業管治守則載列的守則條文，惟下文所述的守則條文第C.1.2條除外：

C.1.2每月營運報告 — 管理層應每月向董事會成員提供更新資料載列有關發行人的表現，財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓董事履行《上市規則》第3.08條及第十三章所規定的職責。自本公司上市以來直至2014年1月，本公司因疏忽並未向董事會成員發出過任何月度資料。自2014年1月開始，本公司糾正過來並開始向董事會成員發出月度資料。

購股權計劃

本公司於2013年6月14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。

股東週年大會

本公司之股東週年大會（「2014年股東週年大會」）謹訂於2014年5月21日（星期三）舉行。召開股東週年大會之通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會欣然建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息每股10.8港仙（2012年：無）。待股東於2014年年度股東週年大會上批准建議末期股息後，預期建議末期股息將於2014年6月6日或前後派發予於2014年5月28日名列本公司股東名冊的股東。

- (a) 為釐定股東出席2014年股東週年大會並於會上投票之權利本公司將由2014年5月20日（星期二）至2014年5月21日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理本公司股份的過戶。為釐定有權出席2014年股東週年大會並於會上投票之股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2014年5月19日（星期一）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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (b) 為釐定取得擬派末期股息的權利（須持股東於2014年股東週年大會上批准）本公司將於2014年5月27日（星期二）至2014年5月28日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，當天不會處理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2014年5月26日（星期一）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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三位獨立非執行董事組成，彼等於審計、法律事宜、商業、會計、企業內部監控及監管事務方面擁有豐富經驗。

審閱賬目

審核委員會已審閱本集團截至2013年12月31日止年度之綜合財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意本公佈所載之截至2013年12月31日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註的數據，等同本年度本集團經審核之綜合財務報表所呈列的金額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就本公佈作出具體保證。

刊登

本公司於回顧年內的末期業績公佈已分別刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.mgreen.hk及www.modernland.hk)。2013年年報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。

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，2014年3月24日

於本公告日期，本公司董事會由八名董事組成，包括執行董事張雷先生、張鵬先生、陳音先生、范慶國先生、鍾天降先生；及獨立非執行董事秦佑國先生、崔健先生及許俊浩先生。