

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份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2015年6月30日止六個月之
未經審核中期業績公佈**

摘要

- 收益較2014年同期增加約3.8%至約人民幣1,954.2百萬元。
- 毛利較2014年同期下降約6.1%至約人民幣811.8百萬元，而毛利率約為41.5%，較2014年同期約45.9%有一定下降。
- 本公司擁有人應佔回顧期內溢利較2014年同期增加約20.6%至約人民幣284.2百萬元。
- 已實現合約銷售約人民幣4,367.4百萬元，較2014年同期增長約91.2%。
- 每股基本盈利為人民幣16.2分（2014年：人民幣13.4分），增長20.9%。
- 每股攤薄盈利為人民幣16.1分（2014年：不適用）。

中期業績

當代置業（中國）有限公司（「本公司」或「當代置業」）之董事（「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2015年6月30日止六個月之未經審核合併業績及截至2014年6月30日止六個月之比較數字如下：

本集團以下呈列之未經審核簡明合併損益及其他全面收入報表、未經審核簡明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2015年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料，資料已經本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行按照國際審閱業務準則第2410條「實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

簡明合併損益及其他全面收入報表
截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,954,236	1,882,256
銷售成本		(1,142,462)	(1,017,637)
毛利		811,774	864,619
其他收入、收益及虧損	4	76,353	(4,324)
確認已竣工待售物業轉撥至 投資物業的公允價值變動		56,559	(13,902)
投資物業公允價值變動		50,624	57,239
銷售及分銷開支		(88,899)	(78,709)
行政開支		(125,696)	(98,116)
融資成本	5	(117,670)	(131,751)
分佔合營企業的虧損		(61,307)	(2,623)
分佔聯營企業的虧損		(3,514)	—
稅前溢利		598,224	592,433
所得稅開支	6	(295,240)	(357,013)
期內溢利	7	302,984	235,420
期內其他全面收入：			
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		—	1,351
與業主自用物業重估收益有關的遞延稅項		—	(338)
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		(122)	1,416
期內其他全面(開支)收入 (扣除所得稅)		(122)	2,429
期內全面收入總額		302,862	237,849
下列人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		284,163	235,571
非控股權益		18,821	(151)
		302,984	235,420
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		284,041	238,000
非控股權益		18,821	(151)
		302,862	237,849
每股盈利(人民幣分)：			
基本	9	16.2	13.4
攤薄	9	16.1	不適用

簡明合併財務狀況報表

於2015年6月30日

	附註	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,295,800	1,146,600
物業、廠房及設備		504,846	503,655
無形資產		1,070	1,259
持作日後發展的永久業權土地		27,818	27,842
於聯營企業的權益		9,796	20,977
於合營企業的權益	10	2,928,971	2,116,699
予僱員墊款		–	39,769
可供出售投資		113,250	114,236
遞延稅項資產		326,607	317,112
		<u>5,208,158</u>	<u>4,288,149</u>
流動資產			
存貨		3,848	3,675
預付租賃款項		131,591	410,642
發展中待售物業		5,078,387	4,213,683
持作銷售物業		1,075,661	1,036,375
就購入土地使用權已付的押金		55,200	–
貿易及其他應收款、押金及預付款	11	785,436	708,459
應收關聯方款項		560,378	573,353
予僱員墊款		39,769	–
受限制現金		917,896	1,145,997
銀行結餘及現金		2,023,910	2,797,941
		<u>10,672,076</u>	<u>10,890,125</u>
流動負債			
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	12	5,271,940	5,486,747
應付關聯方款項		381,884	186,183
應付稅項		1,711,078	1,717,318
銀行及其他借貸(於一年內到期)		1,616,493	1,314,317
		<u>8,981,395</u>	<u>8,704,565</u>
流動資產淨額		<u>1,690,681</u>	<u>2,185,560</u>
總資產減流動負債		<u><u>6,898,839</u></u>	<u><u>6,473,709</u></u>

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
股本及儲備		
股本	98,610	98,610
儲備	<u>3,047,050</u>	<u>2,762,043</u>
本公司擁有人應佔權益	3,145,660	2,860,653
非控股權益	<u>382,082</u>	<u>373,086</u>
權益總額	<u>3,527,742</u>	<u>3,233,739</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸(於一年後到期)	591,000	480,900
優先票據	2,718,208	2,712,020
遞延稅項負債	<u>61,889</u>	<u>47,050</u>
	<u>3,371,097</u>	<u>3,239,970</u>
	<u>6,898,839</u>	<u>6,473,709</u>

簡明合併財務報表附註

1. 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附錄16的適用披露規定編製。

本未經審核簡明合併財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列。人民幣為本集團實體營運主要經濟環境的貨幣（集團實體的功能貨幣）。

2. 主要會計政策

除投資物業按公允價值計量外，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2015年6月30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本集團截至2014年12月31日止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以下由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」）的新修訂本。

國際會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：員工供款
多項國際會計準則（修訂本）	2010-2012週期之年度改善
多項國際會計準則（修訂本）	2011-2013週期之年度改善

於本中期期間所應用上述國際財務報告準則新條訂本並無對該等簡明合併財務報表的呈報金額及／或載於該等綜合財務報表的披露構成重大影響。

3. 收益及分部資料

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（本集團執行總裁張鵬先生）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，並無呈列分部資料。

收益乃指已收或應收代價的公允價值及分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	1,895,502	1,858,902
物業租賃	16,458	14,909
酒店經營	21,526	8,445
項目管理	20,750	—
	<u>1,954,236</u>	<u>1,882,256</u>

下表載列按地理位置劃分的有關本集團來自外部客戶的收益資料。客戶的地理位置乃以提供服務或交付貨物及物業的地點為準。

地理資料

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
中國北部	937,517	1,130,414
中國中南部	1,016,719	751,842
	<u>1,954,236</u>	<u>1,882,256</u>

截至2015年及2014年6月30日止六個月，概無與任何單一外部客戶交易之收益佔本集團收益10%或以上。

4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	51,408	5,819
可供出售投資股息收入	2,890	2,230
罰款收入	208	183
政府補助(附註)	11,195	80
出售物業、廠房及設備的收益	5	79
出售附屬公司的收益	91	9,337
出售可供出售投資的虧損	(985)	—
出售合營企業權益的收益	8,198	—
項目管理服務收入	—	946
匯兌淨收益(虧損)	1,990	(11,930)
供應商墊款撥備	—	(5,580)
轉讓物業虧損	—	(6,354)
其他	1,353	866
	<u>76,353</u>	<u>(4,324)</u>

附註：政府補助指來自中國各政府部門的獎勵性補助。有關中國政府部門概無對該等補助附加任何條件或限制。

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014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	(114,885)	(57,891)
－ 毋須於五年內悉數償還	–	(5,274)
須於五年內悉數償還優先票據的利息開支	(179,872)	(120,870)
執行有關優先票據補充契約的利息開支	(26,470)	–
	<u>(321,227)</u>	<u>(184,035)</u>
減：發展中待售物業的資本化金額	203,557	52,284
	<u>(117,670)</u>	<u>(131,751)</u>

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	(162,431)	(89,290)
美國企業稅	(8)	–
土地增值稅（「土地增值稅」）	(119,952)	(216,760)
	<u>(282,391)</u>	<u>(306,050)</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	(16,791)	(48,234)
土地增值稅	3,942	(2,729)
	<u>(12,849)</u>	<u>(50,963)</u>
所得稅開支	<u>(295,240)</u>	<u>(357,013)</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）。土地增值稅下跌，因為截至2015年6月30日止6個月，確認收益之項目升值率較低，中國企業所得稅於回顧期內的增幅主要由於本公司之中國附屬公司的運營所產生的溢利增加。

根據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2015年及2014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2015年6月30日止六個月，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。

7. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利乃經扣除 下列項目後釐定：		
於損益內確認的物業、廠房及設備折舊	13,519	11,301
於發展中物業項下資本化的物業、廠房及設備折舊	86	117
期內折舊開支總額	13,605	11,418
經營租賃租金	3,996	3,030
持作銷售物業撇減，計入銷售成本	-	5,663

8. 股息

於本中期期間，董事提議每10股現有股份獲發1股紅股，該紅股發行於2015年6月17日的股東週年大會上獲批准。紅股於2015年6月25日發行予名列股東名冊的股東，並於2015年7月10日完成及派發予本公司股東。

截至2014年6月30日止六個月，本集團已派付截至2013年12月31日止年度的末期股息每股股份10.8港仙（相當於人民幣8.6分），合共172,800,000港元（相當於人民幣137,160,000元）。

本公司董事（「董事」）不建議派發截至2015年6月30日止六個月之中期股息（截至2014年6月30日止六個月：無）。

9. 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6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
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)	284,163	235,571

	截至6月30日止六個月	
	2015年 千股	2014年 千股
股份數目		
據以計算每股基本盈利之普通股數目 (附註a)	1,760,000	1,760,000
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權 (附註b)	649	—
	<u>1,760,649</u>	<u>1,760,000</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>1,760,649</u>	<u>1,760,000</u>

附註：

- (a) 於2015年5月29日，董事會提議按每10股股份獲發一股紅股之基準向公司股東分發及發行新股份（「紅股發行」）。決議於2015年6月17日的股東週年大會獲批准後，根據紅股發行共發行160,000,000股新股份。隨紅股發行於2015年7月10日完成，用以計算截至2015年及2014年6月30日止六個月期間每股基本盈利的普通股加權平均數予以追溯調整至1,760,000,000股。
- (b) 計算截至2015年6月30日止六個月的每股攤薄盈利時已考量到購股權（根據本公司於2013年6月14日所採納的購股計劃已歸屬並可於2015年行使）。截至2014年6月30日止六個月，每股攤薄盈利並無呈列，因本集團於前期並無有潛在攤薄影響的普通股。

10. 於合營企業的權益

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分估資產淨額	1,287,897	595,116
向合營企業作出的貸款	1,641,074	1,521,583
	<u>2,928,971</u>	<u>2,116,699</u>

- (a) 於2015年3月，本集團與各獨立第三方上海國際信託有限公司（「上海信託」）、上海中城聯盟投資管理股份有限公司（「中城聯盟投資」）及上海三盛宏業投資（集團）有限責任公司（「三盛宏業」）訂立合作框架協議及相關補充協議（統稱「協議」）。根據協議，(i)上海信託為上海閔行項目物業發展（上海閔行項目由上海滿庭春置業有限公司（「上海滿庭春」）（為武漢摩碼置業有限公司（「武漢摩碼」）的附屬公司）發展）設立信託計劃。根據該信託計劃，當代節能和中城聯盟投資分別注資人民幣320,000,000元及人民幣80,000,000元作為對武漢摩碼信託計劃的股本投資，而上海信託向上海滿庭春（「項目公司」）提供不超過人民幣1,200,000,000元的信託貸款（「信託貸款」），(ii)當代節能及中城聯盟投資分別注資人民幣319,100,000元及人民幣900,000元，故本集團於武漢摩碼的股權由100%攤薄至90%，(iii)武漢摩碼向項目公司質押其全部權益，而項目公司向上海信託質押其土地使用權作為信託貸款的證券，(iv)當代節能及三盛宏業就信託貸款向上海信託提供擔保。

根據協議及武漢摩碼經修訂的組織章程細則，武漢摩碼相關活動須獲其董事會（即由當代節能、上海信託及中城聯盟投資所委任的董事）一致同意。本集團因而失去對武漢摩碼的控制權，武漢摩碼成為本集團的合營企業。本集團所持武漢摩碼90%股權為人民幣739,079,000元，按於被視作出售日期的公允價值確認。

- (b) 於本中期期間，根據本集團與旭輝集團股份有限公司訂立的補充協議及北京旭輝當代置業有限公司（「北京旭輝當代」）經修訂的組織章程細則，北京旭輝當代不再為本公司的合營企業，而成為本公司的附屬公司。人民幣8,198,000元的出售合營企業權益的收益於本回顧期之損益內確認。

11. 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。

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款(扣除撥備)	35,602	74,560
向建築材料供應商作出墊款	127,044	53,182
其他應收款項(扣除撥備)	291,718	248,588
預付土地增值稅及營業稅	319,175	322,911
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款(附註)	11,897	9,218
	785,436	708,459

附註：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及已售物業應收款項的協議日期（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2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	32,403	74,560
1至2年	3,199	—
	35,602	74,560

於2015年6月30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8,742,000元（2014年12月31日：人民幣8,742,000元）已減值並悉數撥備。

12. 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款	405,466	462,216
應計建設支出	510,417	519,658
其他應付款項	225,914	224,748
應付附屬公司前股東的款項 (附註)	42,952	131,952
其他應付稅項	103,212	139,199
應付工資	11,795	36,987
優先票據應計利息	110,709	112,188
已收押金及物業銷售預收款	3,851,073	3,835,135
其他應計費用	9,701	23,963
應付股息	701	701
	<u>5,271,940</u>	<u>5,486,747</u>

附註：應付前股東的餘額乃本集團於2014年期間收購遼寧東戴河新區當代置業有限公司（前稱為綏中縣長龍房地產開發有限公司）所產生的債項。款項為無抵押、不計息及應要求償還。

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：

	於2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以下	225,395	381,178
1至2年	131,229	55,760
2至3年	23,717	723
3年以上	25,125	24,555
	<u>405,466</u>	<u>462,216</u>

主席報告

各位股東：

本人謹代表本公司董事會，欣然提呈本集團2015年1月1日至2015年6月30日（「回顧期」）之業務回顧與展望。

發展中的當代置業

在過去的一年里，當代置業所處的宏觀市場環境發生了顯著的變化。整個市場呈現短期而不均衡的差異化增長，資源繼續向行業規模領先的企業傾斜。這樣的「滾雪球」效應，還伴隨著企業業務的高聚焦與市場參與者的高淘汰。在這樣的市場環境下，一個企業如果不能跟上步伐，就會很快落後。當代置業屬於發展中的企業，具有顯著的核心競爭力，還具備持續規模增長的條件。在2015年的上半年，通過公司上下的不懈努力，我們實現了合約銷售90%以上的同比增長，獲取了上海和蘇州兩塊新的優質土地。2015年與之後幾年，公司有信心保持50%左右的複合增長速度。這是緣由對於我們核心競爭力的信心，也就是對於綠色地產發展模式的信心。我們的MOMΛ產品就是打造「人無我有，人有我優」的綠色住區，打造「綠色+舒適+節能+移動互聯的全生命週期生活家園」。

創業生態體下的七艘艦艇

我們將房地產企業分為三種，第一種是傳統型房地產企業，他們還在堅守以往的陣地，買地賣房，按部就班。第二種是平台型房地產企業，他們把企業的平台價值放大，依託這個平台之上的，不僅僅限於地產開發一項業務。第三種是生態型房地產企業，這樣的企業建立起生態鏈，內部孵化，不斷創新，更換內部零件，更為適應快速發展的市場。當代置業的性質叫做「創新生態體」，我們建立生態鏈創業平台。當代置業通過內部孵化的金融創新、社區服務創新和互聯網創新，激發了職員的創業熱情，並實現對主營業務，即房地產銷售的溢價、用戶黏性和去化速度的反哺。

藍綠相間、創新深藍

我們從公司成立伊始，就將綠色舒適而節能的地產作為我們百年的深耕目標。「藍綠相間，創新深藍」，綠—就是房地產開發平台，藍—就是圍繞綠色建築、綠色住區建設全生命週期生活家園的服務平台。

保持深綠：綠色住區

今年是當代置業成立的第十五年。十五年來，我們只做了一件事－那就是打造主動節能、被動節能與智慧節能為核心的綠色而舒適的住宅。在2015年的上半年，我們的多個項目又獲取了住建部頒發的綠色建築設計標識，特別是當代東戴河白金海MOMΛ項目成為第一個由中國房地產研究會和中國房地產業協會共同頒發的「中國人居環境綠色住區共建示範項目」。公司將堅定不移地繼續以「取暖制冷的獨特解決之道+空氣質量的獨特解決之道+能耗運行費用降低的獨特解決之道+全生命週期的人口老齡化解決之道+可持續發展主題下的行業領先之道」為核心競爭力，打造「綠色+舒適+節能+移動互聯的全生命週期生活家園」。

突破深綠：科技社區

科技社區絕不是將社區全部配上智能家居。我們認為真正的「智慧」是「人機互動」，智能化絕不是以遙控器去控制設備，而應該是機器感知環境變化而智能控制。人與設備有機結合，生態鏈接。

我們在社區硬件上，打造專屬的智能家居系統，讓社區內、居室內實現智能化。以「大屏（智能電視等）+小屏（智能手機等）」解決業主所需，大屏解決娛樂解決對外信息，小屏解決社交需求和實現智能家居。

與此同時，我們和優質的社區服務商合作，以社區作為提升客戶滿意度、客戶黏性的重要平台，通過對業主居住舒適、社區生活和全週期生活方式痛點的滿足，實現社區服務品質提高對房屋售價、去化速度的反哺。

走向深藍：健康社區

在今年6月，當代置業與中國規模最大的體檢和社區健康解決方案供應商iKang Guobin Healthcare Group, Inc.（「愛康國賓」）簽署戰略合作協議。當代置業與愛康國賓通過雙方的線下體驗店與線上健康管理app的結合，打造O+O模式的移動互聯+綠色社區醫療平台，當代置業與愛康國賓的合作不僅僅是簡單的1+1模式，而是在這個模式上的持續升級。社區醫療打通了智能硬件、家庭需求和社區服務三大領域，使數據通過服務產生真正的價值。這樣的模式將很快在當代置業的房地產項目中落地實施。

創新深藍：全齡社區

我們認為21世紀兩大挑戰人類的主題：一是可持續發展、二是人口老齡化。可持續發展有我們綠色節能地產，而養老產業我們首先選擇在成熟的海外發展。我們在美國休斯頓成立皇冠區域中心，以投資移民的方式來構築起專屬MOMΛ家人的「合夥人聯盟」，我們拿出EB-5名額，不僅實現利益上的共享，更為業主朋友們實現全家人到世界最繁華、最宜居土地上去生活的夢想。

我們並非站在風口

我們並不是站在行業的風口，我們只是站在了機遇的門口。對於「新常態」下互聯網思維的「順勢而為」並非無為而治，所以今時今日，我們不會以為站在風口就能飛起來，而是需要不斷地去嘗試不同出口，找尋不同出路。

我們有信心，在行業變革的2015年，利用以上戰略思維和強效執行，實現2015年全年戰略目標。

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、物業租賃、酒店管理及項目管理。

物業銷售

回顧期內，本集團物業銷售收益為人民幣1,895.5百萬元，較2014年同期增長2.0%。本集團於回顧期內交付物業總建築面積（「建築面積」）為223,244平方米和440個車位。截至2015年6月30日止六個月，確認平均銷售價格（「平均售價」）為人民幣8,270元／平方米，車位確認平均售價為人民幣111,898元／個。

表一：本集團物業銷售收益明細

* 扣除營業稅以後

項目名稱	截至6月30日止六個月					
	2015年			2014年		
	收益	已交付的可銷售總建築面積或車位	平均售價	收益	已交付的可銷售總建築面積或車位	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	
北京當代MOMA	189,159	3,339	56,651	773,075	11,768	65,692
北京iMOMA	9,435	358	26,355	-	-	-
北京悅MOMA	-	-	-	27,707	977	28,359
北京MOMA萬萬樹	-	-	-	131,621	4,457	29,531
太原萬國城MOMA	685,960	54,288	12,636	149,351	10,062	14,843
長沙萬國城MOMA	11,312	1,587	7,128	34,529	6,489	5,321
長沙滿庭春MOMA	749	122	6,139	2,923	665	4,395
長沙開福滿庭春MOMA	756,843	122,145	6,196	326,057	58,443	5,579
南昌滿庭春MOMA	5,412	632	8,563	134,987	19,857	6,798
九江滿庭春MOMA	174,618	36,744	4,752	162,822	29,747	5,474
仙桃滿庭春MOMA	12,779	4,029	3,172	45,230	13,824	3,272
小計	1,846,267	223,244	8,270	1,788,302	156,289	11,441
停車場	49,235	440個車位	111,898／車位	70,600	628個車位	112,420／車位
合計	<u>1,895,502</u>			<u>1,858,902</u>		

合約銷售

截至2015年6月30日止六個月，本集團合約銷售額達人民幣4,367.4百萬元，較2014年同期上升91.2%。本集團預售總建築面積479,193平方米和653個車位，較2014年同期分別增長119.7%和40.1%。

表二：本集團合約銷售額明細

* 金額扣除營業稅以前

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	合約銷售 人民幣千元	截至6月30日止六個月				
			2015年 建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣/ 平方米 或車位	合約銷售 人民幣千元	2014年 建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣/ 平方米 或車位
北京當代MOMA	100%	81,839	1,227	66,698	470,286	6,759	69,579
北京萬國城MOMA	100%	-	-	-	24,902	285	87,375
北京MOMA萬萬樹	100%	-	-	-	65,461	2,011	32,551
北京當代採育滿庭春 MOMA	53.75%	14,244	1,499	9,502	-	-	-
北京當代·旭輝墅	50%	1,020,390	63,175	16,152	-	-	-
北京上第MOMA	100%	33,754	1,156	29,199	-	-	-
上海松江頤景園	35%	596,616	27,892	21,390	-	-	-
太原萬國城MOMA	100%	188,990	17,334	10,903	667,100	51,418	12,974
長沙萬國城MOMA	100%	18,538	2,244	8,261	70,563	7,730	9,128
長沙滿庭春MOMA	100%	1,659	287	5,780	2,675	445	6,011
長沙開福滿庭春MOMA	100%	106,384	14,165	7,510	455,906	66,727	6,832
長沙當代濱江MOMA	51%	173,072	25,342	6,829	-	-	-
長沙MOMA當代廣場	51%	371,767	75,675	4,913	-	-	-
武漢漢陽滿庭春MOMA	99.02%	295,695	53,569	5,520	-	-	-
武漢光谷滿庭春MOMA	60%	179,948	24,135	7,456	-	-	-
合肥當代MOMA	51%	504,821	31,413	16,070	-	-	-
南昌滿庭春MOMA	100%	1,617	112	14,438	52,655	5,474	9,619
南昌當代MOMA新城	65%	56,753	8,598	6,601	63,496	8,092	7,847
南昌當代國際MOMA	65%	207,282	28,030	7,395	65,239	7,432	8,778
九江滿庭春MOMA	100%	190,234	40,527	4,694	121,943	20,551	5,934
九江朝陽里MOMA	100%	87,647	19,047	4,602	-	-	-
仙桃滿庭春MOMA	100%	148,397	43,766	3,391	140,930	41,142	3,425
小計		4,279,647	479,193	8,931	2,201,156	218,066	10,094
停車場		87,757	653個 車位	134,391/ 車位	82,898	466個 車位	177,893/ 車位
總計		<u>4,367,404</u>			<u>2,284,054</u>		

物業租賃、酒店管理及項目管理

截至2015年6月30日止六個月，本集團物業租賃收益為人民幣16.5百萬元，較2014年同期上升10.4%。酒店經營收益於2015年上升154.9%至人民幣21.5百萬元，而項目管理收益於2015年為人民幣20.8百萬元（2014年：無）。

土地儲備

於2015年6月30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4,439,652平方米。

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

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	2015年6月30日 未售總建築面積 (附註) (平方米)	累計已簽銷售 合同的已出售但 未交付的建築面積 (平方米)
北京當代MOMA	100%	9,323	–
北京MOMA萬萬樹	100%	7,985	–
北京當代城市家園	100%	6,567	5,810
北京上第MOMA	100%	4,040	420
北京iMOMA	100%	729	175
北京悅MOMA	100%	1,162	798
北京當代采育滿庭春MOMA	53.75%	152,400	145,257
北京當代•旭輝墅	50%	158,213	63,175
北京當代北辰•悅MOMA	50%	131,346	–
上海當代松江頤景園	35%	146,307	58,205
上海當代萬國府MOMA	51%	127,474	–
太原萬國城MOMA	100%	241,951	109,276
長沙萬國城MOMA	100%	12,377	1,989
長沙滿庭春MOMA	100%	30,091	–
長沙開福滿庭春MOMA	100%	164,839	13,469
長沙當代濱江MOMA	51%	229,374	33,942
長沙MOMA當代廣場	51%	341,778	136,660
武漢光谷滿庭春MOMA	60%	283,100	45,512
武漢漢陽滿庭春MOMA	99.02%	120,473	58,497
武漢北辰當代•光谷綠色家園	45%	315,203	–
合肥當代MOMA	51%	189,073	31,413
蘇州當代萬國府MOMA	100%	74,442	–

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	2015年6月30日 未售總建築面積 (附註) (平方米)	累計已簽銷售 合同的已出售但 未交付的建築面積 (平方米)
南昌滿庭春MOMA	100%	28,698	-
南昌當代MOMA新城	65%	90,432	34,540
南昌當代國際MOMA	65%	207,084	77,710
東戴河東戴河·白金海MOMA	100%	346,675	-
九江滿庭春MOMA	100%	95,462	93,053
九江朝陽里MOMA	100%	168,292	19,047
仙桃滿庭春MOMA	100%	754,762	81,601
總計		<u>4,439,652</u>	<u>1,010,549</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196,156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。

2015年土地獲取情況

於回顧期內及直至本公告日期，本公司共收購3塊土地，有關資料如下：

於2015年2月11日，本公司間接全資附屬公司武漢摩碼置業有限公司通過中華人民共和國上海市國有建設用地使用權拍賣活動，成功獲得中國上海市閔行區江川社區01、02單元（MHPO-1101、MHPO-1102單元）52-03地塊（顛橋鎮186-1地塊）的國有土地使用權及其全部權益，總代價為人民幣1,735百萬元。該地塊的總建築面積約為92,400平方米。

於2015年6月3日，本公司間接全資附屬公司毅力精神投資（北京）有限公司通過中華人民共和國蘇州市國有建設用地使用權拍賣活動，成功獲得中國蘇州市蘇地2015-G2號商住混合用地的國有建設用地使用權及其全部權益，總代價為人民幣450百萬元。該地塊的總建築面積約為55,000平方米。

於2015年8月18日，本公司間接全資附屬公司深耕智業投資（北京）有限公司（「深耕智業」）與陝西鴻盛實業集團有限公司（「鴻盛實業」）及陝西合金礦業有限公司（「合金礦業」）訂立股權轉讓協議，深耕智業同意分別向鴻盛實業及合金礦業收購陝西卓立實業有限公司（「陝西卓立」）26%及25%股權，總代價為人民幣10.2百萬元。陝西卓立為一家於2009年在中國成立的有限公司，主要從事一幅位於中國陝

西省西安市高新技術產業開發區錦業路西口與西三環交界西南角的地塊之發展項目的開發和興建，該地塊規劃建築面積約為330,000平方米，擬開發為商業及住宅用地。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2014年6月30日止六個月約人民幣1,882.3百萬元增加約3.8%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣1,954.2百萬元，主要由於酒店管理及項目管理的收入增加所致。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2014年6月30日止六個月約人民幣1,017.6百萬元增加約12.3%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣1,142.5百萬元，主要由於交付的物業建築面積增加所致。

毛利及毛利率

基於上文所述，本集團的毛利由截至2014年6月30日止六個月約人民幣864.6百萬元下降約6.1%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣811.8百萬元。

本集團於截至2015年6月30日止六個月的毛利率約為41.5%，較2014年同期的約45.9%有一定下降，原因為已售出之物業和停車場泊位平均銷售價格下跌。

其他收入、收益及虧損

截至2015年6月30日止六個月，其他收入、收益及虧損增加約人民幣80.7百萬元至收入約人民幣76.4百萬元（截至2014年6月30日止六個月虧損約人民幣4.3百萬元），原因為從合營企業取得的利息收入大幅增長。

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、確認已竣工待售物業轉撥至投資物業的公允價值變動、及投資物業公允價值變動。截至2015年6月30日止六個月本公司的公允價值變動為人民幣107.2百萬元，比截至2014年6月30日止六個月的人民幣43.3百萬元增加約147.3%。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增加所致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2014年6月30日止六個月約人民幣78.7百萬元增加約12.9%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣88.9百萬元，主要乃由於本集團物業的預售量於2015年首六個月大幅增加，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2014年6月30日止六個月約人民幣98.1百萬元增加約28.1%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣125.7百萬元，主要乃由於本集團武漢、南昌等地多個全新項目開始運作，令前期管理費用增加及本集團規模擴張。

融資成本

本集團的融資成本由截至2014年6月30日止六個月約人民幣131.8百萬元稍微下降約10.7%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣117.7百萬元。雖然融資成本總額上升，但已計入收入報表的融資成本淨額下跌，原因為更多利息資本化為合資格資產。

稅前溢利

本集團的稅前溢利由截至2014年6月30日止六個月約人民幣592.4百萬元增加約1.0%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣598.2百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2014年6月30日止六個月約人民幣357.0百萬元下降約17.3%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣295.2百萬元，主要由於土地增值稅減少。

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2014年6月30日止六個月約人民幣235.6百萬元增加約20.6%至截至2015年6月30日止六個月約人民幣284.2百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2015年6月30日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘約為人民幣2,941.8百萬元(2014年12月31日：人民幣3,943.9百萬元)，較2014年12月31日減少約25.4%。保持穩健的現金流狀況。主要由於集團業務規模擴張，大量收購土地，現金水平適度下滑。

借款及抵押本集團資產

於2015年6月30日，本集團的總借款約為人民幣4,925.7百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣2,207.5百萬元及優先票據約人民幣2,718.2百萬元。於2015年6月30日，本集團以賬面值約人民幣3,796.0百萬元(2014年12月31日：人民幣3,273.9百萬元)的投資物業、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。本集團大部份銀行及其他貸款的大部份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

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	1,616,493	1,314,317
一年以上，但不超過兩年	492,000	365,900
兩年以上，但不超過五年	99,000	115,000
小計	2,207,493	1,795,217
境外優先票據		
兩年以上，但不超過五年	2,718,208	2,712,020
總計	4,925,701	4,507,237

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
減：		
現金及受限制現金	<u>2,941,806</u>	<u>3,943,938</u>
淨負債	<u>1,983,895</u>	<u>563,299</u>
權益總額	<u>3,527,742</u>	<u>3,233,739</u>
淨負債率	<u>56.2%</u>	<u>17.4%</u>
總負債／總權益	<u>139.6%</u>	<u>139.4%</u>

按借款類型及到期情況劃分

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
以人民幣計值	3,102,499	2,737,509
以美元計值	1,823,202	1,633,411
以港幣計值	-	136,317
	<u>4,925,701</u>	<u>4,507,237</u>

槓桿

於2015年6月30日，本集團錄得淨負債率為56.2%。本集團淨流動資產（流動資產減流動負債）由2014年12月31日的約人民幣2,185.6百萬元減少約22.6%至2015年6月30日的約人民幣1,690.7百萬元，而流動比率（流動資產／流動負債）則由2014年12月31日的約1.25倍降低至2015年6月30日的約1.19倍。

外幣風險

我們的業務主要以人民幣進行。大部份資產以人民幣計值。於2015年6月30日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港幣及美元計值的銀行存款及借款；及(ii)以美元計值的優先票據。我們面臨未來商業交易及以非人民幣計值的已確認資產及負債所衍生的匯率風險。大部份的外匯交易及結餘以港幣及美元計值。我們並無外匯對沖政策。

或然負債

於2015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3,168.5百萬元（2014年12月31日：約人民幣2,680.4百萬元）。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2015年6月30日，本集團共有1,032名僱員（2014年12月31日：973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，與財務及經營團隊談論現金狀況及負債情況。此外，董事會辦公室每週向董事會成員傳閱資本市場報告，故董事會可評估股本／債券融資契機。在項目層面，預期全部項目內部投資回報率將超過15%至20%水平，取決於項目所在地及類別。

重大收購及出售資產

於回顧期內，本集團無重大收購及出售資產事宜。

前景

2014年全年，房地產行業在合約銷售、銷售面積和銷售價格方面都有比較明顯的下降。從需求端，中國房地產行業的總需求將會因城鎮化的放緩和人口紅利的下降而逐年繼續下滑，剛性需求繼續受到政策的扶持，而改善型需求，尤其是一、二線城市的改善型需求，將是行業未來發展的新的可持續增長點。從供給端，由於近年來房地產發展積累了過剩的產能，造成了庫存去化問題和普遍的高負債。

在國家經濟面臨全面轉型的2015年，GDP下行的巨大壓力會伴隨經濟結構的深入調整。首先是國家經濟由投資－出口驅動將逐漸被由消費－創新驅動取代。在經濟結構中具有高關聯性和體量優勢的房地產行業，將成為國家新一輪宏觀政策調整的重點。國家希望利用「再槓桿」的手段，實現地方政府和房地產企業的負債降低，同時鼓勵個人信貸，讓老百姓更容易地獲取按揭貸款，通過銷售回款和土地財政的健康化，反哺地產行業和地方財政，驅動中國經濟的「軟著陸」。國家希望通過提出「綠色化」和「互聯網+」的戰略，讓傳統行業也走向綠色、創新的發展新路上。我們看到，無論是近一年出臺的多地限購鬆綁和個人信貸利好，還是中央銀行多次的降息、降准操作，都對房地產行業的復蘇、轉型起到了明顯的刺激和催化作用，整個行業的觸底反彈可期。從企業的角度，在本輪政策利好下，地產行業將面臨更顯著的分化，強者恒強成為不變的法則，而國有企業因其融資成本的優勢將會獲取比民營企業更多的市場資源，規模中等以下的民營企業必須形成獨有的細分市場戰略才能生存和發展。以物業銷售為主的企業，在新的宏觀環境下必須向快周轉、差異化和低成本的方向轉變經營理念和戰略。差異化表現在主營業務和非主營業務的細分和創新，其中又以深化產品的核心競爭力，打造產業鏈、上下游和生態圈的多元化發展最被看好，可以有效促進這類企業持續性盈利能力和對風險的防禦能力。

本集團將依照自身對於市場的研判，主要進入一線城市和強二線城市獲取土地，並實現周轉速度、產品差異化和全面成本降低的目標，堅定不移地在細分市場的道路上順勢而為。我們也將持續關注市場環境最新的變化，與投資人保持密切的溝通，為股東創造更大的回報。

紅股發行

於2015年5月29日，董事會提議按每10股股份獲發一股紅股之基準向本公司股東配發及發行新股份（「紅股發行」）。決議於2015年6月17日的股東週年大會獲股東批准後，根據紅股發行，本公司於2015年7月10日共配發及發行160,000,000股新股份。隨紅股發行於2015年7月10日完成，用以計算截至2015年6月30日及2014年6月30日止六個月期間每股基本盈利的普通股加權平均數予以追溯調整至1,760,000,000股。

同意徵求

於2015年6月29日，本公司完成同意徵求（「同意徵求」），並就若干對本行發行之優先票據之相關契約（「該等契約」）之條文的建議修訂（「該等建議」）獲優先票持有人的必要同意。同意徵求及該等建議的主要目的為取得必要的同意，以修訂該等契約的若干條文，從而使本公司可競逐在其他情況下未必會出現或根本不會出現的估值具吸引力的商機，以及更好地滿足本公司的業務需求。該等建議包括（其中包括）關於下列各項的修訂：(i)有關債務、投資及留置權的條文；(ii)「合併EBITDA」及「合併淨收入」的定義；(iii)「獲准投資」的定義；及(iv)澄清或添加若干定義。

企業管治

本公司一直致力維持良好的企業管治常規及程序，包括具質素的董事會、良好的內部監控、對股東的透明度和問責能力。由2015年1月1日至2015年6月30日止期間，本公司一直遵守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14《企業管治守則》所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規。

上市公司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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，全體董事均已確認於截至2015年6月30日止六個月內一直遵守《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

截至2015年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

股息

本集團並不建議派發截至2015年6月30日止六個月股息。

2014年12月31日後的變動

本集團的財務狀況與本公司截至2014年12月31日止年度的年報內的財務狀況及「管理層討論及分析」所披露的資料並無其他重大轉變。

審核委員會

截至2015年6月30日止，本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，分別為許俊浩先生（審核委員會主席），崔建先生、及秦佑國先生。彼等概無擔任本公司前任或現任核數師。審計委員會已經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，並審閱此截至2015年6月30日六個月的中期業績及認為此中期業績的編製符合適用之會計準則及規定，並已作出適當披露。。

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)及本公司網站(www.modernland.hk)。2015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
總裁兼執行董事
張鵬

香港，2015年8月24日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，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及鍾天降先生；及獨立非執行董事秦佑國先生、崔健先生及許俊浩先生。

* 僅供識別