



當代置業(中國)有限公司

MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

科技建築品位生活

M O M A F i n e L i v i n g



股份代號:1107
2013 中期報告



目 錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 6 管理層討論及分析
- 20 權益披露
- 23 企業管治及其他資料
- 25 簡明合併財務報表審閱報告
- 27 簡明合併損益及其他全面收入報表
- 29 簡明合併財務狀況報表
- 31 簡明合併權益變動表
- 34 簡明合併現金流量表
- 36 簡明合併財務報表附註

公司資料

註冊辦事處

Floor 4
Willow House
Cricket Square
P.O. Box 2804
Grand Cayman KY1-1112
Cayman Islands

中國總部

中國
北京
東城區
香河園路1號
郵編：100028

香港主要營業地點

香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

公司網址

www.mgreen.hk

授權代表

范慶國先生
中國
北京
崇文區
培新街乙5號院
1號樓1樓107室

甘美霞女士
香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

執行董事

張雷先生 (主席)
陳音先生
范慶國先生
鍾天降先生

獨立非執行董事

秦佑國先生
崔健先生
許俊浩先生

審核委員會

許俊浩先生 (主席)
崔健先生
秦佑國先生

薪酬委員會

秦佑國先生 (主席)
崔健先生
張雷先生

提名委員會

崔健先生 (主席)
許俊浩先生
張雷先生

公司資料

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一期
35樓

法律顧問

香港：
歐華律師事務所

主要往來銀行

中國銀行
北京分行

中國工商銀行
北京分行

中國招商銀行
北京分行

投資者及傳媒關係顧問

博達浩華國際財經傳訊集團
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心20樓2009-2018室
電話：(852) 3150 6788
傳真：(852) 3150 6728
電郵：moma@pordahas.com

股份代號

1107

公司秘書

甘美霞女士 *FCS (PE) · FCIS*

開曼群島股份過戶登記總處

**Royal Bank of Canada Trust
Company (Cayman) Limited**
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, PO Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

合規顧問

大和資本市場香港有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一期28樓

主席報告

各位股東：

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、恆溫效益、恆溫控制、空氣通風及噪音消減等特性，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。



主席報告

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。

最後，本人謹代表本公司董事會（「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！

主席兼執行董事

張雷

香港，二零一三年八月二十六日

管理層討論及分析



當代置業(中國)有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)就首次公開發售其股份而於二零一三年六月二十八日刊發招股章程(「招股章程」)。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。

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(「回顧期內」), 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。

管理層討論及分析

表一：本集團物業銷售收益明細

* 扣除營業稅以後

	截至六月三十日止六個月					
	二零一三年			二零一二年		
	已交付的 可銷售 總建築面積	已交付的 可銷售 總建築面積	已交付的 可銷售 總建築面積	已交付的 可銷售 總建築面積	已交付的 可銷售 總建築面積	已交付的 可銷售 總建築面積
	收益	或單位	平均售價	收益	或單位	平均售價
	人民幣千元	或單位	人民幣千元/ 平方米	人民幣千元	或單位	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	1,228,543			1,029,183		

管理層討論及分析

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

	二零一三年			截至六月三十日止六個月		
	合約銷售 人民幣千元	建築面積 或單位	平均售價 人民幣千元 平方米	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>		

管理層討論及分析

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 人民幣千元	佔收益 百分比	出租率
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	47,228	10,563	100%	90%

管理層討論及分析

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。截至本報告日期，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%。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析



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。

管理層討論及分析



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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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%。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

重大投資收購及出售資產

於回顧期內，本集團向一間中國商業銀行收購人民幣207.0百萬元的若干金融產品。有關本集團所持金融產品的更多資料的披露載於簡明合併財務報表附註22。

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。

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。

管理層討論及分析

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，本集團相信將會有愈來愈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。

權益披露

權益披露

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

由於本公司僅於二零一三年七月十二日於聯交所主板上市，故於二零一三年六月三十日概無根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文向本公司披露的任何董事及／或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份（「股份」）、相關股份或債券中擁有的權益或淡倉。

於本公司在二零一三年七月十二日上市後，董事或本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文其將被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

所持本公司權益（好倉）

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
張雷先生	信託受益人(附註1)	1,177,176,000	73.57%
陳音先生	受控制法團之權益(附註2)	5,712,000	0.36%
范慶國先生	受控制法團之權益(附註3)	4,944,000	0.31%

權益披露

附註1：該等1,177,176,000股股份由極地控股有限公司以登記持有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.全部已發行股本則由Cititrust Private Trust (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由Salum Zheng Lee先生（其受益人為Salum Zheng Lee先生的家族成員，包括張雷先生）成立的全權信託。Salum Zheng Lee先生為張雷先生的弟弟。

附註2：陳音先生持有龍昇科技有限公司全部已發行股本，而龍昇科技有限公司於本公司已發行股本中擁有約0.36%的權益。

附註3：范慶國先生持有創作發展有限公司全部已發行股本，而創作發展有限公司於本公司已發行股本中擁有約0.31%的權益。

主要股東於股份及相關股份之權益

由於本公司僅於二零一三年七月十二日於聯交所上市，故於二零一三年六月三十日概無根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露於本公司任何股份或相關股份中的權益或淡倉。

於本公司在二零一三年七月十二日上市後，就董事所知，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須披露的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述登記冊的權益及淡倉如下：

權益披露

於本公司的權益 (好倉)

名稱	身份 / 權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
極地控股有限公司	登記擁有人 (附註1)	1,177,176,000	73.57%
Fantastic Energy Ltd.	受控制法團之權益 (附註1)	1,177,176,000	73.57%
Cititrust Private Trust (Cayman) Limited	受託人 (附註1)	1,177,176,000	73.57%
Salum Zheng Lee先生	全權信託的創立人 (附註1)	1,177,176,000	73.57%
張德桂女士	配偶權益 (附註2)	1,177,176,000	73.57%

附註1：該等1,177,176,000股股份由極地控股有限公司以登記持有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.全部已發行股本則由Cititrust Private Trust (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由Salum Zheng Lee先生（其受益人為Salum Zheng Lee先生的家族成員，包括張雷先生）成立的全權信託。Salum Zheng Lee先生被視為於家族信託所持有的1,177,176,000股股份中擁有權益。

附註2：張德桂女士為Salum Zheng Lee先生的配偶。

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」）。自採納之日起至本報告日期期間，概無購股權根據購股權計劃授出。購股權計劃主要條款及條件的概要載於招股章程附錄五。

企業管治及其他資料

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。

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。

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。

企業管治及其他資料

關聯方交易

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的關聯方交易詳情載於合併財務報表附註23(b)。

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)。

簡明合併財務報表審閱報告

致當代置業(中國)有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱列載於第27至60頁的當代置業(中國)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明合併財務報表，當中包括於二零一三年六月三十日的簡明合併財務狀況報表以及截至二零一三年六月三十日止六個月的相關簡明合併損益及其他全面收入報表、權益變動表及現金流量表連同若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合當中有關條文及國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。貴公司的董事(「董事」)須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列此等簡明合併財務報表。吾等的責任是基於吾等的審閱工作，對此等簡明合併財務報表作出結論，並按協定的委聘條款僅向董事會整體報告吾等的結論，除此之外，本報告不可作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

吾等已根據國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」(「國際審閱委聘準則第2410號」)進行審閱。此等簡明合併財務報表的審閱工作包括主要向財務及會計事務的負責人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據國際核數準則進行審核的範圍，故吾等不能保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

簡明合併財務報表審閱報告

結論

基於吾等的審閱工作，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明合併財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

在並無對吾等的審閱結論作出保留意見的情況下，吾等謹請閣下注意，截至二零一二年六月三十日止六個月的比較簡明合併損益及其他全面收入報表、權益變動表及現金流量表以及於該等簡明合併財務報表內所披露的相關解釋附註，並非根據國際審閱委聘準則第2410號審閱。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一三年八月二十六日

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	4	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	5	(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	6	(222,022)	(230,113)
期內溢利	7	182,714	274,994
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		-	1,027
與重估收益有關的遞延稅項		-	(257)

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)
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	9	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	10	767,475	717,000
物業、廠房及設備	11	967,218	933,078
無形資產		1,246	1,337
預付租賃款項	12	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
		2,240,959	2,221,470
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	13	438,819	446,241
應收關聯方款項	23(a)	8,100	2,305
可供出售投資	22	207,000	—
受限制現金		97,258	85,225
銀行結餘及現金		1,095,727	787,712
		6,562,209	6,169,999

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)
流動負債			
貿易及其他應付款、已收押金及 應計費用	14	4,921,675	4,547,405
應付關聯方款項	23(a)	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)	15	234,196	109,000
		6,472,531	5,871,946
流動資產淨額		89,678	298,053
總資產減流動負債		2,330,637	2,519,523
股本及儲備			
股本	16	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		1,686,795	1,500,749
非流動負債			
銀行及其他借貸(於一年後到期)	15	622,100	1,000,900
遞延稅項負債		21,742	17,874
		643,842	1,018,774
		2,330,637	2,519,523

簡明合併權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權		
	股本	特別儲備	重估儲備	其他儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	累計溢利	合計	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
於二零一三年一月一日(經審核)	342	299,292	71,466	(7,345)	270,229	252	867,243	1,501,479	(730)	1,500,749
期內溢利	-	-	-	-	-	-	183,198	183,198	(484)	182,714
期內其他全面收入(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	(1,653)	-	(1,653)	-	(1,653)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,653)</u>	<u>183,198</u>	<u>181,545</u>	<u>(484)</u>	<u>181,061</u>
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(1,653)	183,198	181,545	(484)	181,061
以股份付款(附註11)	-	-	-	4,423	-	-	-	4,423	-	4,423
來自一名股東所控制公司的 貸款(附註1)	-	204	-	-	-	-	-	204	-	204
出售附屬公司(附註17)	-	358	-	-	-	-	-	358	-	358
撥作儲備	-	-	-	-	20,073	-	(20,073)	-	-	-
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	<u>342</u>	<u>299,854</u>	<u>71,466</u>	<u>(2,922)</u>	<u>290,302</u>	<u>(1,401)</u>	<u>1,030,368</u>	<u>1,688,009</u>	<u>(1,214)</u>	<u>1,686,795</u>

簡明合併權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							合計	非控股權 益	權益總額
	股本	特別儲備	重估儲備	其他儲備	法定盈餘 儲備	外匯換算 儲備	累計溢利			
	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			
於二零一二年一月一日(經審核)	342	323,334	70,710	(13,639)	190,723	-	475,261	1,046,731	27,931	1,074,662
期內溢利	-	-	-	-	-	-	270,398	270,398	4,596	274,994
期內其他全面收入(扣除所得稅)	-	-	756	-	-	-	-	756	14	770
期內全面收入總額	-	-	756	-	-	-	270,398	271,154	4,610	275,764
以股份付款(附註ii)	-	-	-	3,147	-	-	-	3,147	-	3,147
來自一名股東所控制公司的 貸款(附註i)	-	197	-	-	-	-	-	197	7	204
撥作儲備	-	-	-	-	31,867	-	(31,867)	-	-	-
於二零一二年六月三十日 (未經審核)	<u>342</u>	<u>323,531</u>	<u>71,466</u>	<u>(10,492)</u>	<u>222,590</u>	<u>-</u>	<u>713,792</u>	<u>1,321,229</u>	<u>32,548</u>	<u>1,353,777</u>

簡明合併權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

附註：

- i. 根據二零一零年十一月二十九日當代節能置業股份有限公司(「當代節能」)與其一僱員訂立的協議，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」)(其由本公司股東所控制)所發展的物業。該僱員自二零一零年十月三十日開始為當代節能服務達10年後，該項物業的產權將轉讓予該僱員。於二零一零年十一月二十九日，該物業的市場價值為人民幣4,071,000元。截至二零一三年六月三十日止六個月，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供款，金額為人民幣204,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣204,000元)。
- ii. 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，當代綠色實業有限公司(「當代綠色」)出售當代節能5.8%的權益。向幾位高層管理人員(「僱員」)轉讓於當代綠色的1.924%權益超出公允價值的部分，乃被視為以股份付款。二零零八年度初步於儲備內確認的以股份付款總額為人民幣57,704,000元，在僱員提供服務的六年間自損益扣除。因此，本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月確認與本集團以股份付款相關的開支約人民幣4,423,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣3,147,000元)。上述各項金額已自其他儲備解除。

於二零一三年三月，其中一位僱員離職，即使其並未提供規定年限的服務，本公司管理層同意不會取得先前向其轉讓的當代綠色的權益，因此，截至二零一三年六月三十日止六個月有關該僱員的餘下以股份付款人民幣1,754,000元悉數自損益扣除。

簡明合併現金流量表

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)
經營活動所得現金淨額		450,603	868,069
投資活動所得／(所用) 現金淨額			
已收利息		2,208	1,421
自持作買賣投資所收取股息		1,311	24
自可供出售投資所收取股息		3,044	1,412
購入物業、廠房及設備		(17,689)	(3,391)
購入無形資產		-	(127)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,885	1,954
出售一附屬公司所得款項	17	9,783	-
向關聯方作出墊款		(7,116)	(2,775)
關聯方還款		101,559	2,770
存放貸款押金		-	(52,565)
出售投資物業所得款項		12,030	-
預售物業、廠房及設備已收押金		307,450	-
收購可供出售投資		(207,000)	-
受限制現金增加		(12,033)	(16,060)
		195,432	(67,337)

簡明合併現金流量表

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)
融資活動(所用)所得現金淨額		
已付利息	(60,130)	(106,541)
清償收購附屬公司額外權益的 應付代價	(20,000)	—
償還關聯方款項	(3,140)	—
關聯方墊款	20	13
償還銀行借貸	(241,790)	(248,400)
償還其他借貸	(300,000)	—
新增銀行貸款	88,186	60,000
新增其他貸款	200,000	300,000
	<u>(336,854)</u>	<u>5,072</u>
現金及現金等價物增加淨額	<u>309,181</u>	<u>805,804</u>
期初現金及現金等價物	<u>787,712</u>	<u>283,142</u>
匯率變動對以外匯持有的 現金結餘的影響	(1,166)	—
期終現金及現金等價物	<u><u>1,095,727</u></u>	<u><u>1,088,946</u></u>

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

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，其主要營業地點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日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。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

(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香港聯合交易所有限公司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)	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
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。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

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。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

(b) 主要會計政策 (續)

國際財務報告準則第13號公允價值計量 (續)

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。有關本集團所持金融工具的公允價值資料的披露載於附註22。

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。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

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	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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」）。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

4. 其他收入、收益及虧損

	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)
利息收入	2,208	1,421
可供出售投資股息收入	3,044	1,412
罰款收入	135	128
政府補助(附註a)	676	5,194
出售物業、廠房及設備的收益	464	2,268
項目管理服務收入	2,050	—
自水錶廠區項目收到的超額補償	—	146,876
其他	390	5,998
	8,967	163,297

附註：

- (a) 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。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

5. 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。

6. 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>

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

6. 所得稅開支 (續)

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。

7. 期內溢利

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)

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	9,002	8,840
於發展中物業項下資本化的物業、廠房及設備折舊	<u>64</u>	<u>59</u>
期內折舊開支總額	<u>9,066</u>	<u>8,899</u>
經營租賃租金	895	1,625
呆賬撥備	<u>610</u>	<u>—</u>

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

8. 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）。

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)
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)	<u>183,198</u>	<u>270,398</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
股份數目		
據以計算每股基本盈利之普通股數目	<u>1,200,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>

就計算於截至二零一三年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，以反映附註16所述的股份拆細及資本化發行。

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。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

10. 投資物業

	合計 人民幣千元
公允價值	
於二零一三年一月一日(經審核)	717,000
轉撥自持作銷售物業	58,775
於損益確認的公允價值變動淨額	3,730
出售	(12,030)
	<hr/>
於二零一三年六月三十日(未經審核)	<u>767,475</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。本集團已竣工投資物業於各轉撥日期以及於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的公允價值，已根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於同日作出的估值而達致。戴德梁行為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，其擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估相關地點類似物業的經驗。估值乃採用投資法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收入潛力計提適當撥備，或(如適用)採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可資比較銷售交易而進行。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

11. 物業、廠房及設備

截至二零一三年六月三十日止六個月，添置物業、廠房及設備達人民幣17,689,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣3,391,000元），包括樓宇、汽車以及設備及家具。

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完成計劃項下所述的服務年期時授予合資格僱員。於二零一三年六月三十日，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47,957,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣51,611,000元）。

12. 預付租賃款項

代表在中國持有的土地使用權的預付租賃款項的賬面值分析如下：

	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)
中期	8,606	28,731
長期	<u>123,934</u>	<u>250,461</u>
	<u>132,540</u>	<u>279,192</u>

本集團的預付租賃款項指為在中國取得介乎40年至70年租期的土地使用權所支付的款項，以發展持作銷售物業。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

13. 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
	<u>438,819</u>	<u>446,241</u>

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。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

13. 貿易及其他應收款、押金及預付款 (續)

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	—
	22,184	15,133

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。

14. 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
	4,921,675	4,547,405

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）。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用 (續)

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
	295,078	449,589

15. 銀行及其他借貸

	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)
銀行貸款，有抵押	656,296	809,900
其他貸款，有抵押	200,000	300,000
	856,296	1,109,900
減：流動負債下1年內到期款項	(234,196)	(109,000)
	622,100	1,000,900

於二零一三年六月三十日，賬面值為人民幣656,296,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣809,900,000元）的借貸根據中國人民銀行所報利率或香港銀行同業拆息按可變利率計息，由於實際年利率介乎2.85%至9.92%（二零一二年十二月三十一日：5.40%至9.84%），因此本集團面臨現金流量利率風險。餘下賬面值為人民幣200,000,000元（二零一二年十二月三十一日：人民幣300,000,000元）的借貸按於二零一三年六月三十日的每年固定利率12.8%（二零一二年十二月三十一日：16%）安排，因此本集團面臨公允價值利率風險。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

16. 股本

	股份數目	金額 千美元	相當於 人民幣千元
已發行及繳足：			
於二零一三年一月一日及			
二零一三年六月三十日	50,000	50	342

本公司最初以法定股本50,000美元註冊成立，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。

根據本公司股東於二零一三年六月十四日通過的書面決議案，本公司法定股本中每股面值1.00美元的普通股拆細為100股每股面值0.01美元的普通股，且本公司藉增設額外1,995,000,000股股份將法定股本由50,000美元增至20,000,000美元，分為2,000,000,000股股份；待本公司股份溢價賬因本公司根據全球發售發行400,000,000股股份而進賬，則授權董事將一筆為數11,950,000美元的款項撥充資本，藉利用該金額按面值繳足本公司1,195,000,000股股份，作為本公司股份溢價賬的進賬金額。

緊隨本中期期間末，本公司以於二零一三年七月十二日進行全球發售之方式按每股1.49港元的價格合共發行400,000,000股每股面值0.01美元的新普通股。

17. 出售一家附屬公司

於二零一三年三月二十五日，當代節能與當代建設投資管理有限公司（「當代建設」，一家由張雷先生控制的公司）訂立股份轉讓協議，以代價人民幣10,000,000元出售於附屬公司北京當代摩碼投資管理有限公司（「當代摩碼」）的全部股權，而當代摩碼持有綏中縣長龍房地產開發有限公司（「綏中長龍」）的全部股權。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

17. 出售一家附屬公司 (續)

截至二零一三年
六月三十日止
六個月
人民幣千元
(未經審核)

失去控制權的資產及負債分析：

預付租賃款項	146,652
發展中待售物業	98,746
銀行結餘及現金	217
貿易及其他應付款	<u>(235,973)</u>

出售的資產淨值	<u><u>9,642</u></u>
---------	---------------------

已收代價：

已收現金	<u>10,000</u>
------	---------------

已收總代價	<u><u>10,000</u></u>
-------	----------------------

出售附屬公司的收益：

現金代價	10,000
減：出售的資產淨值	<u>(9,642)</u>

來自本公司控股股東的供款	<u><u>358</u></u>
--------------	-------------------

出售產生的現金流入淨額：

現金代價	10,000
減：出售的銀行結餘及現金	<u>(217)</u>

	<u><u>9,783</u></u>
--	---------------------

於截至二零一三年六月三十日止六個月，出售的附屬公司並無為本集團的收益、溢利及現金流量帶來重大貢獻。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

18. 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已售物業買方獲授的按揭貸款的擔保：

	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)
投資物業	140,854	139,059
預付租賃款項	42,559	42,559
發展中待售物業	1,254,832	996,635
持作銷售物業	19,813	97,313
物業、廠房及設備	140,820	657,328
銀行存款	97,258	85,225
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	4,148	5,099
	<u>1,700,284</u>	<u>2,023,218</u>

19. 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	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)
已訂約但未作出撥備		
— 有關發展中物業的支出	1,788,287	2,813,346
— 有關物業、廠房及設備的支出	66,397	79,685
— 有關收購土地使用權的支出	—	20,265
	<u>1,854,684</u>	<u>2,913,296</u>

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

19. 資本及其他承擔 (續)

此外，本集團已就物業發展項目（「項目」）與獨立第三方訂立項目管理服務合約。根據項目管理服務合約，本集團已就項目最低投資回報率提供擔保。倘項目投資回報率高於特定水平，本集團有權收取浮動的額外服務費。於二零一三年六月三十日，項目的一期已開始動工並處於建設階段。儘管於期內一期的若干住宅物業已取得預售許可，但是於報告期末項目並未開始預售。管理層已審閱對項目日後收益及預算成本的估計，結論為未能達到最低回報率的機會極小，因此，並未於二零一三年六月三十日確認任何責任。

20. 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報告期末概無確認價值。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：

	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)
按揭擔保	<u>1,613,263</u>	<u>1,434,739</u>

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

20. 或然負債 (續)

於二零一三年二月，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。

21. 經營租賃承擔

本集團作為出租人

於報告期末，本集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約：

	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)
一年內	21,838	21,073
第二年至第五年（包括首尾兩年）	58,840	47,804
五年後	43,544	37,984
	124,222	106,861

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

22. 金融工具公允價值計量

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公允價值計量。下表提供有關根據公允價值計量的輸入數據的可觀測程度如何釐定該等金融資產及金融負債的公允價值（特別是所使用的估值技巧及輸入數據），及公允價值計量所劃分的公允價值級別水平（一至三級）的資料。

- 第一級公允價值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出；
- 第二級公允價值計量乃除第一級計入的報價外，自資產或負債可直接（即價格）或間接（自價格衍生）觀察輸入數據得出；及
- 第三級公允價值計量乃計入並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據（不可觀察輸入數據）的估值技巧得出。

金融資產／金融負債	於二零一三年六月三十日 的公允價值	公允價值級別	估值技巧及 主要輸入數據	重大不可 觀察輸入數據	不可 觀察輸入數據與 公允價值的關係
於財務狀況表分類為可供出售 投資的具非擔保浮動盈利的 銀行金融產品（附註）	一家中國商業銀行發行的為 數人民幣207,000,000元 的具非擔保浮動盈利的銀 行金融產品	第二級	貼現現金流量、未來現金 流量根據預計投資回報 率估算，並按反映不同 對手方信貸風險的利率 貼現。	不適用	不適用

附註：於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團向一間中國商業銀行收購若干金融產品。有關金融產品可由本集團隨時酌情贖回。回報乃參考現行市場利率及該銀行所投資的相關債務投資的表現而釐定，而本金不受銀行保障。金融產品合約所述的預期投資回報率因投資期間而異。金融產品於二零一三年七月獲悉數贖回，並無重大收益。

本公司董事認為在簡明合併財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

23. 關聯方結餘及交易

(a) 與關聯方的結餘

(i) 應收關聯方結餘

	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)
張雷先生／張雷先生 及Salum Zheng Lee先生 控制的公司 第一物業服務(北京)有限公司 (「北京第一物業」)	3,157	1,777
America Pearland Crown LLC	4,943	—
	<u>8,100</u>	<u>1,777</u>
最終控股公司 極地控股	—	342
非貿易結餘總額(附註i)	<u>8,100</u>	<u>2,119</u>
張雷先生／張雷先生 及Salum Zheng Lee先生 控制的公司 北京通正設施設備有限公司 (「北京通正設施」)	—	186
貿易結餘總額(附註ii)	<u>—</u>	<u>186</u>
	<u>8,100</u>	<u>2,305</u>

附註：

- (i) 有關結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 有關結餘屬貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

23. 關聯方結餘及交易 (續)

(a) 與關聯方的結餘 (續)

(ii) 應付關聯方結餘

	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)
張雷先生／張雷先生 及Salum Zheng Lee先生 控制的公司		
當代投資集團(加拿大)有限公司	173	176
綏中長龍	20	—
	193	176
最終控股公司		
極地控股	—	3,140
非貿易結餘總額	193	3,316
張雷先生／張雷先生 及Salum Zheng Lee先生 控制的公司		
北京首都城市建設工程有限公司 (「北京首都城市建設工程」)	1,063	1,171
當代天啟技術(北京)有限公司	116	116
北京第一物業	18,032	6,779
北京通正設施	307	232
湖南第一物業服務有限公司 (「湖南第一物業」)	—	4
山西第一物業服務有限公司 (「山西第一物業」)	1,410	4,172
當代投資集團有限公司 (「當代投資集團」)	1,324	1,324
摩碼會俱樂部管理(北京)有限 公司(「摩碼會俱樂部」)	8	30
貿易結餘總額	22,260	13,828
	22,453	17,144

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

23. 關聯方結餘及交易 (續)

(b) 與關聯方的交易

關聯方名稱	交易性質	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)
張雷先生／張雷先生及 Salum Zheng Lee先生控制的公司			
北京第一物業	租金收入	279	55
	物業管理服務費	16,865	5,109
摩碼會俱樂部	租金收入	365	365
	物業管理服務費	816	580
湖南第一物業	物業管理服務費	3,485	3,002
山西第一物業	物業管理服務費	3,025	1,124
江西第一物業服務有限公司	物業管理服務費	2,345	1,356
北京當代創新園林工程有限責任公司	建設成本	-	30
當代投資集團	租金支出	-	1,299
當代置業集團股份有限公司(「當代置業」)	利息支出(附註i)	-	6,382
第一摩碼聯行房地產經紀(北京) 有限公司(前稱通正聯行房地產經紀 (北京)有限公司)	房地產代理服務費	3,169	-
第一物業服務湖北有限公司	物業管理服務費	1,029	-
北京摩碼幼教科技運營有限公司	租金收入	121	121
第一摩碼商業運營管理(北京)有限公司 (前稱當代勝地商業運營管理(北京) 有限公司)	房地產代理服務費	1,790	50
	租金收入	203	-
北京通正設施	物業管理服務費	207	956
當代建設	出售一家附屬公司的代價 (附註ii)	10,000	-

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

23. 關聯方結餘及交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

附註：

- (i) 除上述應付關聯方款項外，於二零一一年五月，本集團透過委託貸款安排自當代置業獲得一筆貸款，向當代置業借入人民幣200,000,000元。委託貸款（已於二零一一年五月悉數提取）乃無抵押、固定年利率為6.4%，並須於二零一四年五月十六日償還。委託貸款已於截至二零一二年十二月三十一日止年度清還。
- (ii) 有關向一名關聯方出售附屬公司的詳情披露於附註17。
- (iii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團當代節能的一名僱員根據當代節能與該僱員於二零一零年十一月二十九日訂立的協議使用北京當代城市房地產開發的一項市場價值為人民幣4,071,000元的物業，該項物業的業權將於該僱員完成其10年服務年期後轉讓予該僱員。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團已將該交易確認為員工成本及來自股東所控制公司的供款，金額為人民幣204,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣204,000元）。

(c) 主要管理人員薪酬

	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)
基本薪金及津貼	1,574	1,194
退休福利供款	86	80
以股份付款	2,190	2,190
其他實物福利	-	75
	<u>3,850</u>	<u>3,539</u>

簡明合併財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

24. 報告日期後事件

- (a) 透過資本化方式發行新股份及全球發售的詳情載於附註16。
- (b) 中期股息宣派載於附註8。