

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED

當代置業（中國）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：1107）

**截至2017年6月30日止六個月之
未經審核中期業績公告**

摘要

- 已實現合約銷售約人民幣9,036.3百萬元，較2016年同期增長約21.3%。
- 收益及期內溢利較2016年同期分別增加至約人民幣4,294.4百萬元及約人民幣534.7百萬元。
- 於2017年6月30日，本集團資產總值為人民幣37,349.3百萬元，較2016年12月31日的數字增長約31.0%。
- 毛利率增加至20.7%，淨利潤率增加至12.5%。
- 於2017年6月30日，銀行結餘及現金（包括受限制現金）為人民幣8,693.5百萬元。
- 於2017年6月30日，本集團的加權平均借貸成本降低至7.5%（於2016年12月31日：8.07%）。
- 於2017年6月30日，淨負債率下降至63.5%（於2016年12月31日：68.0%）。
- 宣派中期股息每股普通股2.3港仙及擬按每持有十股現有普通股獲發一股紅股的基準發行紅股。

中期業績

當代置業(中國)有限公司(「本公司」或「當代置業」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2017年6月30日止六個月之未經審核合併中期業績。

合併損益及其他全面收入報表

截至2017年6月30日止六個月－未經審核

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	3	4,294,356	4,271,329
銷售成本		(3,406,679)	(3,469,750)
毛利		887,677	801,579
其他收入、收益及虧損	4	290,779	195,215
確認持作銷售物業及發展中待售物業轉撥 至投資物業的公允價值變動		18,132	77,778
投資物業公允價值變動		50,632	89,934
銷售及分銷開支		(130,010)	(112,127)
行政開支		(205,103)	(141,518)
融資成本	5	(95,437)	(119,905)
分佔合營企業溢利減虧損		3,706	(41,127)
分佔聯營公司溢利減虧損		3,743	(10,076)
稅前溢利		824,119	739,753
所得稅開支	6	(289,425)	(237,935)
期內溢利	7	534,694	501,818

截至6月30日止六個月

附註 2017年 2016年
 人民幣千元 人民幣千元

期內其他全面收入：

不會重新分類至損益的項目：

自用物業轉撥至投資物業的重估盈餘
 (扣除稅項)

5,676 —

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(扣除零稅項)

(3,415) 4,561

期內全面收入總額

536,955 506,379

下列人士應佔期內溢利：

本公司擁有人

505,975 499,559

非控股權益

28,719 2,259

534,694 501,818

下列人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人

508,236 504,120

非控股權益

28,719 2,259

536,955 506,379

每股盈利(人民幣分)：

基本

9 20.2 24.0

攤薄

9 20.2 23.9

合併財務狀況報表

於2017年6月30日－未經審核

	於2017年 6月30日 附註 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
投資物業	1,931,230	1,820,000
物業、廠房及設備	493,719	517,273
無形資產	2,197	2,455
持作日後發展的永久業權土地	32,246	31,564
於聯營公司的權益	101,348	99,890
於合營企業的權益	10 1,179,382	643,355
向合營企業作出貸款	10 2,801,658	2,163,958
可供出售投資	50,085	46,350
遞延稅項資產	352,421	274,230
	<u>6,944,286</u>	<u>5,599,075</u>
流動資產		
存貨	4,674	4,737
發展中待售物業	15,306,015	10,331,289
持作銷售物業	2,303,442	2,277,087
貿易及其他應收款、押金及預付款	11 2,824,698	2,775,600
應收關聯方款項	1,272,742	756,858
受限制現金	1,696,944	2,177,946
銀行結餘及現金	6,996,538	4,584,391
	<u>30,405,053</u>	<u>22,907,908</u>

		於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	12	12,574,108	9,305,683
應付關聯方款項		2,599,823	2,257,987
應付稅項		1,989,559	1,760,075
銀行及其他借貸－於一年內到期		3,855,763	2,463,064
優先票據－於一年內到期		686,879	—
		<u>21,706,132</u>	<u>15,786,809</u>
流動資產淨額		<u>8,698,921</u>	<u>7,121,099</u>
總資產減流動負債		<u>15,643,207</u>	<u>12,720,174</u>
股本及儲備			
股本		156,503	156,459
儲備		4,875,333	4,491,834
本公司擁有人應佔權益		<u>5,031,836</u>	<u>4,648,293</u>
非控股權益		<u>1,649,992</u>	<u>83,173</u>
權益總額		<u>6,681,828</u>	<u>4,731,466</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸－於一年後到期		4,040,984	3,288,500
公司債券		982,754	981,102
長期應付款		381,843	295,317
優先票據－於一年後到期		3,368,200	3,245,630
遞延稅項負債		187,598	178,159
		<u>8,961,379</u>	<u>7,988,708</u>
		<u>15,643,207</u>	<u>12,720,174</u>

簡明合併財務報表附註

1. 編製基準

當代置業(中國)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(下文統稱「本集團」)的中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告的規定。

中期財務報告乃按2016年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2017年年度財務報表反映的會計政策變動除外。任何會計政策變動詳情載於附註2。

管理層於編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告時，須按年初至今基準作出對所採用政策及所呈報的資產及負債、收入及開支金額造成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。

本中期財務報告包括簡明合併財務報表及所選解釋附註。附註納入自2016年年度財務報表刊發以來，對了解本集團的財務狀況變動及表現而言屬重要的事件及交易的闡釋。簡明合併中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製完整財務報表所需的一切資料。

中期財務報告乃未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱並獲董事會於2017年8月14日批准刊發。中期財務報告亦經本公司核數師根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師審閱中期財務信息」進行審閱。

2. 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈國際財務報告準則的多項修訂，該等修訂於本集團本會計期間首次生效。該等發展於中期財務報告中概無對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式構成重大影響。

本集團於本會計期間並無採用任何尚未生效的新準則或詮釋。

3. 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為專注於(a)物業發展、(b)物業投資、(c)酒店經營、(d)項目管理、(e)房地產代理服務、(f)移民服務及(g)家居新技術服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經營決策人，本集團總裁張鵬先生所審閱的內部管理報告確立。主要經營決策人主要審閱來自物業發展的物業銷售、來自物業投資的租賃物業、酒店經營、項目管理、房地產代理服務、移民服務及家居新技術服務的收益資料。然而，除收益資料外，並無經營業績及其他分立財務資料可用以評估有關收益類別的表現。主要經營決策人全面審閱本集團的整體業績及組織架構，以作出有關資源分配的決策。因此，並無呈列對此單一可報告及經營分部的分析。

收益乃指已收或應收代價的公允價值，分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	4,185,674	4,195,496
物業租賃	32,007	26,812
酒店經營	31,561	20,760
項目管理	7,291	13,720
房地產代理服務	24,990	4,172
移民服務	6,263	5,557
家居新技術服務	6,570	4,812
	<u>4,294,356</u>	<u>4,271,329</u>

本集團之營運主要位於中國，因此並無地區分部報告呈列。

截至2017年及2016年6月30日止六個月各月，概無與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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息收入	43,296	40,264
政府補助	888	5,637
重新計量原持有被收購方的權益的公允價值(附註a)	51,737	201,593
匯兌淨收益／(虧損)(附註b)	22,632	(56,968)
處置聯營公司的收益(附註c)	147,195	—
出售附屬公司的收益	22,765	—
出售物業、廠房及設備的收益	1,264	—
可供出售投資股息收入	—	3,755
其他	1,002	934
	<u>290,779</u>	<u>195,215</u>

附註：

(a) 截至2017年6月30日止六個月，本集團收購一家於收購事項前為本集團之合營企業作為附屬公司。重新計量本集團於該原持有被收購方之權益的公允價值所得收益為人民幣51,737,000元。

截至2016年6月30日止六個月，本集團收購多家於收購事項前為本集團之合營企業作為附屬公司。重新計量本集團於該等原持有被收購方之權益的公允價值所得收益總額為人民幣201,593,000元。

(b) 該金額主要由於截至2017年6月30日止六個月的人民幣兌美元升值及截至2016年6月30日止六個月的人民幣兌美元貶值而重新換算本公司持有的美元計值優先票據而產生。

(c) 截至2017年6月30日止六個月，本集團處置一家聯營公司權益所得收益為人民幣147,195,000元。

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(297,340)	(165,406)
優先票據及公司債券的利息開支	<u>(300,588)</u>	<u>(209,327)</u>
	(597,928)	(374,733)
減：發展中待售物業的資本化金額	<u>502,491</u>	<u>254,828</u>
	<u>(95,437)</u>	<u>(119,905)</u>

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(198,006)	(166,162)
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(82,210)</u>	<u>(30,725)</u>
	<u>(280,216)</u>	<u>(196,887)</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	<u>(9,209)</u>	<u>(41,048)</u>
	<u>(9,209)</u>	<u>(41,048)</u>
所得稅開支	<u>(289,425)</u>	<u>(237,935)</u>

根據中國企業所得稅法，本公司中國附屬公司的適用所得稅率為25%。

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據英屬處女群島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均無須繳付任何所得稅。

由於截至2017年及2016年6月30日止六個月本集團並未於香港產生或取得收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

7. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期內溢利乃經扣除下列項目後釐定：		
於損益內確認的物業、廠房及設備折舊	15,495	11,506
經營租賃租金	<u>7,254</u>	<u>3,951</u>

8. 股息

董事會宣派截至2017年6月30日止六個月的中期股息每股2.3港仙，合共57,602,000港元(相當於人民幣49,065,000元)(截至2016年6月30日止六個月：零)。中期股息並未於報告期末確認為負債。

董事會將於2017年9月18日舉行之應屆股東特別大會上提呈有關紅股發行的決議案，即每10股現有股份獲發1股紅股。

截至2016年12月31日止年度的末期股息每股6.3港仙，合共157,755,000港元(相當於人民幣137,349,000元)已於截至2017年6月30日止六個月期間獲批准。

截至2015年12月31日止年度的末期股息每股9.9港仙，合共206,136,000港元(相當於人民幣173,181,000元)已於截至2016年6月30日止六個月期間獲批准及派付。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
盈利		
據以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>505,975</u>	<u>499,559</u>
股份數目(基本)		
於1月1日發行之普通股	2,503,405	2,080,760
行使購股權的影響	<u>145</u>	<u>808</u>
於6月30日之普通股加權平均數	<u>2,503,550</u>	<u>2,081,568</u>
股份數目(攤薄)		
據以計算每股基本盈利之普通股數目	2,503,550	2,081,568
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權(附註)	<u>1,328</u>	<u>12,728</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>2,504,878</u>	<u>2,094,296</u>

附註：計算截至2017年及2016年6月30日止六個月的每股攤薄盈利時已考量到在所有未獲行使購股權獲行使的情況下視為按零代價發行的加權平均數目1,328,000股及12,728,000股股份。

10. 於合營企業的權益以及向合營企業作出貸款

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投资成本	1,257,170	727,916
分佔收購後虧損及其他全面開支	(77,788)	(84,561)
	<u>1,179,382</u>	<u>643,355</u>
向合營企業作出貸款	2,817,177	2,191,607
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(15,519)	(27,649)
	<u>2,801,658</u>	<u>2,163,958</u>

於截至2017年6月30日止六個月本集團取得合營企業武漢摩碼置業有限公司的控制權，並將其列作附屬公司。

向合營企業作出貸款並無抵押，預期於一年後收回。惟人民幣2,652,177,000元(2016年：人民幣1,486,604,000元)之金額乃免息，其餘貸款按固定年利率13%計息(2016年：6%至13%)。

11. 貿易及其他應收款、押金及預付款

貿易應收款主要指應收租金及物業銷售應收款。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款支付，通常於自協議之日起計45日內支付。

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備	134,133	126,764
其他應收款，扣除撥備	616,057	495,639
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款(附註)	23,586	19,276
	<u>773,776</u>	<u>641,679</u>
貸款及應收款項	773,776	641,679
向建築材料供應商作出預付款	256,896	102,087
就收購附屬公司已付的押金	395,625	–
就購入土地使用權已付的押金	686,889	1,617,423
預付土地增值稅及營業稅	711,512	414,411
	<u>2,824,698</u>	<u>2,775,600</u>

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。

以下為於報告期末按應收租金及已售物業應收款項的到期日(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：

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1年以下	95,630	90,940
1至2年	38,503	35,824
	<u>134,133</u>	<u>126,764</u>

於報告期末，上述所有貿易應收款均為逾期應收租金及已售物業應收款項，惟並無減值。本集團並無就逾期應收租金結餘持有任何抵押品，本集團就已售物業應收款結餘持有物業單位的產權作為抵押品。

12. 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	1,312,668	1,298,844
應計建設支出	586,051	456,309
應付非控股權益款項	1,699,614	1,954,588
應計利息	69,267	138,000
應付工資	6,952	4,373
應付股息	138,500	1,121
其他應付款項	2,358,063	544,370
按攤銷成本計量之金融負債	6,171,115	4,397,605
已收押金及物業銷售預收款	6,203,836	4,794,689
其他應付稅項	199,157	113,389
	<u>12,574,108</u>	<u>9,305,683</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，乃根據本集團衡量的項目進度支付。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2017年 6月30日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1年以下	1,092,036	1,104,793
1至2年	197,932	186,240
2至3年	17,581	4,037
3年以上	5,119	3,774
	<u>1,312,668</u>	<u>1,298,844</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2017年1月1日至2017年6月30日（「回顧期」）之業務回顧與展望。

穩健生長 區域深耕

2017年上半年，宏觀市場因政策調整，而出現區域不均衡增長。2017年上半年，本集團及其合營企業及聯營公司完成合約銷售額人民幣90.36億元，完成銷售面積89.34萬平方米。國內聚焦一線及強二線城市，擴大在華中、華東、華北和華南等四大區域的市場佔有率，新獲取武漢、張家口、泉州、佛山項目，聚焦在環渤海、長江中下游及珠三角地區。截至2017年6月30日，新獲取6個項目，共計總建面約150萬平方米，總代價人民幣38.8億元。

本公司在上半年獲得諸多榮譽，長沙上品格MOMΛ項目獲得綠建三星運營標識，本公司成為國內唯一一家獲得3個綠建三星運營標識的企業。2017年6月10日，本公司被國內權威媒體「標準排名」評為「2017中國綠色地產運營典範第一名」及「中國綠色地產TOP10」，而北京通州萬國城MOMΛ項目榮獲「2017中國綠色樓盤TOP1」。

升級產品體系 創新產業模式

持續產品創新，本公司始終傾注於綠色科技+舒適節能+移動互聯的全生命週期生活家園。下半年將開展多項研發課題，全裝修產業鏈、標準系深化等等。同時，下半年將升級《綠色科技戰略規劃白皮書》，發佈2.0版，並出版《綠色科技住宅實踐》。

創新產業模式，本公司在上半年推出MOMΛ特色小鎮，2017年6月10日，啟動廣東惠州博羅綠色文旅小鎮項目，並簽署框架協議，涉及4000畝用地。之前本公司與華誼兄弟星劇場簽署戰略合作，承接全國範圍內華誼兄弟星劇場建設，目前已啟動江蘇鎮江項目。下半年在產業模式上會持續創新，完成產、城、人、文，產業導向，創造就業機會，城鎮已有人流導入和文化導入。建立綠色小鎮的開發模式，鎮長團隊和運營模式。

強勁行銷推動 拿地模式拓寬

高周轉依然是公司的戰略主張。下半年計劃將有多個項目陸續開盤，包括合肥天鵝湖MOMA、北京通州萬國城MOMA，太原當代城MOMA，南京當代萬國府MOMA，武漢當代萬國城MOMA等。下半年將是本公司集中去貨的週期。

而另一方面，本公司將建立一個廣泛的土地資源平台和資金平台集群。積極拓展地方開發商、品牌開發商和資金平台，地區公司要建立資金池，建立渠道拓展合作夥伴。拓寬拿地模式，可參與舊城改造、各類股權或資產收購、代建、小股操盤、公開招拍掛以及特色小鎮等。

眾志成城 攀登無阻

在2017年下半年，堅持差異化核心競爭力與綠色科技戰略部署，實現2017年全年戰略經營目標！

主席
張雷

2017年8月14日

管理層討論及分析

業務回顧

本集團的收益主要來自於物業銷售、物業租賃、酒店管理、項目管理、房地產代理服務、移民服務及家居新技術服務。

物業銷售

回顧期內，本集團物業銷售收益約為人民幣4,185.7百萬元。本集團於回顧期內交付物業總建築面積(「建築面積」)為243,515平方米和1,019個車位。截至2017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16,832元/平方米，車位確認平均售價為人民幣85,124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	收益 人民幣千元	截至6月30日止六個月				
		2017年 已交付的 可銷售總 建築面積 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米 或車位	收益	2016年 已交付的 可銷售 總建築面積 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米 或車位
		平方米 或車位	平方米 或車位	人民幣千元	平方米 或車位	平方米 或車位
北京當代采育滿庭春MOMA	—	—	—	28,435	2,260	12,581
上海當代萬國府MOMA	3,122,650	83,429	37,429	—	—	—
合肥當代MOMA	312,544	16,318	19,155	—	—	—
太原萬國城MOMA	—	—	—	165,436	19,270	8,585
MOMA煥城	3,986	585	6,813	740,757	114,071	6,494
MOMA啟城	36	4	8,425	244,727	44,283	5,526
長沙開福滿庭春MOMA (附註a)	15,101	1,840	8,207	115,452	17,806	6,484
長沙當代濱江MOMA	216,810	20,534	10,559	789,122	121,944	6,471
長沙MOMA當代廣場	25,909	4,940	5,244	755,858	174,273	4,337
南昌當代國際MOMA	21,341	1,322	16,143	805,669	115,528	6,974
南昌滿庭春MOMA	2,869	402	7,137	634	99	6,404
南昌當代MOMA新城	15,215	2,173	7,002	75,272	11,962	6,293
九江滿庭春MOMA (附註b)	52,621	7,660	6,870	206,127	48,555	4,245
仙桃滿庭春MOMA	309,851	104,308	2,971	143,699	45,999	3,124
小計	4,098,933	243,515	16,832	4,071,188	716,050	5,686
停車場	86,741	1,019個 車位	85,124/ 車位	124,308	1,231個 車位	100,981/ 車位
合計	4,185,674			4,195,496		

附註：

(a) 長沙萬國城MOMΛ、長沙滿庭春MOMΛ及長沙上品格MOMΛ之相關數據已合併於長沙開福滿庭春MOMΛ中呈列，不再單獨列示。

(b) 九江朝陽裡MOMΛ之相關數據已合併於九江滿庭春MOMΛ中呈列，不再單獨列示。

合約銷售

截至2017年6月30日止六個月，本集團及其合營企業和聯營公司合約銷售額約達人民幣9,036.3百萬元，較2016年同期上升21.3%。本集團及其合營企業和聯營公司預售總建築面積893,425平方米和2,370個車位，較2016年同期分別增長35.6%和75.3%。

表二：本集團合約銷售額明細

* 扣除營業稅以前

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	截至6月30日止六個月					
		2017年			2016年		
		合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣/ 平方米 或車位	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣/ 平方米 或車位
北京當代采育滿庭春MOMΛ	100%	-	-	-	2,541	262	9,698
北京當代·旭輝墅	50%	-	-	-	210,200	8,330	25,234
北京當代北辰·悅MOMΛ	50%	26,028	3,035	8,756	63,725	4,931	12,924
上海當代萬國府MOMΛ	65.63%	100,078	1,915	52,260	1,437,214	39,074	36,782
上海松江頤景園	35%	-	-	-	192,670	6,972	27,635
蘇州當代萬國府MOMΛ	70%	-	-	-	953,014	37,057	25,717
蘇州相城萬國墅MOMΛ	50%	659,109	27,798	23,711	-	-	-
太原萬國城MOMΛ	100%	462	305	1,515	78,143	9,381	8,330
太原當代MOMΛ沿湖城	50%	1,134,172	154,808	7,326	-	-	-
西安當代滿堂悅MOMΛ	51%	264,944	34,015	7,789	192,138	25,083	7,660
長沙開福滿庭春MOMΛ	100%	12,925	1,481	8,727	113,300	12,852	8,816
長沙當代濱江MOMΛ	100%	196,600	18,133	10,842	281,712	38,703	7,279
長沙MOMΛ當代廣場	100%	26,988	4,151	6,502	170,293	28,715	5,930
長沙芙蓉萬國城MOMΛ	51%	856,672	108,898	7,867	411,102	64,547	6,369
武漢當代滿庭春MOMΛ	20%	-	-	-	72,264	9,450	7,647
武漢MOMΛ煥城	99.95%	64,679	15,850	4,081	437,102	60,924	7,175
武漢優+國際青年互動特區	45%	702,121	62,649	11,207	510,948	61,263	8,340
合肥當代MOMΛ	100%	113,404	5,616	20,193	1,362,436	75,625	18,016

截至6月30日止六個月

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	2017年			2016年		
		合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣/ 平方米 或車位	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣/ 平方米 或車位
合肥當代MOMA未來城	20%	1,195,764	146,462	8,164	-	-	-
合肥天鵝湖MOMA	30.6%	907,458	39,662	22,880	-	-	-
南昌滿庭春MOMA	100%	2,822	199	14,181	640	98	6,531
南昌當代MOMA新城	100%	-	-	-	32,408	5,011	6,468
南昌當代國際MOMA	100%	3,870	432	8,958	252,987	33,317	7,593
佛山當代萬國府	51%	1,025,682	48,279	21,245	-	-	-
佛山和順滿庭春	100%	372,874	23,400	15,935	-	-	-
九江滿庭春MOMA	100%	59,261	7,186	8,247	223,914	44,779	5,000
仙桃滿庭春MOMA	100%	624,655	124,740	5,008	256,905	79,453	3,233
東戴河·白金海MOMA	100%	454,552	64,411	7,057	76,336	12,862	5,935
小計		<u>8,805,120</u>	<u>893,425</u>	<u>9,855</u>	7,331,992	658,689	11,131
停車場		<u>231,157</u>	<u>2,370個車位</u>	<u>97,535 / 車位</u>	118,644	<u>1,352個車位</u>	<u>87,753 / 車位</u>
總計		<u><u>9,036,277</u></u>			<u><u>7,450,636</u></u>		

附註：

- (a) 長沙萬國城MOMA、長沙滿庭春MOMA及長沙上品格MOMA之相關數據已合併於長沙開福滿庭春MOMA中呈列，不再單獨列示。
- (b) 九江朝陽裡MOMA之相關數據已合併於九江滿庭春MOMA中呈列，不再單獨列示。
- (c) 上表所示本集團的合約銷售金額包含其合營及聯營公司之合約銷售金額。

物業租賃、酒店管理、項目管理、房地產代理服務、移民服務及家居新技術服務

截至2017年6月30日止六個月，本集團物業租賃收益約為人民幣32.0百萬元，較2016年同期增長19.4%。截至2017年6月30日止六個月，酒店經營收益約為人民幣31.6百萬元，較2016年同期增長了52.0%，而截至2017年6月30日止六個月，項目管理收益約為人民幣7.3百萬元，較2016年同期降低了46.9%。房地產代理服務及移民服務的收益分別為約人民幣25.0百萬元及約人民幣6.3百萬元，較2016年同期分別增長了499.0%及12.7%。家居新技術服務的收益較2016年增長了36.5%，為6.6百萬元。

土地儲備

於2017年6月30日，本集團及其合營企業和聯營公司持有於中國的總土地儲備(不包括投資物業及持作自用的物業)合計6,393,271平方米。



附註：本集團及其合營企業和聯營公司之土地儲備分佈於北京、上海、南京、蘇州、合肥、太原、西安、張家口、長沙、武漢、南昌、東戴河、九江、仙桃、佛山、惠州及泉州。

本集團及其合營企業和聯營公司持有的土地儲備地區分佈如下：

表三：本集團持有的土地儲備

國內土地儲備

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	2017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%	17,907	—
北京萬萬樹MOMA	100%	7,985	—
北京上第MOMA	100%	11,163	—
北京當代·旭輝墅	50%	50,242	21,224
北京悅MOMA	50%	32,399	26,260
當代雲鏡MOMA	51%	163,593	—
北京通州萬國城MOMA	65%	220,733	—
當代西山上品灣MOMA	51%	130,030	—
張家口滿庭春MOMA	70%	298,423	—
上海當代松江頤景園	35%	130,807	88,484
上海當代萬國府MOMA	65.63%	28,945	235
佛山當代萬國府MOMA	51%	190,833	83,954
佛山當代上品灣MOMA	100%	29,222	23,400
佛山裡水上品灣MOMA	100%	37,776	—
惠州當代MOMA上品灣	100%	209,700	—
泉州當代萬國城MOMA	20%	426,305	—
蘇州當代萬國府MOMA	70%	72,730	53,393
蘇州當代蘇洲府MOMA	50%	24,078	—
蘇州當代萬國墅MOMA	50%	58,373	27,798
蘇州獅山當代MOMA	20%	80,511	24,805
蘇州中翔萬國城MOMA	40%	154,294	—
南京萬國府MOMA	51%	54,486	—
太原萬國城MOMA	100%	49,078	—
太原當代MOMA沿湖城	50%	201,600	154,808
太原當代城MOMA	51%	251,124	—
西安當代滿堂悅MOMA	51%	133,478	113,246
長沙開福滿庭春MOMA	100%	83,085	—
長沙當代濱江MOMA	100%	57,194	2,970
長沙MOMA當代廣場	100%	110,858	23,636
長沙芙蓉萬國城MOMA	51%	423,561	219,847
武漢MOMA煥城	99.95%	107,171	68,948
武漢MOMA啟城	99.02%	12,316	765

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	2017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)
武漢優+國際青年互動社區	45%	234,270	148,475
武漢當代·中銳萬國府MOMΛ	51%	39,810	—
武漢當代萬國城MOMΛ	62%	159,944	—
武漢當代滿庭春MOMΛ	20%	268,141	—
合肥當代MOMΛ	100%	96,339	62,024
合肥天鵝湖MOMΛ	30.6%	258,402	39,662
合肥當代MOMΛ未來城	20%	460,037	353,543
南昌滿庭春MOMΛ	100%	27,674	7,489
南昌當代MOMΛ新城	100%	22,285	—
南昌當代國際MOMΛ	100%	37,132	4,971
九江滿庭春MOMΛ	100%	81,566	60,426
仙桃滿庭春MOMΛ	100%	500,996	206,648
東戴河東戴河·白金海MOMΛ	100%	346,675	135,221
總計		<u>6,393,271</u>	<u>1,952,232</u>

附註：(1) 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。

(2) 上表所示本集團的土地儲備包含其合營及聯營公司之土地儲備。

本集團在美利堅合眾國(「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，項目正處於土地一級開發建設階段。

本集團在美國華盛頓州西雅圖以合營公司的形式擁有兩幅總建築面積分別約為237,000平方尺及764,082平方尺的地塊用作日後發展。截止目前，該地塊正處於前期準備階段。

2017年土地獲取情況

於回顧期內，本集團堅持穩健及均衡的土地獲取策略，本集團共收購6塊土地或相關權益。獲取中國土地的總建築面積約為1,503,816平方米，總代價為人民幣3,880百萬元。

項目所在城市	項目個數	預計 總建築面積 (平方米)
武漢	2	538,614
張家口	1	360,005
佛山	2	90,831
泉州	1	514,366
合計	6	1,503,816

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2016年6月30日止六個月約人民幣4,271.3百萬元微增約1%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣4,294.4百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2016年6月30日止六個月約人民幣3,469.7百萬元降低約2%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣3,406.7百萬元。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2016年6月30日止六個月約人民幣801.6百萬元增加約11%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣887.7百萬元。

本集團於截至2017年6月30日止六個月的毛利率約為20.7%，較2016年同期的約18.8%增加了1.9個百分比，原因為回顧期內交房集中至一、二線城市，交房結構有所變化。

其他收入、收益及虧損

本集團的其他收入、收益及虧損由截至2016年6月30日止六個月約人民幣195.2百萬元增加約49%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣290.8百萬元，主要由於控制權轉移股權價值重新評估及聯營公司股權轉讓收益。

公允價值變動

公允價值變動包括持作銷售物業及發展中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2017年6月30日止六個月本公司的公允價值變動為人民幣68.8百萬元，比截至2016年6月30日止六個月的人民幣167.7百萬元下降約59%，主要因為本期新增投資物業有所減少。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣112.1百萬元增加約16%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣130.0百萬元，主要乃由於回顧期內預售金額增長同時，嚴格管控費用支出，提升銷售效率。

行政開支

本集團的行政開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣141.5百萬元增加約45%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣205.1百萬元，主要由於本期獲取多個項目投入運營及兼併收購項目所產生之費用。

融資成本

本集團的融資成本由截至2016年6月30日止六個月約人民幣119.9百萬元降低約20%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣95.4百萬元，主要由於本期資本化比例有所增加且融資成本有所下降。

稅前溢利

本集團的稅前溢利由截至2016年6月30日止六個月約人民幣739.8百萬元增加約11%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣824.1百萬元。

所得稅開支

本集團的稅前溢利上升約11%，所得稅開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣237.9百萬元增加約22%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣289.4百萬元，主要由於回顧期內毛利率相較去年同期有所上升所致。

本公司擁有人應佔期內溢利

本公司擁有人應佔本集團的期內溢利由截至2016年6月30日止六個月約人民幣499.6百萬元增加約1%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣506.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2017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8,693.5百萬元(2016年12月31日：人民幣6,762.3百萬元)，較2016年12月31日上升約29%。保持穩健的現金流狀況，主要由於回顧期內銷售規模持續擴張及合作項目產生盈利所致。

借款及抵押本集團資產

於2017年6月30日，本集團的總借款約為人民幣12,934.6百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣7,896.7百萬元，優先票據約人民幣4,055.1百萬元及公司債券人民幣982.8百萬元。於2017年6月30日，本集團以賬面值約人民幣8,953.1百萬元(2016年12月31日：人民幣6,544.1百萬元)的投資物業、發展中待售物業、持作銷售物業、物業、廠房及設備，於附屬公司的股權及受限制現金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

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	3,855,763	2,463,064
一年以上，但不超過兩年	3,640,000	3,054,000
兩年以上，但不超過五年	400,984	234,500
小計	7,896,747	5,751,564
優先票據		
一年內	686,879	—
兩年以上，但不超過五年	3,368,200	3,245,630
小計	4,055,079	3,245,630
公司債券		
兩年以上，但不超過五年	982,754	981,102
總計	12,934,580	9,978,296
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	8,693,482	6,762,337
淨負債	(4,241,098)	(3,215,959)
權益總額	6,681,828	4,731,466
淨負債率	63.5%	68.0%

按借款類型及到期情況劃分

	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
以人民幣計值	7,500,838	5,579,602
以美元計值	4,950,896	4,220,694
以港幣計值	482,846	178,000
小計	<u>12,934,580</u>	<u>9,978,296</u>

槓桿

於2017年6月30日，本集團錄得淨負債率為63.5%。本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2016年12月31日的約人民幣7,121.1百萬元上升約22.2%至2017年6月30日的約人民幣8,698.9百萬元，而流動比率(流動資產／流動負債)則由2016年12月31日的約1.45倍下降至2017年6月30日的約1.40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。於2017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。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

- (a) 於2017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7,437.3百萬元(2016年12月31日：約人民幣7,329.0百萬元)。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。
- (b) 於2017年6月30日，本集團就達人民幣593,900,000元(2016年12月31日：人民幣966,900,000元)的多間合營企業的銀行貸款及其他貸款提供擔保。於報告期年結日，董事並不認為將有根據該等擔保向本集團作出的任何申索。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，本集團共有1,472名僱員(2016年12月31日：1,103名)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授期權、酌情花紅及現金獎勵。

資金及庫務政策及目標

管理團隊在每個月的第一個星期舉行會議，與財務及經營團隊討論現金狀況及負債情況。此外，董事會辦公室每週向董事會成員傳閱資本市場報告，故董事會可評估股本／債務融資契機。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

1. 於2017年3月3日，本公司的間接全資附屬公司騰飛摩碼置業(北京)有限公司(「騰飛摩碼」)與管志權先生及西藏煜隆置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，騰飛摩碼同意向管志權先生及西藏煜隆置業有限公司收購其所持有武漢中聯晟鳴置業有限公司100%的股權，代價為人民幣949,850,000元。
2. 於2017年4月5日，本公司的間接全資附屬公司當代節能置業集團鴻業奔跑科技(北京)有限公司(「鴻業奔跑」)與佛山市長信天昊投資有限公司(「天昊投資」)及佛山市長信宏創房地產有限公司(「宏創房地產」)訂立股權合作協議，據此，鴻業奔跑同意收購天昊投資所持宏創房地產的全部股權及銷售貸款，代價為人民幣230,877,436元。

同日，本公司的間接全資附屬公司智慧鴻業置業(北京)有限公司(「智慧鴻業」)與佛山市長信銀昊投資有限公司(「銀昊投資」)、佛山市南海區永信投資有限公司(「永信投資」)及佛山市信隆置業投資有限公司(「信隆置業」)訂立股權轉讓協議，據此，智慧鴻業同意收購銀昊投資及永信投資所持的信隆置業的全部股權及銷售貸款。代價為人民幣202,275,598元。

3. 於2017年5月4日，本公司的間接全資附屬公司綻藍拓展置業(北京)有限公司(「綻藍拓展」)與廈門躍聯置業有限公司(「廈門躍聯」)、廈門新景地集團有限公司(「廈門新景地」)及福建盛世聯邦置業發展有限公司(「盛世聯邦」)訂立合作開發協議，據此，綻藍拓展、廈門躍聯及廈門新景地同意通過盛世聯邦合作開發位於中國福建省晉江市之地塊，代價淨額為人民幣1,800,000,000元。

前景

2017年上半年，中國宏觀經濟保持平穩運行態勢。在強調堅持住房居住屬性背景下，各地政府積極深化房地產政策調控，多城市樓市政策調整密集出台。地方調控政策差異化明顯，熱點城市投機性需求得到迅速抑制。在因城施策的導向下，樓市整體成交同比有所下降，城市間分化明顯。本集團在2016年度完成從綠色科技地產開發商轉向綠色科技生活方式運營商的轉變。在宏觀政策緊縮的環境下，本集團堅持穩健生長，堅持區域深耕，聚焦一線及強二線城市，擴大了在華中、華東、華北和華南等四大區域的市場佔有率。

2017年下半年，國家在政策上繼續因城施策市場調控，推進長效機制加快形成的基礎上，繼續強化熱點城市房地產市場調控，促進市場平穩發展，加快形成房地產市場發展穩定的長效機制和住房制度。本集團將堅持產品體系升級，創新產業模式。在宏觀政策的指導下，本集團將拓寬土地獲取的方式，堅持綠色科技下差異化的核心競爭力，堅定不移的在細分道路上順勢而為，為股東創造更大的回報。

遵守上市規則附錄十六

根據《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)附錄十六第四十段，除了在此已作披露外，本公司確認有關上市規則附錄十六第三十二段所列事宜的現有公司資料與本公司2016年年報所披露的資料並無重大變動。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2017年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息及建議發行紅股

中期股息

董事會就截至2017年6月30日止六個月宣派中期股息每股2.3港仙。上述中期股息將於2017年10月9日(星期一)或前後派發予於2017年9月26日(星期二)名列本公司股東名冊的股東(「股東」)。

建議發行紅股

除派發中期股息外，董事會亦建議發行紅股，即按紅股發行記錄日期(即2017年9月26日(星期二))名列於本公司股東名冊之股東每持有十(10)股現有股份獲一(1)股紅股之基準發行紅股。有關議案將於2017年9月18日(星期一)舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上提出，如議案獲得通過，待聯交所批准新股上市及買賣後，獲派送紅股之股票將於2017年10月9日(星期一)或前後寄發給股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將會於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

(a) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將由2017年9月13日(星期三)至2017年9月18日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份的過戶。為釐定有權出席股東特別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2017年9月12日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

(b) 為釐定取得中期股息及紅股的權利

為釐定取得中期股息及紅股的權利，本公司將於2017年9月22日(星期五)至2017年9月26日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會處理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息及紅股，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2017年9月21日(星期四)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。

調整尚未行使購股權

於本公告日期，本公司有尚未行使購股權，賦予持有人權利可認購合共112,420,000股股份。根據購股權計劃之條款，建議發行紅股或會導致須調整行使價及／或於行使尚未行使購股權時可能發行之股份數目。除尚未行使購股權外，本公司於本公告日期並無任何認股權證、購股權或其他可交換或可轉換為股份之證券。本公司將適時就有關調整及其生效日期另作公告。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由四位獨立非執行董事組成，彼等於審計、法律、商業、會計、企業內部監控及監管事務方面擁有豐富經驗。

審計委員會已與管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並審閱截至2017年6月30日止六個月的中期業績及認為中期業績的編製符合適用之會計準則及規定，並已相應作出適當披露。

遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平之企業管治。本公司於截至2017年6月30日止六個月期間，一直遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》載列的守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納了上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)以規範董事的證券交易。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事已確認在截至2017年6月30日止六個月期間均已遵守標準守則。

刊登業績公告及中期報告

2017年中期業績公告登載在本公司網站 www.modernland.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 上。2017年中期報告將於適當時候在聯交所網站及本公司網站上登載，並寄發予股東。

承董事會命
當代置業(中國)有限公司
總裁兼執行董事
張鵬

香港，2017年8月14日

於本公告日期，董事會由十名董事組成，包括執行董事張雷先生、張鵬先生及陳音先生；非執行董事范慶國先生、陳志偉先生及陳安華先生；及獨立非執行董事秦佑國先生、崔健先生、許俊浩先生及鍾彬先生。