MOMA

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)
(incorporated in the Cayman islands with limited liability)

股份代號 Stock Code: 1107

▪ 2018 中期報告 INTERIM REPORT ▪

當代置業(中國)有限公司
▪ 2018年中期報告 ▪

目 錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	
業務回顧	10
財務回顧	18
其他資料	26
簡明綜合中期財務報表審閱報告	32
合併損益及其他全面收入報表	33
合併財務狀況報表	35
合併權益變動表	37
簡明合併現金流量表	41
簡明綜合財務報表附註	42

公司資料

董事會

執行董事

張雷先生(*主席*)
張鵬先生(*總裁*)
陳音先生

非執行董事

范慶國先生
陳志偉先生
陳安華先生

獨立非執行董事

秦佑國先生
崔健先生
許俊浩先生
鍾彬先生

審核委員會

許俊浩先生(*主席*)
崔健先生
秦佑國先生
鍾彬先生

薪酬委員會

秦佑國先生(*主席*)
張雷先生
崔健先生

提名委員會

崔健先生(*主席*)
張雷先生
許俊浩先生
鍾彬先生

授權代表

張鵬先生
藍梓健先生(*於2018年4月20日委任*)
楊德業先生(*於2018年4月20日辭任*)

公司秘書

藍梓健先生(*於2018年4月20日委任*)
楊德業先生(*於2018年4月20日辭任*)

核數師

畢馬威會計師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行

香港主要營業地點

香港中環
花園道三號
冠君大廈
805–6室

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1–1111
Cayman Islands

公司資料

中國總部

中國
北京
東城區
香河園路1號
郵編：100028

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183號
合和中心22樓

投資者及傳媒關係顧問

皓天財經集團
香港中環皇后大道中99號
中環中心9樓
電話：(852) 2851 1038
傳真：(852) 2865 1638
電郵：modernland@wsfg.hk

主要往來銀行

中國銀行
中國工商銀行
中國招商銀行
恒生銀行
東亞銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
上海銀行

股份代號

1107

公司網址

www.modernland.hk

公司簡介

當代置業(中國)有限公司(下稱「我們」,「當代」或「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」)於2013年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市,具有於中華人民共和國(「中國」)的一級房地產開發資質。

公司始終秉承「科技建築,品位生活」的開發理念,堅持「自然樸素、和諧健康;簡單專注、生生不息」的發展哲學,圍繞「愛我家園行動」的主題思想,為業主創造精誠所至、真實品位的生活體驗,實現良好的經濟效益和社會效益。

公司傾注於綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期生活家園。2002年,MOMA品牌誕生。MOMA由「M」「O」「M」「A」四個文字圖形組成。兩個「M」代表我們的家園,「O」代表宇宙的始源;「A」代表人,組合而成的左半部份圖形象徵建築,右半部份圖形象徵生活,形象地詮釋了企業理念—科技建築,品位生活。如今,MOMA已成為中國綠色科技地產領域的標誌性品牌。

公司簡介

多年來，公司建立健全標準化產品線開發模式，形成三類標準化產品線，贏得市場一致好評。第一類追求「利潤+現金流」，第二類只追求現金流，第三類追求淨利潤率。在三類產品線成功運營的基礎上，2013年，公司提出以「取暖製冷的獨特解決之道+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」解決21世紀人類面臨的兩大主題：可持續發展和人口老齡化難題。為此，公司一直致力於創新產品，專設研發設計院，自主研發地源熱泵、外圍護保溫、天棚輻射、全置換新風、隔音降噪等十大科技建築系統。推出淨霾利器「恐龍壹號」和「恐龍壹號mini」，具備新風與淨化雙重功效，一台即可智慧解決全居室空氣品質問題。推出「恐龍貳號」，除新風淨化功能外，更具備分戶式室內溫度可調功能。

公司在2002年就形成「高舒適度、低能耗」的綠色科技地產核心專長，經過十餘年發展，第四代產品以「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期生活家園」為核心競爭力。在創造同等高舒適度的條件下(全年維持室內所有房間溫度在20–26℃，濕度在30%–70%，符合ISO7730中定義的最舒適環境)，MOMA產品的能耗僅為目前中國普通住宅的三分之一，將為居者節省大量成本，為社會營造良好的生態環境。

截至2018年6月30日，公司及下屬子公司已擁有行業專利150餘項，並獲得50餘項國內外綠色建築獎項。包括美國綠色建築協會LEED-ND認證；國內最高三星級綠色建築運營標識住宅類項目3個，為獲此榮譽最多的企業之一；當代MOMA榮獲全國首個住宅類健康三星運行標識，更是全國首個續評三星級綠色運營標識的項目；通州「當代建築&藝術博物館」成為全球第一個獲得AH國際認證的博物館項目；佛山當代萬國府MOMA榮獲中國首批三星級健康建築設計標識；除此之外，企業還榮膺三星級綠色建築設計標識，精瑞科學技術獎，可再生示範獎，綠色住區，中國建築工程詹天佑獎，世界高層建築與城市住宅協會獎等眾多國內外綠色建築大獎。

主席報告

各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2018年1月1日至2018年6月30日(「回顧期」)之業務回顧與展望。

業績

截至2018年6月30日止六個月，本集團合約銷售額約人民幣13,356.87百萬元，其中物業合約銷售額約人民幣13,217.44百萬元，車位合約銷售額約人民幣139.43百萬元，物業合約銷售面積約1,184,918平方米，銷售均價每平方米約人民幣11,155元。

回顧2018年上半年

• 把握行業波動機會，實現業績穩健增長

2018年上半年，中國房地產政策在「房子是用來住的，不是用來炒的」基調下繼續構建長短結合的制度體系。中央層面，注重深化基礎性關鍵制度改革，強化金融監管和風險防控，加快住房租賃體系建設，保障居民合理自住需求；地方層面，深入推進住房制度改革，優化住房和土地供應結構，完善基本住房制度體系，加快建立健全長效機制。總體來看，上半年房地產分類調控更加精準，促進有效供需開始成為行業發展的主旋律。

挑戰與機會並存，得益於公司精準的戰略佈局，高周轉的運營模式，差異化的產品核心競爭力，在2018年上半年公司取得業績突破，銷售額較去年同期增長48%。

• 聚焦區域深耕策略，實現土地儲備合理擴充

2018年上半年，公司堅持城市群深耕，審時度勢，靈活投資策略，以持續深耕一二綫城市為依托，佈局都市圈內具備強勁增長潛力的重點城市，並在上半年獲取13宗地塊，貨值約人民幣135億元。土地儲備面積約737萬平方米(不包括投資及持作運營之面積)，總貨值達到約人民幣1,100億元。依據貨值的分佈情況為一線城市39%，二、三線城市51%，其他城市10%。在堅定深耕現有核心城市同時，持續與優秀合作伙伴股權合作，堅持風控底線，實現合理的對沖拿地佈局，有效緩解及應對城市分化下監管政策的影響。

主席報告

• 資金結構穩健，實現金融資本提升

中央強調強化金融監管，沿續金融去槓桿政策。2018年初中央多次強調防範化解金融風險工作的重要性。兩會明確提出將防範金融風險作為今後三年三大攻堅戰之一，加強金融機構風險內控，進一步完善金融監管。

儘管在金融政策趨緊的趨勢下，得益於穩健的資本結構，2018年上半年，公司獲多項優秀評價，包括但不限於中國市場信用AAA級信用企業；2018中國房地產百強企業－融資能力TOP 10、成長性TOP 10；獲得標普全球綠色評級認證中的最高等級以及香港品質保證局頒發「發行前階段綠色金融認證」。公司在綠色資本及融資上持續發力，上半年第三次境外發行綠色債券，總額為3.5億美元；並分別獲得中國建設銀行北京分行、貴州銀行黔南分行、招商銀行武漢分行戰略授信合計人民幣200億元。為公司下半年的發展提供了充足的資金保障。

• 匠心於綠色科技地產，實現綠色品牌提升

公司作為中國綠色房地產領軍企業，持續提升差異化競爭能力，並獲得權威認可，領跑行業。於2018年上半年，公司蟬聯「中國綠色地產運行典範第1名」、「2018地產百強中國特色地產運營優秀企業 — 綠色科技地產」。重點榮譽有「當代建築&藝術博物館」獲得全球第一個AH國際認證的博物館項目；「北京當代MOMA」榮獲全國首個住宅類「健康建築三星級運行評價標識」；南京當代萬國府MOMA獲綠建三星設計標識，武漢漢陽當代萬國城MOMA、武漢陽邏當代滿庭春MOMA獲得綠建二星設計標識；「武漢漢陽當代萬國城MOMA」、「武漢陽邏當代滿庭春MOMA」、「荊州當代滿堂悅MOMA」、「湖南當代株洲上品灣MOMA」4個項目獲得「綠色住區」認證。

展望2018年下半年

• 始終堅持綠色科技的核心競爭力，挖掘產品價值

2018年下半年，全球經濟形勢的不明朗因素將會持續，國內經濟的不確定性仍然存在。同時，國內房地產市場調控漸見成效，以及為避免房地產形成泡沫，影響金融的穩定，預計市場調控政策並不會出現鬆綁，但在各城市經濟步伐不同的國情下，因城施策將會使得城市分化佈局進一步加深，部分城市將會有更多的機會浮現。

主席報告

在國內整體市場金融去槓桿化，控制債務規模全面防範金融風險，避免地方政府債務出現問題的大方向下，國內房地產市場將繼續降槓桿，預計國內以高槓桿方式發展的方式將出現改變。

房地產企業的核心將更進一步轉向具備高周轉能力同時兼具服務運營能力，綜合品牌影響力將更重要。擁有核心競爭力的企業將會在這日益競爭劇烈的市場中脫穎而出。無論下半年市場如何變化，當代置業將始終堅持圍繞綠色科技產品核心競爭力，在高周轉的同時，注重社區運營，挖掘綠色科技產品價值潛力，提高產品溢價，滿足客戶多層次的住房需求，完成年度戰略經營目標。

• 重點聚焦三大城市群的戰略佈局，挖掘土地價值

在土地儲備整體佈局模式上，公司將持續堅持「3+13+M」的發展戰略，深耕京津冀、長三角、珠三角三大城市群，進一步強化在已進入城市的佈局平衡，持續關注其周邊的城市發展區域，重點獲取能夠實現高周轉、對現金流有保障同時具備獲取品牌溢價的項目。

2018年下半年，延續理性的拿地策略，保證拿地結構與拿地金額合理性。在佈局一、二線城市，並拓展核心城市群內具備強勁發展潛力的城市，以安全性為先，確保進入的城市必須有健康的市場供需關係。公司土地儲備在各線城市現時已取得良好的平衡，抗風險能力逐漸加強，任何單一市場調節對公司的影響日益減少。未來，公司將繼續保持土地儲備整體的平衡性，並通過多元化的手段，嚴格的投資標準去獲取優質土地。

• 加大對國內養老產業投入，挖掘資產價值

在中國地產行業已逐步發生深刻變革的大背景下，在以開發銷售為主的商業模式逐步轉變為銷售與運營服務並舉的環境下，長期持有資產並形成獨特的運營服務能力將成為開發商未來必須面對的選擇。

公司針對持有類的項目已形成戰略和產品研發，並選擇性地在持有類當中加大對養老產業的嘗試。同時公司積極探索養老產業與保險的結合。2018年7月，公司與太平人壽簽訂戰略合作協議，擬在養老住宅及相關產業領域深化合作，未來將在環渤海、長三角和珠三角的部分項目中形成養老產業試點並錘鍊出一個具有獨特競爭力的運營服務品牌。

主席報告

未來，公司預計在持有類資產上逐步投放更多的資源，使公司能保持更長期的現金流，更穩健的財務狀況。

• 關注全生命週期發展，挖掘客戶價值

政策高壓下行業競爭加劇，房企正在積極戰略轉型，從「房地產開發商」向「城市綜合運營商」的轉身。這種轉變，從拿地層面開始介入。據資料顯示，近兩年國內的商住綜合用地成交比例增長迅速，未來居住綜合體將取代單體住宅。

公司一直以來重視運營服務，為了給客戶創造更多價值，全面提升開發項目的綜合品質，全力推進城市綜合運營。不僅關注建築的全生命週期，更關注居民的全生命週期，在建築全生命週期上遵循可持續理念，遵循城市規劃，匹配城市功能。在居民全生命週期上，完成配套設施，社區文化建設，生活服務，社群建立等等，構建綠色住區、科技社區、健康社區、全齡社區及人文藝術社區的「MOMA生活家園4+1」社區模型，使得社區可以為城市做出有力的貢獻。

未來，公司依然不僅關注項目，還包括投融資機制、物業管理、投資後期的運營等，在向城市運營商過渡，致力於成為中國領先的綠色科技地產運營商。

不管形勢如何，公司始終堅持綠色戰略部署，堅定不移秉承「綠色科技＋舒適節能＋數字互聯的全生命週期生活家園」的差異化核心競爭力，致力於為客戶提供可持續發展的綠色科技產品，營造健康舒適的高品位生活體驗。在激烈的行業競爭中，利用綠色科技優勢，推動公司業績持續提升，實現2018年全年戰略經營目標！

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

主席
張雷

2018年8月15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、物業投資、酒店經營、項目管理、房地產代理服務及其他業務。

物業銷售

回顧期內，本集團物業銷售收益約為人民幣4,742.9百萬元。本集團於回顧期內交付物業總建築面積(「建築面積」)為592,360平方米和1,008個車位。截至2018年6月30日止六個月，物業交付平均銷售價格(「平均售價」)為人民幣7,743元／平方米，車位交付平均售價為人民幣154,865元／個。

表一：本集團物業(按項目劃分)及車位銷售收益明細

* *扣除營業稅以後*

	截至6月30日止六個月					
	2018年已交付的可銷售			2017年已交付的可銷售		
項目名稱	收益 *人民幣千元*	總建築面積 *(平方米)或車位*	平均售價 *人民幣元／平方米或車位*	收益 *人民幣千元*	總建築面積 *(平方米)或車位*	平均售價 *人民幣元／平方米或車位*
張家口滿庭春MOMA	12,792	1,885	6,786	–	–	–
武漢光穀滿庭春MOMA	8,407	423	19,883	3,986	585	6,813
武漢漢陽滿庭春MOMA	–	–	–	36	4	8,425
長沙開福滿庭春MOMA	732	–	–	15,101	1,840	8,207
長沙MOMA當代廣場	354,428	34,009	10,421	25,909	4,940	5,244
長沙當代濱江MOMA	271,479	13,708	19,804	216,810	20,534	10,559
合肥當代MOMA	35,602	1,394	25,533	312,544	16,318	19,155
合肥少荃湖未來城	1,484,769	210,856	7,042	–	–	–
合肥當代萬國府	18,226	814	22,381	–	–	–
上海當代萬國府MOMA	–	–	–	3,122,650	83,429	37,429
蘇州當代萬國府MOMA	9,573	389	24,614	–	–	–
蘇州獅山當代MOMA	4,551	200	22,709	–	–	–
無錫當代春風湖上MOMA	87,530	10,472	8,359	–	–	–
太原萬國城MOMA	2,240	195	11,452	–	–	–
太原當代MOMA沿湖城	580,942	84,107	6,907	–	–	–
太原當代MOMA廣場	1,398	138	10,119	–	–	–

管理層討論及分析

	截至6月30日止六個月					
	2018年			2017年		
	收益	已交付的可銷售總建築面積(平方米)	平均售價	收益	已交付的可銷售總建築面積(平方米)	平均售價
項目名稱	人民幣千元	或車位	人民幣元／平方米或車位	人民幣千元	或車位	人民幣元／平方米或車位
武漢漢陽當代萬國城	177,925	11,619	15,314	–	–	–
武漢漢口當代萬國府	31,858	1,128	28,237	–	–	–
武漢陽邏滿庭春MOMA	30,498	5,194	5,872	–	–	–
荊州當代滿堂悅MOMA	6,338	1,160	5,462	–	–	–
南昌滿庭春MOMA	–	–	–	2,869	402	7,137
南昌當代MOMA新城	1,285	216	5,938	15,215	2,173	7,002
南昌當代國際MOMA	4,741	463	10,237	21,341	1,322	16,143
佛山當代萬國府	768,780	36,648	20,977	–	–	–
佛山當代上品灣MOMA	3,708	218	16,998	–	–	–
福建當代晉江萬國城MOMA	56,970	5,998	9,498	–	–	–
惠州滿堂悅MOMA	9,861	904	10,912	–	–	–
湖南當代株洲上品灣MOMA	3,316	512	6,481	–	–	–
九江滿庭春MOMA *(附註(1))*	3,081	531	5,809	52,621	7,660	6,870
仙桃滿庭春MOMA	536,322	157,494	3,405	309,851	104,308	2,971
東戴河•白金海MOMA	79,397	11,685	6,795	–	–	–
小計	4,586,749	592,360	7,743	4,098,933	243,515	16,832
停車場	156,104	1,008個車位	154,865／車位	86,741	1,019個車位	85,124／車位
總計	4,742,853			4,185,674		

附註：

(1) 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。

管理層討論及分析

合約銷售

截至2018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達人民幣13,356.87百萬元，較2017年同期上升47.8%。本集團及其合營企業和聯營公司銷售總建築面積1,184,918平方米和948個車位，較2017年同期分別增長32.6%及下降60%。

表二：本集團合約銷售額明細

* *扣除營業稅以後*

		截至6月30日止六個月					
		2018年			2017年		
項目名稱	**本集團應佔權益** *(%)*	**合約銷售** *人民幣千元*	**建築面積** *(平方米)或車位*	**平均售價** *人民幣元／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 *人民幣元／平方米或車位*
北京當代北辰•悅MOMA	50%	31,163	774	40,237	26,028	3,035	8,756
張家口滿庭春MOMA	35%	377,327	48,221	7,825	–	–	–
當代通州萬國府MOMA	51%	993,607	14,602	68,044	–	–	–
上海當代萬國府MOMA	100%	–	–	–	100,078	1,915	52,260
蘇州當代萬國府MOMA	70%	10,144	348	29,156	–	–	–
當代蘇州府MOMA	50%	109,124	3,088	35,336	–	–	–
蘇州相城萬國墅	50%	126,949	5,933	21,396	659,109	27,798	23,711
蘇州獅山當代MOMA	20%	139,955	7,992	17,517	–	–	–
無錫當代春風湖上MOMA	100%	52,112	5,341	9,757	–	–	–
太原萬國城MOMA	100%	–	–	–	462	305	1,515
太原當代MOMA沿湖城	50%	2,326	279	8,327	1,134,172	154,808	7,326
太原當代MOMA廣場	51%	786,168	72,418	10,856			
西安當代滿堂悅	51%	–	–	–	264,944	34,015	7,789
長沙開福滿庭春MOMA	100%	–	–	–	12,925	1,481	8,727
長沙當代濱江MOMA	100%	268,331	13,289	20,192	196,600	18,133	10,842
長沙MOMA當代廣場	100%	356,619	34,239	10,416	26,988	4,151	6,502
長沙當代芙蓉萬國城MOMA	51%	536,132	56,025	9,569	856,672	108,898	7,867
湖南當代株洲上品灣MOMA	70%	781,863	96,010	8,144	–	–	–
武漢光穀滿庭春MOMA	100%	5,022	201	25,000	64,679	15,850	4,081
武漢北辰當代•光穀綠色家園	45%	49,775	2,787	17,859	702,121	62,649	11,207
武漢漢口當代萬國府	51%	208,950	6,584	31,735	–	–	–
武漢漢陽當代萬國城	75%	1,042,921	67,454	15,461	–	–	–
武漢陽邏滿庭春MOMA	16%	368,380	57,463	6,411	–	–	–

管理層討論及分析

		截至6月30日止六個月					
		2018年			2017年		
項目名稱	本集團應佔權益 (%)	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元／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 人民幣元／平方米或車位
荊州當代滿堂悅MOMA	30%	333,384	55,181	6,042	–	–	–
合肥當代MOMA	100%	19,689	1,041	18,901	113,404	5,616	20,193
合肥少荃湖未來城	100%	297,939	17,280	17,242	1,195,764	146,462	8,164
合肥當代萬國府	30.60%	758,568	33,790	22,449	907,458	39,662	22,880
南昌滿庭春MOMA	100%	1,608	113	14,200	2,822	199	14,181
南昌當代MOMA新城	100%	7,601	764	9,953	–	–	–
南昌當代國際MOMA	100%	–	–	–	3,870	432	8,958
佛山當代萬國府	51%	401,183	19,850	20,211	1,025,682	48,279	21,245
佛山當代上品灣MOMA	100%	2,076	120	17,366	372,874	23,400	15,935
福建當代晉江萬國城 MOMA	51%	1,387,621	125,838	11,027	–	–	–
惠州滿堂悅MOMA	100%	1,234,001	103,868	11,881	–	–	–
當代嘉興滿堂悅MOMA	51%	393,527	34,310	11,470	–	–	–
當代興義上品灣	60%	260,582	62,756	4,152	–	–	–
湖州當代上品學府	65%	672,508	69,980	9,610	–	–	–
湖州當代天譽	40%	219,221	21,041	10,419	–	–	–
九江滿庭春MOMA *(附註(1))*	100%	–	–	–	59,261	7,186	8,247
仙桃滿庭春MOMA	100%	457,140	85,654	5,337	624,655	124,740	5,008
東戴河•白金海MOMA	100%	523,922	60,284	8,691	454,552	64,411	7,057
小計		13,217,438	1,184,918	11,155	8,805,120	893,425	9,855
停車場		139,427	948個車位	147,075／車位	231,157	2,370個車位	97,535／車位
總計		13,356,865			9,036,277		

附註：

(1) 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。

管理層討論及分析

物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他業務

截至2018年6月30日止六個月，本集團物業投資收益為人民幣35.61百萬元，較2017年同期增長11.3%。

在房地產代理服務方面，本集團以MOMA綠色科技產品特有的產品、品牌、管理、信用優勢，為客戶提供量身定做的全過程委託開發及運營管理解決方案。在2018年上半年，房地產代理服務收益約為人民幣36.03百萬元，較2017年同期增長了44.2%。

本集團擁有自行運營的精品酒店蔓蘭酒店，分佈在北京、太原及東戴河。截至2018年6月30日止六個月酒店經營收益為人民幣33.49百萬元，較2017年同期增長了6.1%。

2018年上半年，其他業務的收益約為人民幣11.08百萬元(2017年同期約為人民幣20.12百萬元)。

土地儲備

於2018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7,373,778平方米。

管理層討論及分析

本集團，其合營企業及聯營公司的土地儲備分佈如下：

表三：本集團土地儲備

	於2018年6月30日		
項目名稱	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的建築面積 *(平方米)*
北京當代MOMA	100%	17,907	–
北京MOMA萬萬樹	100%	7,985	–
北京上第MOMA	100%	11,163	–
北京當代•旭輝墅	50%	5,207	–
北京當代北辰•悅MOMA	50%	8,513	871
北京當代雲境MOMA	51%	163,593	–
當代通州萬國府MOMA	51%	220,733	55,096
北京當代西山上品灣MOMA	51%	130,030	–
張家口滿庭春MOMA	35%	340,841	48,221
張家口垣著MOMA	48%	121,909	–
上海當代萬國府MOMA	100%	28,545	42
佛山當代萬國府MOMA	51%	155,381	82,749
佛山當代上品灣MOMA	100%	29,222	26,205
佛山裡水上品灣MOMA	74%	37,776	–
惠州滿堂悅MOMA	100%	209,700	103,868
當代嘉興滿堂悅MOMA	51%	55,027	34,310
當代興義上品灣	60%	174,000	62,756
湖州當代上品學府	65%	223,850	69,980
湖州上品灣	69%	71,447	–
湖州當代天譽	40%	42,883	21,041
蘇州當代萬國府MOMA	70%	12,735	7,871
當代蘇州府MOMA	50%	24,078	13,769
蘇州相城萬國墅	50%	58,373	35,547
蘇州獅山當代MOMA	20%	80,511	35,990
蘇州中翔萬國城MOMA	80%	154,294	–
無錫當代春風湖上MOMA	100%	51,895	40,346
南京當代萬國府MOMA	51%	54,486	–
太原萬國城MOMA	100%	49,078	–
太原當代MOMA沿湖城	50%	109,631	97,315
太原當代MOMA廣場	51%	140,788	72,418
太原當代城	51%	251,124	–
山西當代晉中上品學府	49%	231,726	–
陝西當代春風和山	60%	35,400	–

管理層討論及分析

項目名稱	本集團應佔權益 *(%)*	於2018年6月30日 未售總建築面積 *(平方米)*	於2018年6月30日 累計已簽銷售合同的已出售但未交付的建築面積 *(平方米)*
長沙開福滿庭春MOMA	100%	70,989	690
長沙當代濱江MOMA	100%	36,649	1,343
長沙MOMA當代廣場	100%	70,889	28,951
長沙當代芙蓉萬國城MOMA	51%	313,460	239,031
湖南當代株洲上品灣MOMA	70%	164,595	96,010
武漢漢陽滿庭春MOMA	99.02%	12,256	705
武漢光穀滿庭春MOMA	100%	40,959	6,510
武漢北辰當代•光穀綠色家園	45%	46,951	5,523
武漢漢口當代萬國府	51%	39,810	36,266
武漢漢陽當代萬國城	75%	159,944	157,769
武漢陽邏滿庭春MOMA	16%	268,141	207,515
荊州當代滿堂悅MOMA	30%	103,473	55,181
湖北當代黃石滿堂悅MOMA	51%	214,468	–
合肥當代MOMA	100%	31,466	6,780
合肥少荃湖未來城	100%	249,183	167,514
合肥當代萬國府	30.6%	258,402	160,605
安徽當代九華山蓮花小鎮	51%	48,477	–
福建當代晉江萬國城MOMA	60%	426,305	277,212
福建當代鴻山府	75%	19,800	–
福建當代禦泉府	51%	88,257	–
南昌滿庭春MOMA	100%	17,769	–
南昌當代MOMA新城	100%	21,305	–
南昌當代國際MOMA	100%	32,080	11,152
九江滿庭春MOMA*(附註1)*	100%	27,037	10,426
仙桃滿庭春MOMA	100%	331,753	219,816
仙桃滿庭春當代城MOMA	82%	300,138	–
天門濱江滿庭春MOMA	60%	103,418	–
東戴河•白金海MOMA	100%	281,377	151,003
廣州東莞莊項目	38%	284,596	–
小計		7,373,778	2,648,397

附註：

(1) 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。

管理層討論及分析

土地獲取

於回顧期內，本集團堅持穩健及均衡的土地獲取策略，期內本集團共收購13塊土地，土地成本合共約人民幣32.09億元，土地成本按權益比例計算合共約人民幣23.91億元，合共總建築面積約1,516,332平方米。

項目所在省份	項目個數	預計總建築面積 *(平方米)*
河北	1	121,909
山西	1	231,726
陝西	1	35,400
湖北	2	403,556
安徽	1	48,477
浙江	4	393,207
福建	2	108,057
貴州	1	174,000
小計	13	1,516,332

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2017年6月30日止六個月約人民幣4,294.4百萬元增加約13%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣4,859.1百萬元，主要受惠於物業銷售的收入同期增加人民幣557.2百萬元。

銷售成本、毛利及毛利率

本集團的銷售成本由截至2017年6月30日止六個月約人民幣3,406.7百萬元增加約14.8%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣3,911.1百萬元。

本集團的毛利由截至2017年6月30日止六個月約人民幣887.7百萬元增加約6.8%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣948.0百萬元。

本集團於截至2018年6月30日止六個月的毛利率約為19.5%，較2017年同期的約20.7%減少了1.2個百分點，原因為合肥項目由於以前的年度股權評估增值部份金額計入結轉成本溢價所致。

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2017年6月30日止六個月約人民幣290.8百萬元減少約29.4%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣205.2百萬元，主要由於2018年上半年以美元計價優先票據產生的匯兑淨虧損約人民幣91.4百萬元所致(2017年上半年匯兑淨收益約為人民幣22.6百萬元)。

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2018年6月30日止六個月本公司的公允價值變動為人民幣38.2百萬元，比截至2017年6月30日止六個月的人民幣68.8百萬元下降約44.5%，主要因為回顧期內新增投資物業減少所致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣130.0百萬元增加約50.6%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣195.8百萬元，主要由於回顧期內合約銷售金額大幅增加人民幣4,320.6百萬元所致。2018年上半年銷售及分銷開支佔本集團合約銷售額約1.47%，與2017年上半年1.44%相若。

管理層討論及分析

行政開支

本集團的行政開支由截至2017年6月30日止六個月約人民幣205.1百萬元增加約18.0%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣241.9百萬元，主要由於期內項目的銷售和開工面積有所增加，同時員工數目在2018年上半年較2017年上半年增加238名所致。

本集團持續對行政開支進行嚴格控制，2018年上半年行政開支佔合約銷售額約1.81%，較2017年上半年約2.27%有所下降。

融資成本

本集團的融資成本由截至2017年6月30日止六個月約人民幣95.4百萬元增加約46.0%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣139.3百萬元。儘管在海外和國內市場利率普遍上升的情況下，本集團的加權平均借貸利率較2017年12月31日止年度的7.7%下降至2018年6月30日的7.6%，主要受惠於本集團進一步獲得資本市場的認受性。

税前溢利及期內溢利

本集團的税前溢利由截至2017年6月30日止六個月約人民幣824.1百萬元減少約19.6%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣662.4百萬元，同時期內溢利由截至2017年6月30日止六個月約人民幣534.7百萬元減少約32.5%至截至2018年6月30日止六個月約人民幣361.2百萬元，主要由於較2017年上半年產生匯兑淨收益約人民幣22百萬元，2018年上半年產生匯兑淨虧損約人民幣91.4百萬元所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2018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9,257.4百萬元(2017年12月31日：人民幣10,410.0百萬元)，較2017年12月31日下降約11.1%，主要由於回顧期內償還部份借款所致。於2018年6月30日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)佔總資產約19.4%，本集團仍然能夠維持穩健的現金狀況。

管理層討論及分析

借款及抵押本集團資產

於2018年6月30日，本集團的總借款約為人民幣15,150.1百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣8,634.3百萬元，優先票據約人民幣5,485.9百萬元及公司債券人民幣1,029.9百萬元，較2017年12月31日的總借款人民幣16,240.8百萬元，減少人民幣1,090.7百萬元，進一步降低本集團的借款規模及財務風險。於2018年6月30日，本集團以賬面值約人民幣9,223.2百萬元(2017年12月31日：人民幣13,239.3百萬元)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。

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2018年6月30日 *人民幣千元*	2017年12月31日 *人民幣千元*
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	**6,019,995**	5,234,810
一年以上，但不超過兩年	**1,144,850**	3,344,440
兩年以上，但不超過五年	**1,380,000**	1,849,880
五年以上	**89,500**	90,000
小計	**8,634,345**	10,519,130
優先票據		
一年內	**–**	1,478,140
一年以上，但不超過兩年	**3,206,973**	–
兩年以上，但不超過五年	**2,278,912**	3,215,818
小計	**5,485,885**	4,693,958
公司債券		
兩年以上，但不超過五年	**1,029,924**	1,027,672
總計	**15,150,154**	16,240,760

	2018年 6月30日 *人民幣千元*	2017年 12月31日 *人民幣千元*
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	**9,257,380**	10,409,960
淨負債	**(5,892,774)**	(5,830,800)
權益總額	**7,358,683**	7,016,774
淨負債率	**80.1%**	83.1%
按貨幣種類劃分		
— 以人民幣計值	**8,303,664**	9,221,992
— 以美元計值	**5,805,145**	5,862,828
— 以港元計值	**1,041,345**	1,155,940
小計	**15,150,154**	16,240,760

槓桿

於2018年6月30日，本集團的淨負債率為80.1%。本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2017年12月31日的約人民幣8,174.5百萬元下降約16%至2018年6月30日的約人民幣6,869.6百萬元，而流動比率(流動資產／流動負債)則由2017年12月31日的約1.3倍下降至2018年6月30日的約1.2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2018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，但管理層持續監控外匯風險，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

(a) 於2018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9,723百萬元(2017年12月31日：約人民幣9,626百萬元)。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2018年6月30日，本集團就達人民幣1,538百萬元(2017年12月31日：人民幣1,898百萬元)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2018年6月30日，本集團共有1,710名僱員(2017年12月31日：1,705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，董事會辦公室每月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。

管理層討論及分析

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

下文載列本集團於2018年上半年進行的主要收購及出售事項的概要。

1. 於2018年1月8日，本公司間接全資附屬公司遠景鴻業投資(北京)有限公司(「遠景鴻業」)、北京福諾特物業管理有限公司(「北京福諾特」)及北京愛麗華物業管理有限公司(「北京愛麗華」)訂立股權轉讓協議(「北京愛麗華股權轉讓協議」)，據此，遠景鴻業同意向北京福諾特收購北京愛麗華之100%股權及承擔債務，代價為人民幣1,550,000,000元，當中人民幣100,000,000元為收購股權之代價及人民幣1,450,000,000元用作解除北京愛麗華之負債。第一期代價人民幣225,000,000元已根據北京愛麗華股權轉讓協議之條款予以支付。誠如本公司於2018年3月29日的公告，由於完成根據北京愛麗華股權轉讓協議擬進行之交易有所延誤，於2018年3月12日，遠景鴻業針對北京愛麗華、北京福諾特及其唯一股東(作為擔保人)展開民事訴訟。遠景鴻業亦向法院針對(i)北京愛麗華之股權及(ii)擔保人所持有且向遠景鴻業抵押之位於北京之商用物業申請資產保存令。詳情請參閱本公司日期為2018年1月8日及2018年3月29日的公告。

2. 於2018年6月28日，本公司間接全資附屬公司當代節能置業股份有限公司(「當代節能」)、精神智業投資(北京)有限公司(「精神智業」)及嘉興鼎硯投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興鼎硯」)訂立合作開發協議及股權轉讓協議(統稱「該等協議」)，據此，嘉興鼎硯同意支付人民幣363,000,000元，其中包括(i)收購精神智業56%股權的人民幣5,600,000元；(ii)受讓當代節能前期提供的股東借款人民幣197,400,000元；及(iii)溢價款人民幣160,000,000元。於精神智業之股權轉讓完成後，當代節能於精神智業所持有的權益比例將由原先的100%下降至44%且精神智業將不再為本公司的附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2018年6月28日的公告。

前景展望

當前，國內房地產行業正處於階段性波動向平穩發展的過渡期。新的市場形勢下，要保證政策調控的有效性面臨著比以往更大的挑戰。房地產市場的運行態勢主要受供求關係影響。為了加快市場實現供求的基本平衡，2018年上半年出臺的一系列房地產調控政策一方面繼續積極抑制非理性需求，另一方面重點調整中長期供給結構，在需求端和供給端同時發力，調控進入了新的階段。

管理層討論及分析

需求端方面，國內繼續積極抑制非理性需求，保持政策的連續性、穩定性，中央明確表態堅持住房居住屬性，調控不放鬆。兩會政府工作報告進一步強調「房子是用來住的、不是用來炒的」定位。各城市落實地方主體責任，精準施策，以分類調控為基調，注重保障合理購房需求，同時對調控過程中出現的新問題進行微調，逐步引導市場回歸理性。

供給端方面，國內重點調整中長期供給結構。國家層面，政策聚焦擴大「有效供給」，大力推進住房與土地供給側改革。地方層面，大城市集中出臺住房和土地供給計畫與相關渠道保障政策，積極落實「有效供給」。部分一二線城市已拉開「以政府為主提供政策性支持住房、以市場為主滿足多層次需求」的住房供應體系建設的序幕。

在這樣的市場形勢下，2018年上半年，本集團整體經營狀況持續穩健增長。土地佈局更為平均合理，銷售額較去年同期大幅提升，財務狀況更趨穩健，無論是融資成本、借貸規模都進一步減少。同時公司持有大量現金資源，在現時信貸緊縮現金為主的情況下，可助力更靈活地去把握優良的併購機會。

公司對房地產發展前景依然保持樂觀態度，整體房地產市場規模能保持在約18萬億的水平，但公司相信市場集中度在2018年內將會出現進一步增加，行業內併購、「大吃小」的局面將加劇。

公司認為未來房地產市場除了錢和地之外，最重要的是客戶。透過產品本身和社區運營增強客戶粘性，最大限度地滿足並挖掘客戶需求，為企業帶來更深遠的收益和品牌效應。

2018年下半年，隨著中國中央政治局會議的召開以及深圳限售限購令的出臺，我們預計針對房地產行業的整體調控政策會保持不變，增強房地產的居住屬性，防止房地產泡沫破滅，同時從全局範圍來看，避免出現房價的非理性上漲，同比去年，整體的房地產供應量仍會增加，尤其是對於自持類物業，包括長租公寓型物業。另外伴隨著中國人口老齡化加劇，政府也越來越看重日益增長的居民養老需求，有機會逐漸向市場釋放出以養老用途為主的土地。

無論市場態勢如何，當代置業對於綠色科技的堅持探索從來都是不遺餘力，在秉承「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期生活家園」的核心競爭力前提下，面對新的市場環境，公司審時度勢，積極應對。

管理層討論及分析

首先，以充足的在手現金來應對未知的挑戰。加快銷售回款速度，控制成本，並保持財務結構合理，控制債務規模。

其次，以合理的土地擴充來應對市場挑戰。深耕固有區域，搶抓機遇，創新投資模式，積極拓展項目合作方式。

再者，以加大持有資產來應對市場挑戰。「銷售+持有運營」並舉，以養老產業為試點，建立綜合性的盈利模式，形成產業體系。

最後，以精細化的產品來應對市場挑戰。重視社區創新，做綠色科技的社區、混合社區、全生命週期的社區。

未來，當代置業依然堅持「原綠綻藍」的發展戰略，堅持綠色科技的核心競爭力，綠到家；創新全生命週期的商業模式，藍到家。以滿足當前社會和客戶，對於品質升級、消費升級和美好生活的需求。

其他資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益和淡倉

於2018年6月30日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份(「股份」)、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十所載上市發行人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)*	1,827,293,270	65.75%
	實益擁有人*(附註2, 6)*	21,447,140	0.77%
陳音先生	受控制法團之權益*(附註3)*	6,911,520	0.25%
范慶國先生	受控制法團之權益*(附註4)*	5,982,240	0.22%
張鵬先生	受控制法團之權益*(附註5)*	5,982,240	0.22%
	實益擁有人*(附註6)*	16,390,000	0.59%
許俊浩先生	實際擁有人*(附註6)*	187,000	0.01%

附註1： 該等1,827,293,270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TMF (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先生作為財產授予人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先先及彼等各自的女兒。Salum Zheng Lee先生為張雷先生的弟弟。故張雷先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註2： 該等21,447,140股股份當中有9,327,890股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘12,119,250股股份乃根據購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有。

附註3： 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擁有6,911,520股股份，故陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註4： 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擁有5,982,240股股份，故范慶國先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註5： 張鵬先生持有卓明發展有限公司全部已發行股本，而卓明發展有限公司擁有5,982,240股股份，故張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註6： 有關股份權益(包括張雷先生於12,119,250股股份持有的權益、張鵬先生於12,645,000股股份持有的權益及許俊浩先生於187,000股股份持有的權益)乃根據購股權計劃授出的購股權而持有，詳情載於本報告第29頁。

除上文所披露外，於2018年6月30日，本公司概無任何董事或主要行政人員在本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉而登記於根據《證券上市規則》第352條須存置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

此外，除上述所披露者外，截至2018年6月30日止六個月期間，本公司概無任何董事或主要行政人員(包括其配偶及未滿18歲的子女)擁有或獲授可認購本公司或其相聯法團的任何股份、相關股份或債權證的任何權益或權利或曾行使任何有關權利。

主要股東於本公司股本之權益

於2018年6月30日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益和淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文予以披露之權益及淡倉，或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

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)*	1,827,293,270	65.75%
Fantastic Energy Ltd.	受控制法團之權益*(附註1)*	1,827,293,270	65.75%
TMF (Cayman) Limited	受託人*(附註1)*	1,827,293,270	65.75%
Salum Zheng Lee先生	全權信託的創立人*(附註1)*	1,827,293,270	65.75%
張德桂女士	配偶權益*(附註2)*	1,827,293,270	65.75%

其他資料

附註1： 該等1,827,293,270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TMF (Cayman) Limited以該家族信託的受託人身份全資擁有。該家族信託為由Salum Zheng Lee先生作為財產授予人(其資本及收益受益人包括Salum Zheng Lee先生、張雷先生及彼等各自的女兒)成立的全權信託。Salum Zheng Lee先生被視為於該家族信託所持有的1,827,293,270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，故張德桂女士被視為於1,827,293,270股股份中擁有權益。

除上文所述者外，於2018年6月30日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於2013年6月14日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃目的為激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率，以及吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

於2015年10月，本公司建議更新購股權之計劃授權限額，並於2015年10月20日舉行之股東特別大會上獲本公司股東(「股東」)批准。因此，本公司可根據購股權計劃向合資格參與者授予彼等權利可認購合共最多208,000,000股股份之購股權。

於2017年6月，本公司再建議更新購股權之計畫授權限額，並於2017年6月29日舉行之股東週年大會上獲股東批准。因此，本公司可根據購股權計劃向合資格參與者授予彼等權利可認購合共最多250,404,400股股份之購股權。

於2017年10月9日，本公司按於2017年9月26日(即紅股發行的記錄日期)名列本公司股東名冊的登記股東每持有十(10)股當時現有股份獲發一(1)股紅股的基準完成紅股發行。紅股發行項下發行的紅股股份數目為251,320,700股。於紅股發行完成後，本公司於2013年6月14日採納的購股權計劃項下授出的購股權(「購股權」)之行使價及因尚未行使購股權所附帶的認購權獲全數行使而將予配發及發行的股份數目被作出調整。詳情請參閱本公司日期為2017年8月22日、9月18日及10月9日的公告以及日期為2017年8月24日的通函。

其他資料

於自2018年1月1日起至2018年6月30日期內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

購股權變動

		2018年1月1日期初	已行使	已失效	2018年6月30日期末
第一批期權－2014年9月4日					
行使價：1.041港元(2017年10月9日前的行使價：1.145港元)					
張雷		**3,539,250**	**–**	**–**	**3,539,250**
張鵬		**8,355,000**	**–**	**–**	**8,355,000**
僱員		**6,544,250**	**(994,000)**	**–**	**5,550,250**
第一批期權－2014年9月4日		**18,438,500**	**(994,000)**	**–**	**17,444,500**
第二批期權－2015年7月10日					
行使價：1.138港元(2017年10月9日前的行使價：1.252港元)					
A計劃	張雷	**4,290,000**	**–**	**–**	**4,290,000**
A計劃	許俊浩	**187,000**	**–**	**–**	**187,000**
A計劃	僱員	**25,085,000**	**(8,190,800)**	**(1,870,000)**	**15,024,200**
A計劃		**29,562,000**	**(8,190,800)**	**(1,870,000)**	**19,501,200**
B計劃	僱員	**22,275,000**	**–**	**(6,050,000)**	**16,225,000**
B計劃		**22,275,000**	**–**	**(6,050,000)**	**16,225,000**
第二批期權－2015年7月10日		**51,837,000**	**(8,190,800)**	**(7,920,000)**	**35,726,200**
第三批期權－2016年9月28日					
行使價：1.045港元(2017年10月9日前的行使價：1.15港元)					
張雷		**4,290,000**	**–**	**–**	**4,290,000**
張鵬		**4,290,000**	**–**	**–**	**4,290,000**
僱員		**30,880,000**	**(1,622,500)**	**(6,160,000)**	**23,097,500**
第三批期權－2016年9月28日		**39,460,000**	**(1,622,500)**	**(6,160,000)**	**31,677,500**
總計		**109,735,500**	**(10,807,300)**	**(14,080,000)**	**84,848,200**

附註：

有關購股權歸屬期及行使期的詳情，請參閱本報告第63頁所載的簡明中期財務報表附註23。

其他資料

遵守上市規則附錄十六

根據上市規則附錄十六第四十段，除了在此已作披露外，本公司確認有關附錄十六第三十二段所列事宜的現有公司資料與本公司2017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2018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

董事會就截至2018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2018年9月28日(星期五)或前後派發予於2018年9月17日(星期一)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2018年9月13日(星期四)至2018年9月17日(星期一)(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，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2018年9月12日(星期三)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2018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2018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，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規。

其他資料

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2018年6月30日止六個月期間均已遵守標準守則。

簡明綜合中期財務報表審閱報告

致當代置業(中國)有限公司董事會審閱報告書

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第33頁至第68頁的當代置業(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)的中期財務報告,此中期財務報告包括於2018年6月30日的合併財務狀況報表及截至該日止六個月期間的相關合併損益及其他全面收入報表、合併權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》,上市公司必須符合上市規則中的相關規定和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」的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《國際會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論,並按照雙方所協定的應聘條款,僅向全體董事會報告。除此以外,我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括詢問主要負責財務及會計事務的人員並進行分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審核準則》進行審核的範圍為小,所以不能保證我們會注意到所有在審核中可能會被發現的重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信於2018年6月30日的中期財務報告在各重大方面未有根據《國際會計準則》第34號「中期財務報告」編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2018年8月15日

合併損益及其他全面收入報表

截至二零一八年六月三十日止六個月—未經審核

		截至6月30日止六個月	
		2018年	2017年
	附註	***人民幣千元***	*(附註)* *人民幣千元*
收益	3	**4,859,054**	4,294,356
銷售成本		**(3,911,103)**	(3,406,679)
毛利		**947,951**	887,677
其他收入、收益及虧損	4	**205,226**	290,779
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	10	**3,016**	18,132
投資物業公允價值變動	10	**35,147**	50,632
銷售及分銷開支		**(195,759)**	(130,010)
行政開支		**(241,945)**	(205,103)
融資成本	5	**(139,279)**	(95,437)
分佔合營企業溢利減虧損		**48,623**	3,706
分佔聯營公司溢利減虧損		**(543)**	3,743
稅前溢利		**662,437**	824,119
所得稅開支	6	**(301,286)**	(289,425)
期內溢利	7	**361,151**	534,694

第42至68頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併損益及其他全面收入報表

截至二零一八年六月三十日止六個月—未經審核(續)

	附註	截至6月30日止六個月 2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
期內溢利		**361,151**	534,694
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(扣除税項)		**–**	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兑差額(扣除零税項)		**6,672**	(3,415)
期內全面收入總額		**367,823**	536,955
下列人士應佔期內溢利:			
本公司擁有人		**291,092**	505,975
非控股權益		**70,059**	28,719
		361,151	534,694
下列人士應佔全面收入總額:			
本公司擁有人		**297,764**	508,236
非控股權益		**70,059**	28,719
		367,823	536,955
每股盈利(人民幣(「人民幣」)分):			
基本	9	**10.5**	18.4
攤薄	9	**10.4**	18.4

附註: 本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法,比較資料未予重列。請參閱附註2。

第42至68頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況報表

於2018年6月30日 — 未經審核

	附註	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 (附註) 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	**2,027,000**	1,965,000
物業、廠房及設備	11	**509,237**	483,613
無形資產		**1,973**	2,302
持作日後發展的永久業權土地		**30,831**	29,732
於聯營公司的權益		**109,191**	106,664
於合營企業的權益	12	**2,614,740**	2,698,333
向合營企業作出貸款	12	**4,385,602**	3,190,116
按公允價值計入其他全面收益之股權投資		**60,085**	50,085
遞延稅項資產		**479,173**	421,242
		10,217,832	8,947,087
流動資產			
存貨		**7,030**	7,263
發展中待售物業		**21,442,953**	20,173,043
持作銷售物業		**2,066,263**	2,396,366
合約資產	2(c)(iv)	**32,125**	–
貿易及其他應收款、押金及預付款	13	**4,104,340**	3,009,880
應收關聯方款項	24	**643,745**	227,391
受限制現金		**2,466,622**	2,876,247
銀行結餘及現金		**6,790,758**	7,533,713
		37,553,836	36,223,903

附註： 本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註2。

第42至68頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況報表

於2018年6月30日 — 未經審核(續)

	附註	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 (附註) 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	14	**8,077,829**	16,846,552
合約負債	2(c)(iv)	**12,564,142**	–
應付關聯方款項	24	**1,999,956**	2,550,226
應付税項		**2,022,327**	1,939,709
銀行及其他借貸 — 於一年內到期	15	**6,019,995**	5,234,810
優先票據 — 於一年內到期	17	**–**	1,478,140
		30,684,249	28,049,437
流動資產淨額		**6,869,587**	8,174,466
總資產減流動負債		**17,087,419**	17,121,553
股本及儲備			
股本	18	**174,623**	173,932
儲備		**5,291,896**	5,003,879
本公司擁有人應佔權益		**5,466,519**	5,177,811
非控股權益		**1,892,164**	1,838,963
權益總額		**7,358,683**	7,016,774
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	15	**2,614,350**	5,284,320
公司債券	16	**1,029,924**	1,027,672
長期應付款		**326,890**	334,711
優先票據 — 於一年後到期	17	**5,485,885**	3,215,818
遞延税項負債		**271,687**	242,258
		9,728,736	10,104,779
		17,087,419	17,121,553

附註： 本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第9號及第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註2。

第42至68頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至2018年6月30日止六個月 — 未經審核

	本公司擁有人應佔										
	股本 *人民幣千元*	股份溢價 *人民幣千元* *(附註a)*	特別儲備 *人民幣千元* *(附註b)*	重估儲備 *人民幣千元*	購股權儲備 *人民幣千元*	法定盈餘儲備 *人民幣千元* *(附註c)*	外匯換算儲備 *人民幣千元*	保留溢利 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*	非控股權益 *人民幣千元*	權益總額 *人民幣千元*
於2017年12月31日*	173,932	796,299	330,070	40,060	28,817	467,482	(5,694)	3,346,845	5,177,811	1,838,963	7,016,774
首次應用國際財務報告準則第15號影響*(附註2)*	-	-	-	-	-	-	-	62,771	62,771	39,286	102,057
於2018年1月1日經調整結餘	173,932	796,299	330,070	40,060	28,817	467,482	(5,694)	3,409,616	5,240,582	1,878,249	7,118,831
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	291,092	291,092	70,059	361,151
換算境外業務所產生的匯兑差額	-	-	-	-	-	-	6,672	-	6,672	-	6,672
期內其他全面收入(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	6,672	-	6,672	-	6,672
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	6,672	291,092	297,764	70,059	367,823
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,295	55,295
以股份付款*(附註23)*	-	-	-	-	(1,152)	-	-	-	(1,152)	-	(1,152)
來自一名股東所控制公司的注資*(附註d)*	-	-	204	-	-	-	-	-	204	-	204
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,362	19,362
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,650)	(5,650)
向非控股權益退回資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(120,000)	(120,000)
於行使購股權時發行股份*(附註18)*	691	12,650	-	-	(3,480)	-	-	-	9,861	-	9,861
撥作儲備	-	-	-	-	-	116	-	(116)	-	-	-
分派股息予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,151)	(5,151)
上年度核准股息*(附註8)*	-	-	-	-	-	-	-	(80,740)	(80,740)	-	(80,740)
於2018年6月30日	174,623	808,949	330,274	40,060	24,185	467,598	978	3,619,852	5,466,519	1,892,164	7,358,683

第42至68頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至2018年6月30日止六個月 — 未經審核(續)

	本公司擁有人應佔										
	股本 *人民幣千元*	股份溢價 *人民幣千元* *(附註a)*	特別儲備 *人民幣千元* *(附註b)*	重估儲備 *人民幣千元*	購股權儲備 *人民幣千元*	法定盈餘儲備 *人民幣千元* *(附註c)*	外匯換算儲備 *人民幣千元*	保留溢利 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*	非控股權益 *人民幣千元*	權益總額 *人民幣千元*
於2017年1月1日	156,459	799,559	345,480	34,384	15,095	400,449	2,574	2,894,293	4,648,293	83,173	4,731,466
期內溢利	–	–	–	–	–	–	–	505,975	505,975	28,719	534,694
轉撥自物業及設備的投資物業的估值盈餘(扣除遞延稅項)	–	–	–	5,676	–	–	–	–	5,676	–	5,676
換算境外業務所產生的匯兑差額	–	–	–	–	–	–	(3,415)	–	(3,415)	–	(3,415)
期內其他全面收入(扣除所得稅)	–	–	–	5,676	–	–	(3,415)	–	2,261	–	2,261
期內全面收入總額	–	–	–	5,676	–	–	(3,415)	505,975	508,236	28,719	536,955
非控股權益的注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,512,790	1,512,790
以股份付款*(附註23)*	–	–	–	–	11,805	–	–	–	11,805	–	11,805
來自一名股東所控制公司的注資*(附註d)*	–	–	204	–	–	–	–	–	204	–	204
收購一家附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	27,094	27,094
出售一家附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,784)	(1,784)
於行使購股權時發行股份*(附註18)*	44	729	–	–	(126)	–	–	–	647	–	647
上年度核准股息*(附註8)*	–	–	–	–	–	–	–	(137,349)	(137,349)	–	(137,349)
於2017年6月30日	156,503	800,288	345,684	40,060	26,774	400,449	(841)	3,262,919	5,031,836	1,649,992	6,681,828

第42至68頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至2018年6月30日止六個月 — 未經審核(續)

	本公司擁有人應佔										
	股本 *人民幣千元*	股份溢價 *人民幣千元* *(附註a)*	特別儲備 *人民幣千元* *(附註b)*	重估儲備 *人民幣千元*	購股權儲備 *人民幣千元* *(附註c)*	法定盈餘儲備 *人民幣千元*	外匯換算儲備 *人民幣千元*	保留溢利 *人民幣千元*	合計 *人民幣千元*	非控股權益 *人民幣千元*	權益總額 *人民幣千元*
於2017年7月1日	156,503	800,288	345,684	40,060	26,774	400,449	(841)	3,262,919	5,031,836	1,649,992	6,681,828
換算境外業務所產生的匯兑差額	–	–	–	–	–	–	(4,853)	–	(4,853)	–	(4,853)
其他全面收入	–	–	–	–	–	–	(4,853)	–	(4,853)	–	(4,853)
期內溢利	–	–	–	–	–	–	–	200,024	200,024	91,821	291,845
期內全面收入總額	–	–	–	–	–	–	(4,853)	200,024	195,171	91,821	286,992
以股份付款	–	–	–	–	2,522	–	–	–	2,522	–	2,522
紅股發行	16,613	(16,613)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
於行使購股權時發行股份 *(附註18)*	816	12,624	–	–	(479)	–	–	–	12,961	–	12,961
非控股權益的注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	217,408	217,408
來自一名股東所控制公司的注資 *(附註b)*	–	–	203	–	–	–	–	–	203	–	203
收購一家附屬公司的額外權益	–	–	(15,817)	–	–	–	–	–	(15,817)	10,817	(5,000)
撥作儲備 *(附註c)*	–	–	–	–	–	67,033	–	(67,033)	–	–	–
股息*(附註8)*	–	–	–	–	–	–	–	(49,065)	(49,065)	–	(49,065)
分派股息予非控股權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(131,075)	(131,075)
於2017年12月31日	173,932	796,299	330,070	40,060	28,817	467,482	(5,694)	3,346,845	5,177,811	1,838,963	7,016,774

第42至68頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

附註：

(a) 根據本公司組織章程細則第134條，本公司獲准自股份溢價賬撥付股息。

(b) 特別儲備涉及收購附屬公司的額外權益、視為收購一家附屬公司、出售於附屬公司的部分權益、向非控股股東出售附屬公司部份權益及來自一名股東所控制公司的注資。

合併權益變動表

截至2018年6月30日止六個月 — 未經審核(續)

(c) 根據在中華人民共和國(「中國」)成立的若干集團實體的組織章程細則,該等實體須向法定盈餘儲備轉撥其(根據中國公認會計原則編製的)稅後溢利的10%,直至該儲備達到有關實體註冊資本的50%為止。轉撥須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為實體的額外資本。

(d) 根據2010年11月29日當代節能置業股份有限公司(前稱北京當代鴻運房地產經營開發有限公司)(「當代節能置業」)與其一名僱員訂立的協議,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」,一家由本公司股東所控制的公司)所發展的物業。該僱員自2010年10月30日起計為當代節能置業服務達10年後,該項物業的產權將轉讓予該僱員。於2010年11月29日,該物業的市場價值為人民幣4,071,000元。截至2018年6月30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注資,金額為人民幣204,000元(截至2017年6月30日止六個月:人民幣204,000元)。

簡明合併現金流量表

2018年6月30日止六個月 — 未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
經營活動所得／(所用)現金淨額	**1,892,553**	(3,389,384)
投資活動		
已收利息	**–**	64,851
向合營企業出資	**(43,900)**	(529,254)
出售於一家合營企業部分權益所得款項	**200,000**	–
出售一家合營企業所得款項	**10,000**	–
收購一家附屬公司現金(流出)／流入淨額	**(190,000)**	17,487
出售一家附屬公司現金流入淨額	**8,000**	—
向合營企業作出貸款	**(678,597)**	(519,147)
合營企業還款	**174,219**	426,704
受限制現金減少	**409,625**	481,002
投資活動所用其他現金	**(105,023)**	(582,549)
投資活動所用現金淨額	**(215,676)**	(640,906)
融資活動		
已付利息	**(646,088)**	(384,815)
已付股息	**(3,108)**	–
償還關聯方款項	**(1,080,954)**	(315,341)
關聯方墊款	**532,434**	2,097,414
償還銀行借貸	**(2,014,208)**	(2,041,411)
新增銀行借貸	**681,462**	1,321,820
償還其他借貸	**(1,628,059)**	(2,748,550)
新增其他借貸	**1,071,850**	6,179,065
發行優先票據及公司債券所得款項	**2,198,839**	1,673,262
償還優先票據	**(1,475,942)**	(848,378)
非控股權益注資	**49,695**	1,512,790
向非控股權益退回資本	**(120,000)**	–
於行使購股權時發行股份的所得款項	**9,860**	647
融資活動(所用)／所得現金淨額	**(2,424,219)**	6,446,503
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	**(747,342)**	2,416,213
期初現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	**7,533,713**	4,584,391
匯率變動對以外匯持有的現金結餘的影響	**4,387**	(4,066)
期終現金及現金等價物(以銀行結餘及現金呈列)	**6,790,758**	6,996,538

第42至68頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

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證券上市規則》(分別為「聯交所」及「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2017年年度財務報表所採納的相同會計政策編製,惟預期將於2018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綜合財務報表及所選解釋附註。附註納入自2017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。簡明中期財務報表及其附註並不包括根據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2018年8月15日批准刊發。中期財務報告亦經畢馬威會計師事務所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。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第32頁。

2 會計政策變動

(a) 概覽

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團現行會計期間首次生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則修訂本。其中,以下新準則與本集團財務報表有關:

- 國際財務報告準則第9號,*金融工具*
- 國際財務報告準則第15號,*來自客戶合約的收益*

本集團尚未應用任何於現行會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

本集團在金融資產分類及信貸虧損計量方面受國際財務報告準則第9號影響，並在確認收益時間、合約成本資本化、從客戶取得重大融資利益及合約資產及合約負債呈列方面受國際財務報告準則第15號影響。有關國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的會計政策變動詳情分別於附註2(b)及附註2(c)討論。

根據所選過渡方法，本集團將首次應用國際財務報告準則第15號的累計影響確認為2018年1月1日的期初權益結餘調整，而首次應用國際財務報告準則第9號並無重大累計影響。比較資料未予重列。下表概述受國際財務報告準則第15號影響的綜合財務狀況表中每個項目的經確認期初結餘調整：

	於2017年12月31日 *人民幣千元*	**對首次應用國際財務報告準則第15號的影響*(附註2(c))* *人民幣千元***	**於2018年1月1日** ***人民幣千元***
發展中待售物業	20,173,043	**(391,685)**	**19,781,358**
合約資產	–	**32,125**	**32,125**
總流動資產	36,223,903	**(359,560)**	**35,864,343**
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	(16,846,552)	**11,337,686**	**(5,508,866)**
合約負債	–	**(10,796,614)**	**(10,796,614)**
流動負債總額	(28,049,437)	**541,072**	**(27,508,365)**
流動資產淨額	8,174,466	**181,512**	**8,355,978**
總資產減流動負債	17,121,553	**181,512**	**17,303,065**
儲備	(5,003,879)	**(62,771)**	**(5,066,650)**
本公司擁有人應佔權益總額	(5,177,811)	**(62,771)**	**(5,240,582)**
非控股權益	(1,838,963)	**(39,286)**	**(1,878,249)**
權益總額	(7,016,774)	**(102,057)**	**(7,118,831)**
遞延稅項負債	(242,258)	**(79,455)**	**(321,713)**
非流動負債總額	(10,104,779)	**(79,455)**	**(10,184,234)**

有關該等變動的進一步詳情載列於本附註2(c)分段。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2 會計政策變動(續)

(b) 國際財務報告準則第9號,*金融工具*

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號*金融工具:確認及計量*。其載列確認及計量金融資產、金融負債及部分買賣非金融項目合約的規定。

(i) 金融資產及金融負債分類

國際財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要分類類別:按攤銷成本計量、按公允價值計入其他全面收益及按公允價值計入損益。其取代國際會計準則第39號的持有至到期投資、貸款及應收款、可供出售金融資產及按公允價值計入損益的金融資產類別。國際財務報告準則第9號項下的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。

(ii) 信貸虧損

國際財務報告準則第9號將國際會計準則第39號中的「已錄得虧損」模型替換為預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型。預期信貸虧損模型要求持續計量與金融資產相關的信用風險,因此其比國際會計準則第39號中的「已錄得虧損」會計模型更早確認預期信貸虧損。

採納國際財務報告準則第9號對本集團的財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

(c) 國際財務報告準則第15號,*來自客戶合約的收益*

國際財務報告準則第15號建立了一個確認客戶合約收益及部分成本的全面框架。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號*收益*(涵蓋銷售貨物及提供服務產生的收益)及國際會計準則第11號*建築合約*(規定了建築合約的會計處理)。

本集團已選擇使用累積效應過渡法,並確認首次應用的累積效應,作為對2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此,比較資料未予重列並繼續根據國際會計準則第11號及國際會計準則第18號報告。誠如國際財務報告準則第15號所允許,本集團已僅將新規定應用於2018年1月1日前尚未完成的合約。

2 會計政策變動(續)

(c) 國際財務報告準則第15號，*來自客戶合約的收益*(續)

下表概述於2018年1月1日過渡至國際財務報告準則第15號對保留盈利的影響及相關稅項影響：

	人民幣千元
保留盈利	
物業銷售早期收益及溢利確認	87,970
銷售佣金資本化	32,125
相關稅項影響	(57,324)
2018年1月1日保留盈利增加淨額	62,771
非控股權益	
2018年1月1日非控股權益增加淨額	39,286

有關過往會計政策變動性質及影響的進一步詳情載列如下：

(i) 確認收益時間

此前，物業銷售所產生收益通常於貨物所有權的風險及報酬轉移給客戶時確認。

根據國際財務報告準則第15號，收益乃於客戶獲得合約中已承諾貨物或服務的控制權時確認。其可能於單一時間點或隨時間推移而確認。國際財務報告準則第15號確認以下三個已承諾貨物或服務的控制權隨時間推移而轉讓的情況：

A. 當客戶於實體履約時同時收到及享用實體履約所提供的利益時；

B. 當實體履約創造或改善一項資產(如在建工程)及客戶對該創造及改善的資產有控制權時；

C. 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約的付款有強制執行的權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)確認銷售貨物或服務的收益。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時所考慮的其中一項指標。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2 會計政策變動(續)

(c) 國際財務報告準則第15號,*來自客戶合約的收益*(續)

(i) 確認收益時間(續)

物業銷售收益確認時間所受影響如下:

目前,本集團主要在中國進行物業開發活動。已結合合約條款、本集團的業務慣例及中國法律及監管環境進行考慮,物業銷售合約須全額預付總代價才合資格隨時間確認收入。於採納國際財務報告準則第15號前,在日常業務過程中所有合約項下的銷售物業所得的收益於有關物業竣工,且物業所有權的絕大部份風險及回報已轉移至客戶(即客戶已根據有關買賣協議的條款完成所需程序確認收到交付物業)時予以確認,即物業擁有權的風險及報酬於轉移給客戶之時間點。根據國際財務報告準則第15號的控制權轉移法,對於在完成各項物業建造前全額預付的物業銷售,管理層釐定客戶在結算總代價後可獲得相應物業開發活動的控制權。其乃由於在該等情況下,物業乃按照協議條款中所訂明的客戶規格建造。採納國際財務報告準則第15號對全額預付總代價除外之物業銷售的收益確認時間並無影響。

因此,來自須全額預付總代價的合約的收益及相關成本會隨時間推移而確認,從而導致該等協議的收益及相關成本根據國際財務報告準則第15號於損益中確認的時間較根據國際會計準則第18號者為早。

由於該會計政策變動,本集團已對2018年1月1日的期初結餘進行調整,將保留盈利增加人民幣38,677,000元、非控股權益增加人民幣39,286,000元、貿易及其他應付款、已收押金及應計費用減少人民幣11,337,686,000以及合約負債增加人民幣10,796,614,000元、遞延稅項負債增加人民幣71,425,000元,以及發展中待售物業減少人民幣391,685,000元。

2 會計政策變動(續)

(c) 國際財務報告準則第15號，*來自客戶合約的收益*(續)

(ii) 重大融資成分

國際財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資成分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款於確認收益前是否已大部分收取或大幅延後收取。

在評估預付款是否包括重大融資成分時，本集團已根據與客戶訂立的一般條款安排評估付款日到客戶取得物業控制權日之時段的差額。

付款計劃包含重大融資成本，則交易價須進行調整並就此部分單獨列賬。就預付款而言，該調整導致本集團累算利息開支，以反映於付款日到法定轉讓完成日期期間由本集團自客戶獲得的融資收入的影響。該累算增加了建設期間的合約負債金額，並因此增加了已竣工物業控制權轉讓給客戶時確認的收益金額。除非利息根據國際會計準則第23號*借貸成本*資本化，否則其按應計費用列賬(如重大)。

(iii) 與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團先前已將與物業銷售合約有關的應付銷售佣金於發生時確認為分銷成本。根據國際財務報告準則第15號，本集團須將該等銷售佣金資本化為取得合約的成本(當其為增量並預期將予以收回)，除非預期攤銷期與首次確認資產日期相隔一年或不足一年，在此情況下，銷售佣金可於發生時計入費用。當相關物業銷售收益確認時，經資本化佣金計入損益並以當時的分銷成本入賬。

由於該會計政策變動，本集團已於2018年1月1日資本化與物業銷售合約有關的應付銷售佣金人民幣32,125,000元，將遞延稅項負債增加人民幣8,031,000元及保留盈利增加人民幣24,094,000元。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2 會計政策變動(續)

(c) 國際財務報告準則第15號,*來自客戶合約的收益*(續)

(iv) 合約資產及負債的列示

根據國際財務報告準則第15號,應收款項僅於本集團擁有無條件權利收取代價時確認。倘本集團於擁有無條件權利收取合約中已承諾貨物及服務的代價前確認相關收益,則收取代價的權利分類為合約資產。同樣,在本集團確認相關收益前,當客戶支付代價或合約要求支付代價且金額已到期時,確認合約負債而非應付負債。就與客戶的單一合約而言,淨合約資產或淨合約負債須列示。就多份合約而言,合約資產及無關合約的合約負債不以淨額列示。

此前,本集團的發展中物業及待售物業包括在「發展中待售物業」或「持作出售物業」內,直至客戶完成所需程序確認收到交付物業,而收益已就上述第(i)段中所解釋的原因確認。

為反映該等變動,本集團已於2018年1月1日作出以下調整,由於採納國際財務報告準則第15號:

a. 先前計入貿易及其他應付款、已收押金及應計費用的「已收押金及物業銷售預收款」人民幣10,796,614,000元,現計入合約負債;及

b. 誠如上文(i)所解釋,期初結餘已獲調整以就本集團隨時間確認的收益增加合約負債人民幣10,796,614,000元及減少貿易及其他應付款、已收押金及應計費用人民幣10,796,614,000元。

3 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為專注於(a)物業銷售、(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。

按主要產品或服務項目及按確認收益時間的與客戶合約收益劃分如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
		(附註)
	人民幣千元	*人民幣千元*
國際財務報告準則第15號範圍內的與客戶合約收益		
物業銷售	**4,742,853**	4,185,674
房地產代理服務	**36,029**	24,990
物業投資	**35,608**	32,007
酒店經營	**33,489**	31,561
項目管理	**4,173**	7,291
移民服務	**3,844**	6,263
家居新技術服務	**3,058**	6,570
	4,859,054	4,294,356
按確認收益時間劃分		
時間點	**4,464,728**	4,294,356
一段時間	**394,326**	–
	4,859,054	4,294,356

附註： 本集團已首次應用國際財務報告準則第15號並使用累積效應法。根據該方法，比較資料未予重列且已按照國際會計準則第18號及國際會計準則第11號編製(請參閱附註2(c))。

本集團之營運主要位於中國，因此並無地區分部報告呈列。

簡明綜合財務報表附註
截至2018年6月30日止六個月

4 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 *人民幣千元*
利息收入	**58,007**	43,296
政府補助	**378**	888
重新計量原持有被收購方的權益的公允價值*(附註a)*	**–**	51,737
匯兑淨(虧損)／收益	**(91,429)**	22,632
處置聯營公司的收益*(附註b)*	**–**	147,195
處置合營企業的收益*(附註c)*	**212,746**	–
出售附屬公司的收益	**20,000**	22,765
出售物業、廠房及設備的收益	**17**	1,264
其他	**5,507**	1,002
	205,226	290,779

附註：

(a) 該金額由重新計量本集團於收購附屬公司原持有被收購方之權益的公允價值產生。截至2017年6月30日止六個月，本集團收購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總收益為人民幣51,737,000元。

(b) 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。

(c) 截至2018年6月30日止六個月，本集團處置兩家合營企業權益所得收益為人民幣212,746,000元。

5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 *(附註) 人民幣千元*
銀行及其他借貸利息	**(416,064)**	(297,340)
優先票據及公司債券的利息開支	**(265,569)**	(300,588)
	(681,633)	(597,928)
減：發展中待售物業的資本化金額	**542,354**	502,491
	(139,279)	(95,437)

*附註：*本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註2(c)。

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*(附註)*
		人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	**(163,050)**	(198,006)
土地增值稅(「土地增值稅」)	**(166,738)**	(82,210)
	(329,788)	(280,216)
遞延稅項		
中國企業所得稅	**28,502**	(9,209)
	28,502	(9,209)
所得稅開支	**(301,286)**	(289,425)

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，本集團於該等司法權區均無須繳付任何所得稅。

由於截至2018年及2017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。

附註： 本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號。根據所選過渡方法，比較資料未予重列。請參閱附註2(c)。

7 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*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	**16,585**	15,495
經營租賃租金	**12,858**	7,254

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

8 股息

(i) 本中期期間的應付股權持有人股息

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
已宣派中期股息每股普通股2.3港仙（相等於每股普通股約人民幣2.0分（2017年：人民幣2.0分））	**55,937**	49,065

中期股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 於本中期期間批准的上一財政年度的應付股權持有人股息

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
於隨後中期期間批准的上一財政年度的末期股息每股3.6港仙（截至2017年6月30日止六個月：每股6.3港仙）	**80,740**	137,349

(iii) 發行紅股

有關紅股發行的決議案已於2017年9月18日舉行的股東特別大會上獲股東以投票表決方式正式通過，即每10股當時現有股份獲發1股紅股。

9 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*（經重列）
盈利		
據以計算每股基本及攤薄盈利的盈利（本公司擁有人應佔期內溢利）	**291,092**	505,975

9 每股盈利(續)

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	*人民幣千元*
		(經重列)
股份數目(基本)		
於1月1日的已發行普通股	**2,768,291**	2,503,405
發行紅股的影響(*附註a*)	**–**	250,355
行使購股權的影響	**8,631**	145
於6月30日之普通股加權平均數	**2,776,922**	2,753,905
股份數目(攤薄)		
據以計算每股基本盈利的普通股數目	**2,776,922**	2,753,905
潛在攤薄普通股的影響:		
— 購股權(*附註b*)	**20,579**	1,566
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	**2,797,501**	2,755,471

附註:

(a) 截至2017年6月30日止六個月用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已就於截至2017年12月31日止年度完成的紅股發行追溯調整250,355,000股。(詳見附註18(b))。

(b) 截至2018年及2017年6月30日止六個月的每股攤薄盈利計算已考慮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股份加權平均數目分別為20,579,000股及1,566,000股。

10 物業投資

	合計
	人民幣千元
公允價值	
於2018年1月1日	1,965,000
添置	8,853
轉撥自發展中待售物業及持作銷售物業	18,000
於損益確認的公允價值變動淨額	35,147
於2018年6月30日	2,027,000

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

10 物業投資(續)

所有投資物業均位於中國。投資物業所在土地的租期為40年至50年。本集團投資物業於各轉撥日期以及於2018年6月30日及2017年12月31日的公允價值，已根據戴德梁行有限公司於上述各日期作出的估值而達致。戴德梁行有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，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。就已竣工投資物業而言，估值乃採用投資法將現有租約所產生的租金收入撥作資本，並就該等物業的可復歸收入潛力作適當撥備。上一年度已竣工投資物業的估值方法並無變更。就發展中投資物業而言，估值乃使用剩餘價值法計算。本集團估計物業公允價值時，物業的現時用途取其最高及最佳用途。

截至2018年6月30日止六個月，於用途變更後轉撥自持作銷售物業及發展中待售物業的金額中已包括持作銷售物業及發展中待售物業的成本人民幣14,984,000元，及根據於相關轉撥日期進行的估值，公允價值收益約人民幣3,016,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣33,868,000元，公允價值收益約人民幣18,132,000元)。

11 物業，廠房及設備

截至2018年6月30日止六個月，添置物業、廠房及設備達人民幣23,733,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣8,076,000元)，包括樓宇、汽車、電子設備及家具。

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計劃項下所述的服務年期結束時授予合資格僱員。於2018年6月30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13,358,000元(2017年12月31日：人民幣14,730,000元)。

12 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	**2,499,725**	2,678,210
分佔收購後收益及其他全面收入	**115,015**	20,123
	2,614,740	2,698,333
向合營企業作出貸款	**4,412,765**	3,241,816
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	**(27,163)**	(51,700)
	4,385,602	3,190,116

向合營企業作出貸款並無抵押，預期於一年後收回。

13 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2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備	**623,393**	167,157
其他應收款，扣除撥備	**1,839,771**	1,234,943
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款*(附註)*	**27,823**	33,796
	2,490,987	1,435,896
向建築材料供應商作出預付款	**121,450**	151,053
就收購附屬公司已付的押金	**225,000**	40,000
就購入土地使用權已付的押金	**376,148**	428,859
預付土地增值稅及營業稅	**890,755**	954,072
	4,104,340	3,009,880

*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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

13 貿易及其他應收款、押金及預付款(續)

以下為於報告期末按應收租金及已售物業應收款的到期日(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2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
1年以下	**568,394**	134,729
1至2年	**54,999**	32,428
	623,393	167,157

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,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持有物業單位的產權作為該等結餘的抵押品。

14 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
貿易應付款	**1,664,420**	1,534,024
應計建設支出	**453,345**	562,754
應付非控股權益款項	**2,725,049**	2,306,511
應計利息	**105,030**	80,557
應付工資	**1,294**	31,858
應付股息	**84,431**	1,648
其他應付款項	**2,731,928**	1,343,128
按攤銷成本計量之金融負債	**7,765,497**	5,860,480
已收押金及物業銷售預收款(*附註*)	**–**	10,796,614
其他應付稅項	**312,332**	189,458
	8,077,829	16,846,552

附註:由於國際財務報告準則第15號獲採納,已收押金及物業銷售預收款人民幣12,564,142,000元已列入合約負債(請參閱附註2(c))。

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)。

14 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用(續)

以下為於報告期末，貿易應付款按發票日期的賬齡分析：

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
1年以下	**1,349,299**	1,037,273
1至2年	**304,863**	327,314
2至3年	**10,258**	169,437
	1,664,420	1,534,024

15 銀行及其他貸款

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
銀行借貸，有抵押	**5,574,345**	6,276,130
其他借貸，有抵押	**3,060,000**	3,290,000
其他貸款，無抵押	**–**	953,000
	8,634,345	10,519,130

借貸須於以下期限內償還：

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
1年內或按要求	**6,019,995**	5,234,810
多於1年，但不超過2年	**1,144,850**	3,344,440
多於2年，但不超過5年	**1,380,000**	1,849,880
多於5年	**89,500**	90,000
	8,634,345	10,519,130
減：流動負債下1年內到期款項	**(6,019,995)**	(5,234,810)
1年後到期款項	**2,614,350**	5,284,320
借貸分析(按貨幣劃分)		
— 以人民幣計值	**7,273,740**	8,194,320
— 以美元計值	**319,260**	1,168,870
— 以港元計值	**1,041,345**	1,155,940
	8,634,345	10,519,130

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

15 銀行及其他貸款(續)

於2018年6月30日，賬面值為人民幣2,895,605,000元(2017年12月31日：人民幣3,006,810,000元)的借貸根據中國人民銀行所報利率按浮動利率計息，實際年利率介乎2.0%至8.1%(2017年12月31日：1.6%至6.9%)，因此本集團面臨現金流量利率風險。於2018年6月30日，餘下借貸按固定利率計息，實際年利率介乎4.8%至10%(2017年12月31日：4.8%至10.0%)，因此本集團面臨公允價值利率風險。

16 公司債券

於2016年4月24日，本公司向大眾發行了企業債券，總面值人民幣1,000,000,000元，佔本金金額的97.81%，每年應付固定年利率為6.4%，並將於2021年4月20日前全數償還。

17 優先票據

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 *人民幣千元*
2017年美元票據I*(附註(a))*	**3,206,973**	3,215,818
2017年美元私募票據	**–**	648,217
2017年美元票據II	**–**	829,923
2018年美元票據I*(附註(b))*	**2,278,912**	–
期／年終賬面值	**5,485,885**	4,693,958
減：優先票據即期部分	**–**	(1,478,140)
一年後到期款項	**5,485,885**	3,215,818

附註：

(a) 2017年美元票據I

於2016年10月20日，本公司按本金額98.193%向公眾發行總面值150,000,000美元(約人民幣1,014,210,000元)的有擔保優先定息票據，另加自2016年10月20日(包括該日)至2017年1月6日(不包括該日)的應計利息，固定年利率為6.875%(利息須每半年支付)，並將於2019年10月20日前按面值悉數償還。

17 優先票據(續)

附註:(續)

(a) 2017年美元票據I(續)

2017年美元票據I於新交所上市,屬當代置業(中國)有限公司的優先債券,由本公司現有若干附屬公司(根據中國法律成立的公司除外)擔保。倘以資產價值作為抵押,則有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先。於2019年10月20日前,本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)2017年美元票據I,贖回價相等於2017年美元票據I本金額100%另加適用溢價(界定為(1)該等優先票據本金額的1%及(2)(A)該等優先票據本金額於有關贖回日期之現值另加至該等優先票據到期日為止該等優先票據一切規定的既定利息付款餘額(但不包括至贖回日期累計未付的利息)(按相等於經調整公債利率加100個基點的折現率計算)超出(B)於有關贖回日期該等優先票據本金額的差價之較高者)。

於2019年10月20日前,本公司可隨時贖回最多本金額35%的2017年美元票據I,贖回價為2017年美元票據I本金額106.875%另加至贖回日期(但不含當日)累計未付的利息(如有);惟於原發行日期原先發行的2017年美元票據I本金總額的最少65%須於各有關贖回後仍然尚未清償,且任何有關贖回乃於相關股權要約截止後60日內發生。

本公司董事認為,提早贖回的購股權的公允價值於初次確認時及於報告期末均不重大。

上述優先票據由本公司現有若干附屬公司(根據中國法律成立的公司除外)共同擔保。倘以資產價值作為抵押,則有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先。

(b) 2017年美元私募票據

於2018年3月5日,本公司按本金額100%向公眾發行總面值350,000,000美元(約人民幣2,372,755,000元)的有擔保優先定息票據(「2018年美元票據」),固定年利率為7.95%(利息須每半年支付),並將於2021年3月5日按面值悉數償還。

上述優先票據由本公司現有若干附屬公司(根據中國法律成立的公司除外)共同擔保。倘以資產價值作為抵押,則有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

18 股本

	股份數目 *千股*	金額 *千美元*	相當於 *人民幣千元*
每股面值0.01美元的普通股			
法定：			
於2017年12月31日及2018年6月30日	8,000,000	80,000	524,014
已發行及繳足：			
於2017年1月1日	2,503,405	25,034	156,459
行使購股權*(附註(a))*	640	6	44
於2017年6月30日及2017年7月1日	2,504,045	25,040	156,503
發行股份			
紅股發行*(附註(b))*	251,321	2,503	16,613
行使購股權	12,925	131	816
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,768,291	27,674	173,932
已發行及繳足：			
於2018年1月1日	2,768,291	27,674	173,932
行使購股權*(附註(c))*	10,808	108	691
於2018年6月30日	2,779,099	27,782	174,623

附註：

(a) 截至2017年6月30日止六個月，購股權分別按每股股份1.145港元及1.252港元(分別相等於約人民幣1.003元及人民幣1.091元)獲行使以認購本公司577,500股及62,000股普通股，總金額為739,000港元(相等於約人民幣647,000元)。

(b) 根據於2017年10月9日完成的紅股發行，合共251,321,000股紅股按於2017年9月26日每持有十股當時現有股份獲發一股紅股的基準發行。

(c) 於截至2018年6月30日止六個月內，購股權獲行使以分別按每股股份1.041港元、1.045港元及1.138港元(分別相等於約人民幣0.852元、人民幣0.855元及人民幣0.931元)認購本公司994,000股、1,622,500股及8,190,800股普通股，總金額為13,177,000港元(相等於約人民幣9,861,000元)。

19 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所售物業買家獲授的按揭貸款的擔保：

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
投資物業	274,110	274,110
發展中待售物業	6,777,427	10,112,937
持作銷售物業	364,990	380,000
物業、廠房及設備	–	–
於附屬公司的股權	381,182	754,225
銀行存款	1,347,040	1,684,215
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	78,486	33,796
	9,223,235	13,239,283

於報告期末，以下資產已被質押，作為授予一間聯營公司及多間合營企業的若干銀行及其他融資的擔保：

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
於合營企業的股權	–	76,192

20 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表中作出撥備：		
— 在建發展中物業	5,409,839	5,105,179
— 收購土地使用權	5,850	1,844,829
— 向合營企業出資	–	570,000
	5,415,689	7,520,008

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

21 或然負債

(a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還失責買家結欠的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，本集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證時結束。董事認為，按初始確認，擔保合約的公允價值屬微不足道。此外，於2018年6月30日及2017年12月31日，概未為擔保合約確認撥備，原因是違約風險被認為低。

於報告期末的未償還擔保金額如下：

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 *人民幣千元*
按揭擔保	**9,723,801**	9,625,761

(b) 於2018年6月30日，本集團就人民幣1,538,000,000元(2017年12月31日：人民幣1,898,000,000元)的一家合營企業的銀行貸款及其他借款提供擔保。於報告期末，董事認為將不可能根據該等擔保向本集團作出申索。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

22 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2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 *人民幣千元*
一年內	**63,384**	59,600
第二年至第五年(包括首尾兩年)	**176,218**	160,034
五年後	**106,138**	108,305
	345,740	327,939

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

23 以股份付款的交易

於2014年9月4日，本公司向兩名董事及六名僱員授出合共25,700,000份購股權以認購合共25,700,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.61%。

於2015年7月10日，本公司向兩名董事及十五名僱員授出合共60,100,000份購股權以認購合共60,100,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約3.41%(「A計劃」)。

於2015年7月10日，本公司向十二名僱員授出合共45,500,000份購股權以認購合共45,500,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約2.59%(「B計劃」)。

於2016年9月28日，本公司向兩名董事及二十六名僱員授出合共43,000,000份購股權以認購合共43,000,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.91%。

已授購股權的詳情如下：

	購股權數目	歸屬期	購股權合約期
已授予董事的購股權			
於2014年9月4日	15,290,000	授出日期至2015年9月3日期間25%	1年
		授出日期至2016年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2017年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月3日期間25%	5年
2015年7月10日A計劃	4,840,000	授出日期至2016年7月10日期間33%	3年
		授出日期至2017年7月10日期間67%	3年
於2016年9月28日	8,580,000	授出日期至2017年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2019年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2020年9月28日期間25%	5年

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

23 以股份付款的交易(續)

	購股權數目	歸屬期	購股權合約期
已授予僱員的購股權			
於2014年9月4日	12,980,000	授出日期至2015年9月3日期間25%	2年
		授出日期至2016年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2017年9月3日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月3日期間25%	5年
2015年7月10日A計劃	61,270,000	授出日期至2016年7月10日期間33%	3年
		授出日期至2017年7月10日期間67%	3年
2015年7月10日B計劃	50,050,000	授出日期至2016年7月10日期間25%	1.5年
		授出日期至2016年12月31日期間25%	4年
		授出日期至2017年6月30日期間25%	4年
		授出日期至2017年12月31日期間25%	4年
於2016年9月28日	38,720,000	授出日期至2017年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2018年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2019年9月28日期間25%	5年
		授出日期至2020年9月28日期間25%	5年
購股權總數	191,730,000		

合資格僱員須達致本公司設定的若干財務指標後方可行使購股權。

截至2018年6月30日止六個月及2017年6月30日止六個月，本集團分別就本公司授出的購股權撥回及確認總開支人民幣1,152,000元及人民幣11,805,000元。

於財政期間，根據計劃條款失效之購股權數目為14,080,000。

24 關聯方結餘及交易

(a) 與關聯方的結餘

(i) 應收關聯方款項

於報告期末，應收關聯方款項如下：

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
應收張雷先生(本公司執行董事)的控股公司的款項	**12,602**	29,223
應收合營企業及其附屬公司款項	**616,753**	162,101
非貿易結餘總額*(附註i)*	**629,355**	191,324
應收張雷先生的控股公司的款項	**2,134**	1,784
應收聯營公司款項	**–**	4,478
應收合營企業款項	**12,256**	29,805
貿易結餘總額*(附註ii)*	**14,390**	36,067
應收關聯方款項	**643,745**	227,391
向合營企業作出貸款	**4,385,602**	3,190,116

附註：

(i) 於2018年6月30日及2017年12月31日的結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

(ii) 於2018年6月30日及2017年12月31日的關聯方貿易應收款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期(與收益確認日期相若)呈列的貿易性質的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
少於1年	**14,390**	20,464
1至2年	**–**	15,603
	14,390	36,067

簡明綜合財務報表附註
截至2018年6月30日止六個月

24 關聯方結餘及交易(續)

(a) 與關聯方的結餘(續)

(ii) 應付關聯方款項

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
應付張雷先生的控股公司的款項	**26,619**	–
應付合營企業款項	**1,967,594**	2,542,734
非貿易結餘總額*(附註i)*	**1,994,213**	2,542,734
應付張雷先生的控股公司的款項	**5,743**	7,492
貿易結餘總額*(附註ii)*	**5,743**	7,492
應付關聯方款項	**1,999,956**	2,550,226

附註：

(i) 於2018年6月30日及2017年12月31日的結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

(ii) 應付關聯方的貿易應付款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期呈列的貿易性質的應付關聯方款項的賬齡分析：

	於2018年6月30日 人民幣千元	於2017年12月31日 人民幣千元
少於1年	**5,743**	7,492

24 關聯方結餘及交易(續)

(b) 與關聯方的交易

		截至6月30日止六個月	
關聯方性質	交易性質	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
張雷先生的控股公司	租金收入	**2,983**	1,097
張雷先生的控股公司	提供技術訣竅收入	**1,013**	–
張雷先生的控股公司	物業管理服務費	**33,584**	31,020
聯營公司	提供房地產代理服務收入	**–**	3,519
聯營公司	提供技術訣竅收入	**–**	7,746
聯營公司	利息收入	**–**	2,173
合營企業	提供技術訣竅收入	**293**	959
合營企業	利息收入	**6,179**	12,185
合營企業	管理服務收入	**2,615**	6,547
合營企業	提供房地產代理服務收入	**2,051**	2,933

(c) 與關鍵管理人員的交易

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
關鍵管理人員報酬		
底薪及津貼	**3,378**	2,183
退休福利供款	**102**	51
以股份付款	**439**	1,614
	3,919	3,848

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

25 截至2018年6月30日止期間已頒佈但尚未採納的修訂、新訂準則及詮釋之潛在影響

若干修訂及新訂準則於2018年1月1日之後開始的年度期間生效且允許提前應用；然而，本集團於編製本中期財務報告時並無提前採納任何新訂或經修訂準則。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對本集團合併財務報表造成重大影響。

科技建築品位生活

MOMA FineLiving

當代置業（中國）有限公司 MODERN LAND (CHINA) CO.,LIMITED
香港中環花園道三號冠君大廈805-6室
Suites 805-6, Champion Tower, 3 Garden Road, Central, Hong Kong

當代節能置業股份有限公司 MODERN GREEN DEVELOPMENT CO.,LTD.
中國北京市東城區香河園路1號萬國城10號樓4層當代節能中心（郵編：100028）
Modern Green Center, 4F, Building 10, Wanguocheng, No. 1 Xiangheyuan Road, Dongcheng District, Beijing, China, 100028
Tel: +86 10 84407008 Fax: +86 10 84407771

www.modernland.hk