

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因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2019年12月31日止年度之  
全年業績公告**

**摘要**

- 已實現合約銷售額約人民幣36,202.6百萬元，較2018年同期增長約12.6%，銷售均價每平方米約人民幣10,554元。
- 收益增加至約人民幣14,551.7百萬元，較2018年12月31日增長約55.8%。
- 於2019年12月31日，毛利達至約人民幣3,707.3百萬元，較2018年12月31日增長約70.8%。
- 毛利率上升至約25.5%，較2018年12月31日增加約2.2個百分點。
- 本集團年度溢利達至約人民幣1,054.4百萬元，較2018年12月31日增加約59.2%。
- 於2019年12月31日，本集團資產總值金額約人民幣68,536.9百萬元，較2018年12月31日增長約27.8%。
- 於2019年12月31日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)約為人民幣11,382.6百萬元，佔總資產約16.6%。

- 本集團截至2019年12月31日的加權平均借貸成本上升至約9.9% (於2018年12月31日：約8.2%)。於2019年12月31日，淨負債比率下降至約82.7% (於2018年12月31日：約81.9%)。
- 每股基本盈利為人民幣26.2分(2018年：人民幣18.9分)。
- 建議派發末期股息每股3.55港仙一連同中期股息，全年派息相當於每股7.25港仙。

## 全年業績

由於下文「核數師」一段所闡釋原因，於本公佈日期，當代置業(中國)有限公司(「本公司」或「當代置業」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)的全年業績審核過程尚未完成。目前，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2019年12月31日止年度的未經審核綜合業績如下：

### 合併損益及其他全面收入報表截至2019年12月31日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	5	<b>14,551,683</b>	9,337,650
銷售成本		<b>(10,844,359)</b>	(7,167,052)
<b>毛利</b>		<b>3,707,324</b>	2,170,598
其他收入、收益及虧損	6	<b>269,521</b>	206,814
確認持作銷售竣工物業及發展 中待售物業轉撥至投資 物業的公允價值變動		<b>294,419</b>	65,150
投資物業公允價值變動淨額		<b>63,054</b>	67,072
銷售及分銷開支		<b>(530,141)</b>	(432,719)
行政開支		<b>(681,494)</b>	(574,141)
融資成本	7	<b>(420,065)</b>	(257,845)
分佔合營企業收益減虧損		<b>(31,075)</b>	161,809
分佔聯營公司收益減虧損		<b>(1,278)</b>	(1,833)
<b>稅前溢利</b>		<b>2,670,265</b>	1,404,905
所得稅開支	8	<b>(1,615,818)</b>	(742,644)
<b>年度溢利</b>		<b>1,054,447</b>	662,261

		2019年	2018年
附註		人民幣千元	人民幣千元

年度其他全面收入：

不會重新分類至損益的項目：

按公允價值計入其他全面收益之股份  
權益投資(「公允價值全面收益」)一公允  
價值儲備，扣除稅項人民幣3,861,000元  
的變動淨額(不可劃轉)

	<b>(11,583)</b>	-
--	-----------------	---

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

	<b>(2,978)</b>	19,480
--	----------------	--------

年度全面收入總額

	<b>1,039,886</b>	681,741
--	------------------	---------

下列人士應佔年度溢利：

本公司擁有人  
非控股權益

	<b>730,672</b>	524,791
--	----------------	---------

	<b>323,775</b>	137,470
--	----------------	---------

	<b>1,054,447</b>	662,261
--	------------------	---------

下列人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人  
非控股權益

	<b>716,111</b>	544,271
--	----------------	---------

	<b>323,775</b>	137,470
--	----------------	---------

	<b>1,039,886</b>	681,741
--	------------------	---------

每股盈利(人民幣分)：

基本

	10	<b>26.2</b>	18.9
--	----	-------------	------

攤薄

	10	<b>26.1</b>	18.8
--	----	-------------	------

合併財務狀況報表於2019年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,656,360	2,128,610
物業、廠房及設備		453,554	472,477
無形資產		8,149	2,436
持作日後發展的永久業權土地		32,507	31,980
於聯營公司的權益		33,003	112,984
於合營企業的權益	11	2,449,415	2,430,885
向合營企業作出貸款	11	5,161,445	5,455,094
公允價值全面收益之股份權益投資		44,641	60,085
遞延稅項資產		980,251	751,306
		<u>11,819,325</u>	<u>11,445,857</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		33,242,482	23,764,203
持作銷售竣工物業		3,293,758	2,314,191
其他存貨及合同成本		158,579	64,924
貿易及其他應收款、押金及預付款	12	7,875,236	5,969,034
應收關聯方款項		764,883	353,541
受限制現金		3,523,971	2,983,945
銀行結餘及現金		7,858,655	6,733,265
		<u>56,717,564</u>	<u>42,183,103</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款、已收押金及應計費用	13	13,398,451	9,094,513
合約負債	14	20,724,982	16,918,562
應付關聯方款項		3,516,909	1,564,072
應付稅項		3,232,194	2,285,403
銀行及其他借貸—於一年內到前期		7,087,864	5,550,716
優先票據—於一年內到期		2,379,120	3,286,031
		<u>50,339,520</u>	<u>38,699,297</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>6,378,044</u>	<u>3,483,806</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>18,197,369</u>	<u>14,929,663</u>

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	15	175,693	175,341
儲備		<u>5,983,938</u>	<u>5,498,341</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>6,159,631</u>	<u>5,673,682</u>
非控股權益		<u>2,444,682</u>	<u>1,908,277</u>
權益總額		<u>8,604,313</u>	<u>7,581,959</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—於一年後到期		3,700,812	3,731,390
優先票據—於一年後到期		4,305,879	2,327,846
公司債券		1,022,303	1,032,175
遞延稅項負債		<u>564,062</u>	<u>256,293</u>
		<u>9,593,056</u>	<u>7,347,704</u>
		<u>18,197,369</u>	<u>14,929,663</u>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

當代置業(中國)有限公司(「本公司」)於2006年6月28日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其母公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的極地控股有限公司及最終控股公司為根據巴哈馬群島聯邦法律註冊成立的Fantastic Energy Ltd.。該等實體並無編製可供公眾閱覽的財務報表。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)及美利堅合眾國(「美國」)從事房地產發展、物業投資、酒店營運、項目管理、房地產代理服務及其他服務。

合併財務報表以人民幣呈列，人民幣乃各集團實體經營所在主要經濟環境的流通貨幣(即本公司主要附屬公司的功能貨幣)。

### 2. 編製基礎

本公告所載財務資料並不構成本公司及其附屬公司截至2019年12月31日止年度之合併財務報表，惟乃摘錄自該等合併財務報表。

合併財務報表已根據所有適用之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)，該統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有適用之個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定而編製。合併財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。

### 3. 已頒布但尚未在截至2019年12月31日止年度生效的修訂、新準則和詮釋可帶來的影響

截至本財務報表刊發日，國際會計準則理事會已發出多項修訂及新準則，國際財務報告準則第17號，保險合同，尚未在2019年12月31日止年度生效及於本財務報表內所採納。該發展包括下列可能與本集團有關。

在以下日期或之後  
開始的會計期間生效

國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義	於2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)，重大的定義	於2020年1月1日
國際財務報告準則中對概念框架之引述(修訂本)	於2020年1月1日
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)，銀行同業拆息改革	於2020年1月1日

本集團正在評估這些修訂對初始採用期間影響。到目前為止，可以得出結論，採用這些準則不太可能對合併財務報表產生重大影響。

#### 4. 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈一項新訂國際財務報告準則——國際財務報告準則第16號租賃及多項國際財務報告準則修訂本，該等新訂國際財務報告準則及多項國際財務報告準則修訂本於本集團現行會計期間首次生效。

有關變動對本集團所載本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈報方式並無構成重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

#### 5. 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)房地產代理服務及(e)其他服務的單一可報告及經營分部。經營分部乃依據本集團主要經營決策人(「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、房地產代理服務及其他服務的收益資料。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。

收益指已收或應收代價的公允價值。

##### 整體資料

按類別劃分的本集團收益分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
根據國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益		
物業銷售	14,018,259	9,043,504
房地產代理服務	370,354	156,310
酒店經營	71,085	71,813
其他服務	35,242	1,928
	<u>14,494,940</u>	9,273,555
其他來源之收益		
物業投資	56,743	64,095
	<u>14,551,683</u>	<u>9,337,650</u>
按確認收益時間劃分		
時間點	12,022,720	7,832,707
一段時間	2,528,963	1,504,943
	<u>14,551,683</u>	<u>9,337,650</u>

## 地區資料

本集團的營運主要位於中國，因此並無呈列地區分部報告。

概無與單一外部客戶進行交易的收益達本團於截至2018年及2019年12月31日止年度收益的10%或以上。

## 6. 其他收入、收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入	89,712	110,147
政府補助(附註a)	6,962	1,510
重新計量於一名收購對象既有權益的公允價值(附註b)	293,669	–
匯兌淨虧損(附註c)	(205,219)	(205,237)
出售多間附屬公司的收益	–	20,386
處置合營企業的收益(附註d)	3,983	212,746
處置一間聯營公司的收益(附註e)	63,733	–
其他	16,681	67,262
	<u>269,521</u>	<u>206,814</u>

附註：

- (a) 政府補助指來自中國各政府部門的激勵性補貼。概無對該等補貼附加任何條件或未來責任。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，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收購對象既有權益的公允價值所得收益為人民幣293,669,000元。
- (c) 截至2019年及2018年12月31日止年度的匯兌淨虧損主要由於人民幣兌美元貶值而重新換算本公司發行的美元計值優先票據而產生。
- (d) 截至2019年12月31日止年度，本集團按代價人民幣114,000,000元出售一家合營企業的權益，所得收益為人民幣3,983,000元。

截至2018年12月31日止年度，本集團按總代價人民幣373,000,000元出售兩家合營企業的權益，所得收益為人民幣212,746,000元。

- (e) 截至2019年12月31日止年度，本集團出售一家聯營公司權益的代價為人民幣145,745,000元，所得收益為人民幣63,733,000元。



## 7. 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(834,441)	(755,662)
優先票據及公司債券的利息開支	<u>(969,302)</u>	<u>(572,139)</u>
	(1,803,743)	(1,327,801)
減：發展中待售物業的資本化金額	<u>1,383,678</u>	<u>1,069,956</u>
	<u><u>(420,065)</u></u>	<u><u>(257,845)</u></u>

資本化借貸成本乃按每年2.2%至15.0%的比率(2018年：2.1%至13.4%)計算。

## 8. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(1,075,949)	(791,072)
土地增值稅	(688,135)	(357,725)
遞延稅項	137,680	395,484
中國企業所得稅於過往年度超額撥備	<u>10,586</u>	<u>10,669</u>
所得稅開支	<u><u>(1,615,818)</u></u>	<u><u>(742,644)</u></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(介乎30%至60%)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。

海外附屬公司之稅項按相關國家之適用現行稅率扣除。

由於截至2019年及2018年12月31日止年度本集團並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。

年度稅項開支可與合併損益及其他全面收入報表內的稅前溢利對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
稅前溢利	<u>2,670,265</u>	<u>1,404,905</u>
按25%稅率計算的中國企業所得稅	(667,566)	(351,226)
土地增值稅撥備	(688,135)	(357,725)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	172,034	89,431
分佔合營企業(虧損)/收益的稅務影響	(7,769)	40,452
分佔聯營公司虧損的稅務影響	(320)	(458)
不可抵扣開支的稅務影響	(450,753)	(209,496)
毋須徵稅的收入的稅務影響	79,945	65,233
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	(63,840)	(29,524)
中國企業所得稅過往年度超額撥備	<u>10,586</u>	<u>10,669</u>
稅項開支	<u>(1,615,818)</u>	<u>(742,644)</u>

## 9. 股息

### (i) 年內應付本公司擁有人股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股3.7港仙 (2018年：每股普通股2.3港仙)	91,845	56,465
於報告期後擬派末期股息每股普通股3.55港仙 (2018年：每股普通股1.98港仙)	<u>90,823</u>	<u>48,402</u>
	<u>182,668</u>	<u>104,867</u>

於報告期後擬派的末期股息並未於報告期末確認為負債。

### (ii) 年內批准及派付的上一財政年度的應付本公司擁有人股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度的末期股息 每股1.98港仙(2018年：每股3.6港仙)	<u>50,381</u>	<u>84,559</u>

## 10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
據以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	<u>730,672</u>	<u>524,791</u>
	2019年 千股	2018年 千股
<b>股份數目(基本)</b>		
於1月1日之已發行普通股	2,789,919	2,768,291
行使購股權的影響	<u>2,219</u>	<u>15,010</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u>2,792,138</u>	<u>2,783,301</u>
<b>股份數目(攤薄)</b>		
據以計算每股基本盈利的普通股數目	2,792,138	2,783,301
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權(附註)	<u>3,343</u>	<u>16,068</u>
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>2,795,481</u>	<u>2,799,369</u>

附註：截至2019年12月31日止年度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3,343,000股(2018年：16,068,000股)。

## 11. 於合營企業的權益以及向合營企業作出貸款

本集團於合營企業的權益詳情載列如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	2,183,776	2,178,632
分佔收購後盈利及其他全面收入	<u>265,639</u>	<u>252,253</u>
	<u>2,449,415</u>	<u>2,430,885</u>
向合營企業作出貸款總額	5,402,789	5,561,361
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	<u>(241,344)</u>	<u>(106,267)</u>
	<u>5,161,445</u>	<u>5,455,094</u>

向合營企業作出之貸款為無抵押、並無固定還款期且於2019年及2018年12月所有結餘均為免息。預期所有向合營企業作出之貸款將於一年後收回，實質上構成本公司於該等合營企業之投資淨額。

## 12. 貿易及其他應收款、押金及預付款

貿易應收款主要包括應收租金及物業銷售應收款。

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備	513,786	601,800
其他應收款，扣除撥備	4,537,025	3,323,945
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款(附註)	18,733	16,777
	<u>5,069,544</u>	<u>3,942,522</u>
貨款及應收款項	5,069,544	3,942,522
向建築材料供應商作出預付款	362,674	277,389
就購入土地使用權已付的押金	594,134	374,308
預付稅金	1,848,884	1,374,815
	<u>7,875,236</u>	<u>5,969,034</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。

以下為於各報告期末按應收租金的到期日及已售物業應收款的收益確認日期所作的貿易應收款的賬齡分析。

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
1年以下	155,176	554,611
1至2年	358,610	47,189
	<u>513,786</u>	<u>601,800</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，惟並無減值。本集團並無就逾期應收租金的該等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業權作為該等結餘的抵押品。

貿易應收款的呆賬撥備變動如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
年初及年終	<u>4,041</u>	<u>4,041</u>

其他應收款的呆賬撥備變動如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
年初	3,469	3,431
於年內(撥回)/撥備	<u>(61)</u>	<u>38</u>
年終	<u>3,408</u>	<u>3,469</u>

### 13. 貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款	3,239,103	2,277,935
應計建設支出	1,636,329	845,742
應付非控股權益款項	4,105,167	1,945,902
應計利息	154,730	118,480
應付工資	48,640	20,377
應付股息	2,483	2,085
其他應付款項	<u>4,190,580</u>	<u>3,876,792</u>
按攤銷成本計量之金融負債	13,377,032	9,087,313
其他應付稅項	<u>21,419</u>	<u>7,200</u>
	<u>13,398,451</u>	<u>9,094,513</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2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
1年以下	2,454,418	1,935,105
1至2年	617,903	338,346
超過2年但不多於3年	166,782	4,484
	<u>3,239,103</u>	<u>2,277,935</u>

#### 14. 合約負債

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
銷售按金	<u>20,724,982</u>	<u>16,918,562</u>
合同負債的變動		
於1月1日	16,918,562	10,796,614
由於期初合同負債中包括年內收入而導致合同負債減少	(9,897,526)	(5,732,038)
收購多間附屬公司	3,096,719	-
銷售按金導致合同負債增加	<u>10,607,227</u>	<u>11,853,986</u>
於12月31日	<u>20,724,982</u>	<u>16,918,562</u>

預計一年後確認為收入的銷售存款金額為人民幣4,365,370,000元(2018年：人民幣7,469,136,000元)。

## 15. 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2018年1月1日，2018年12月31日、 2019年1月1日及2019年12月31日	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>524,014</u>
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)	<u>21,628</u>	<u>216</u>	<u>1,409</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,789,919	27,890	175,341
行使購股權(附註)	<u>5,075</u>	<u>51</u>	<u>352</u>
於2019年12月31日	<u>2,794,994</u>	<u>27,941</u>	<u>175,693</u>

附註：於截至2019年12月31日止年度內，購股權獲行使以分別按每股股份1.041港元及1.045港元(分別相等於約人民幣0.9234元及人民幣0.9201元)認購本公司4,635,250股及440,000股普通股，所得款項總額為5,285,000港元(相等於約人民幣4,685,000元)。於截至2018年12月31日止年度內，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0.879元、人民幣0.838元及人民幣0.948元)認購本公司994,000股、1,622,500股及19,011,600股普通股，所得款項總額為24,365,000港元(相等於約人民幣20,263,000元)。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，欣然提呈本集團截至2019年12月31日止之業務回顧與展望。

### 銷售業績

截至2019年12月31日止，本公司合約銷售額約為人民幣362.0億元。其中物業合約銷售額約為人民幣356.8億元，車位合約銷售額約為人民幣5.2億元，物業合約銷售面積約3,380,685平方米，銷售均價每平方米約為人民幣10,554元。

### 回顧2019年

宏觀經濟增速放緩，三駕馬車動力不足，國家也釋放了寬鬆的貨幣政策與積極的財政政策。在此背景下，2019年，全國房地產開發投資額達人民幣13.2萬億元，同比增長9.9%；房地產銷售額人民幣16萬億元，同比增長6.5%；商品房銷售面積17.2億平方米、同比基本持平；全年銷售均價人民幣9,310元/平方米、同比增長6.6%；新開工面積22.7億平方米、竣工面積9.6億平方米，同比增長達8.5%、2.6%。2019年，經濟增長穩中放緩，房地產繼續堅持「房住不炒」、「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，同時在因城、因區、因時施策的基本原則下保持政策適度靈活。

### 精準把控地產市場，實現全年業績的穩健增長

2019年，在「房住不炒」與「三穩」定位下，房地產行業已由傳統粗放的「舊三高」模式—「高周轉、高槓桿、高去化」轉向精細運營的「新三高」時代，更加強調建築的高舒適性、空間的高活力度和產品的高價值感，更要求行業、企業在產品品質和客戶需求維度的戰略回歸。2019年，本公司獲得持續的業績提升，實現合約銷售額約為人民幣362.0億元，同比增長12.6%，合約銷售面積約3,380,685平方米，同比增長約11.3%。2019年，公司實現持續穩健增長。



## 堅持區域深耕戰略，實現業務佈局的合理擴張

本集團及其合營企業和聯營公司堅持以都市圈和重點一、二線城市為佈局重點，2019年在合肥、天津、青島、西安等省份／城市獲取23個新項目，新增計容建築面積約4,744,993平方米，新增約值人民幣433.7億元的土地儲備。17個項目均屬已進駐城市，對優質區域將持續深耕。本公司將繼續利用綠色科技優勢與品牌優勢，進一步拓展房地產代理服務業務。以代建業務為例，2019年新增優質代建項目11個(增加120%)，合同簽約額3.9億元(增加255%)，建築面積約2,405,000平方米(增加541%)，項目品質和收益水準持續提升。

## 保持穩健資本結構，為未來提供充足的資金保障

本公司科學謀劃合理的融資方案，選擇最優的融資結構，保持穩健的資本結構。2019年本公司憑藉穩健運營效益，發展預期獲投資者廣泛認可，給予良好評價，其中債券更獲得滙豐銀行首次推薦，國內附屬公司信用評級機構調升至AA+。本公司擴大授信額度，新增8家金融機構授信，截至到2019年末剩餘授信額度達人民幣1,060億元。本公司始終秉承穩健的在手現金，保持在手現金佔總資產的15%以上。本公司全力支援國家推動綠色金融的願景，2019年完成發行海外綠色債券累計達6.5億美元。內外資本市場有效聯動，融資管道暢通。

## 專注綠色健康產品，擴大綠色健康的品牌效應

本公司在綠色健康建築方面的優勢越趨明顯。2019年本公司新獲4個專利，累計獲取多個綠色核心技術專利，國內首個裝配式模組化淨零能耗健康集成房屋「恐龍3號」正式對外發佈。2019年本公司共獲獎160餘項，其中綠色地產運營獎51項、金融獎10項、綠色認證28項。累計認證二星級以上綠色建築面積已達708萬平方米；累計22個社區獲全國綠色住區認證；累計12個項目獲綠色建築三星認證。獲得中國房協2019中國房地產上市公司創新能力5強、中國綠色地產TOP 30等多項殊榮，第四次榮獲2019中國綠色地產運行典範第1名。

## 展望2020年

新年伊始，新冠肺炎疫情(COVID-19)的發生為2020年的經濟增添了一絲陰霾，作為資金密集型的房地產行業受停工、停售的影響明顯，生產供給側、市場需求側、企業經營側等受到劇烈衝擊和抑制。新冠肺炎疫情發生至今，中央和地方多個城市已經出台了若干支持房地產的政策，預計全年政策也會以穩健為主。中央層面，2020年2月的政治局會議釋放積極的財政政策和穩健的貨幣政策，貸款基礎利率(「LPR」)下調對穩定經濟發展起到了積極作用，房地產也將從中受益，對提振購房者置業信心會起到一定的積極作用，有利於穩定房地產市場的發展。

疫情發生後，人居舒適、安全健康、衛生防疫、品質物業突顯為客戶的剛性需求，綠色健康建築、綠色健康社區成為新的發展趨勢。本公司需要謀定企業的戰略路線，以客為心，將綠色健康產品的研發設計建造運營提升到企業核心競爭力的高度，這是房地產行業新的生存和增長之道。

本公司將從以下四方面出發，實現2020年的戰略經營目標。

### 堅持綠色健康發展戰略，脫穎而出穩健增長

本公司基於20年來的海量資料，尤其基於近期開展的綠色健康大調研，薈聚最新研究成果的當代綠色健康複合社區在北京重磅發佈，相關資料結論向全社會開放共用。活動獲得廣泛的社會關注，表明主流市場在綠色、健康、安全、舒適等方面的全面回歸，也是企業新的市場機遇。本公司將繼續致力於傳統建築在建築設計的綠色科技植入、居住空間的舒適健康和建造運營的節能環保等維度的持續進階，繼續致力於綠色健康建築(社區)的創新實踐，引領行業和企業的持續進化。

本公司將始終堅持綠色健康的核心競爭力，持續將新技術應用到產品之中，將現有產品線整合升級為當代MOMΛ、當代府MOMΛ、當代閱MOMΛ、當代城MOMΛ。全新產品線將帶來從能源系統、技術配置、社區服務等多維度的升級，助力產品的快速佈局、品質提升以及成本控制，本公司定能穿越市場週期、跨過行業拐點，最終實現公司規模的穩健增長。

## 聚焦城市化佈局戰略，精準投資優化佈局

本公司將持續秉承「5+15+M」的投資佈局戰略，持續深耕京津冀、長三角、粵港澳大灣區、長江中游、成渝五大城市群，積極關注西安、貴陽、南昌、鄭州等優質一、二線城市，機會型進入符合投資標準的三、四線城市，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專案。2020年，公司將延續理性的拿地策略，保證拿地結構與金額合理性，以安全性為先，控好節奏，通過多元化手段、嚴格標準實現精準投資，進一步優化公司戰略佈局。

## 創新全產業鏈融資，合作平台開放共贏

2020年為確保公司的資金充裕，以保證公司正常運作並呈持續發展，本公司會繼續創新全方位、全鏈條以及全生態的全產業鏈融資策略。拓寬融資來源，用好資金池，平衡持牌金融機構和非持牌機構的合作比例，充分借用安全的資本槓桿獲取真實授信。

公司堅守綠色健康核心競爭力，實現在綠色健康地產領域的投融一體、產融結合、產城融合，構建以戰略銀行和戰略信託為主的間接融資體系，以發債、ABS為主的直接融資體系和以私募基金和專案股權合作為主的股權融資體系，積極拓展海外和國內綠色金融資本管道，推動綠色金融業務的創新實踐。

## 關注全生命週期產業家園，推動進階品牌生長

公司基於MOMA生活家園4+1社區的打造，契合在新科技、新空間和新消費時代的客戶需求，致力於為客戶提供覆蓋幼兒、青年、成年、中老年階層的全方位服務，將進一步拓寬服務領域，創新服務內容。本公司將推動生活家園到產業家園的進階，實現品牌不斷進化、生長。

展望未來，本公司在2020年將持續聚焦產品升級，聚焦業績規模，聚焦風控安全，致力於成為中國領先的綠色科技產業家園運營商，繼續發揮核心競爭力，堅持差異化路線，實行穩健化運營以確保2020年戰略經營目標的達成。

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

主席  
張雷

2020年3月26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、房地產代理服務及其他服務。

### 物業銷售

截至2019年12月31日止年度，本集團物業銷售收益約為人民幣14,018.3百萬元，較截至2018年12月31日止年度增長55.0%。本集團於2019年交付物業總建築面積（「建築面積」）為1,385,548平方米和3,361個車位。物業銷售毛利率較2018年同期的21.8%上升至23.1%。截至2019年12月31日止年度平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣9,883元/平方米，車位平均交付售價為人民幣96,786元/個。

表一：本集團物業(按項目劃分)及車位銷售收益明細

項目名稱	收益 人民幣千元	2019年		收益 人民幣千元	2018年	
		總建築面積 或車位 平方米 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米 或車位		總建築面積 或車位 平方米 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米 或車位
東戴河·白金海MOMA	635,249	94,452	6,726	271,082	40,051	6,768
安徽阜陽當代城MOMA	82,806	13,492	6,137	-	-	-
江西撫州當代城MOMA	6,432	1,031	6,239	-	-	-
武漢光谷滿庭春MOMA	-	-	-	9,149	548	16,695
武漢漢陽當代萬國城	1,021,569	69,399	14,720	974,462	67,806	14,371
湖北荊州當代滿堂悅MOMA	286,416	51,876	5,521	162,950	30,005	5,431
長沙開福滿庭春MOMA	-	-	-	2,096	191	10,974
惠州滿堂悅MOMA	91,305	9,274	9,845	936,782	86,616	10,815
仙桃滿庭春當代城MOMA	14,247	2,819	5,054	4,433	864	5,131
九江滿庭春MOMA (附註)	12,511	1,120	11,171	4,025	538	7,481
張家口滿庭春MOMA	455,935	69,106	6,598	13,207	1,938	6,815
仙桃滿庭春MOMA	656,190	128,425	5,110	904,944	238,993	3,786
長沙當代濱江MOMA	26,090	4,590	5,684	267,610	14,292	18,724
無錫當代春風湖上MOMA	299,764	30,349	9,877	259,717	27,440	9,465
當代嘉興滿堂悅MOMA	11,203	986	11,362	-	-	-
福建當代晉江萬國城MOMA	1,065,807	112,117	9,506	10,083	879	11,471
山西當代晉中上品學府	24,846	2,898	8,573	-	-	-
北京當代·旭輝墅	-	-	-	90,693	3,493	25,964
佛山當代上品灣MOMA	380,201	23,930	15,888	11,409	676	16,877
湖州當代上品學府	478,687	53,561	8,937	14,205	1,448	9,810
湖州當代天譽	370,388	38,413	9,642	-	-	-
合肥當代萬國府	1,601,070	72,633	22,043	38,628	1,765	21,886
佛山當代萬國府MOMA	544,434	22,458	24,242	1,035,342	49,171	21,056
南京當代萬國府MOMA	195,253	4,932	39,589	10,302	252	40,881
上海當代萬國府MOMA	-	-	-	169,928	2,840	59,834

項目名稱	收益 人民幣千元	2019年		收益 人民幣千元	2018年	
		總建築面積 或車位 平方米 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米 或車位		總建築面積 或車位 平方米 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米 或車位
蘇州當代萬國府MOMA	-	-	-	19,937	700	28,481
貴州當代興義上品灣	85,238	22,204	3,839	-	-	-
武漢當代中銳萬國府	988,754	37,747	26,194	50,586	1,787	28,308
湖南當代株洲上品灣MOMA	564,925	83,838	6,738	11,851	1,799	6,588
合肥當代MOMA	18,013	1,083	16,633	64,016	2,897	22,097
貴州當代MOMA未來城	36,131	3,217	11,231	-	-	-
太原當代MOMA廣場	141,039	12,514	11,270	3,647	370	9,857
太原當代MOMA沿湖城	728,925	96,494	7,554	611,436	88,426	6,915
長沙MOMA當代廣場	-	-	-	339,568	34,348	9,886
合肥少荃湖未來城	1,305,761	146,340	8,923	1,610,264	224,958	7,158
蘇州獅山當代MOMA	278,500	16,916	16,464	639,623	27,652	23,131
天津武清當代拾光里MOMA	496,828	41,863	11,868	-	-	-
湖北當代孝感拾光里MOMA	6,096	1,273	4,789	-	-	-
武漢陽邏滿庭春MOMA	779,651	113,522	6,868	278,736	46,648	5,975
其他	2,696	676	3,988	23,013	2,348	9,801
小計	<u>13,692,960</u>	<u>1,385,548</u>	<u>9,883</u>	8,843,724	1,001,739	8,828
停車場	<u>325,299</u>	<u>3,361個車位</u>	<u>96,786/車位</u>	199,780	1,615個車位	123,703/車位
總計	<u>14,018,259</u>			<u>9,043,504</u>		

附註：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。

## 合約銷售

截至2019年12月31日止年度，本集團及其合營企業和聯營公司合約銷售額達人民幣36,202.6百萬元，較截至2018年12月31日止年度上升約12.6%，而銷售總建築面積3,380,685平方米和5,423個車位，較截至2018年12月31日止年度分別增長約11.3%和增長83.6%。

表二：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額明細

省份/城市	2019年			2018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
安徽	4,128,287	432,968	9,535	3,926,752	391,918	10,019
北京	3,051,033	84,631	36,051	2,567,758	37,939	67,681
福建	543,997	18,501	29,404	2,519,201	242,697	10,380
廣東	638,414	12,688	50,316	1,954,408	138,726	14,088
貴州	825,027	108,359	7,614	2,045,697	349,725	5,849
河北	4,030,934	327,849	12,295	618,106	81,269	7,606
河南	130,578	17,551	7,440	-	-	-
湖北	4,739,924	731,536	6,479	4,278,214	525,168	8,146
湖南	394,418	30,602	12,889	2,537,233	253,710	10,001
江蘇	1,064,332	63,114	16,864	1,912,850	58,955	32,446
江西	3,882,678	376,195	10,321	21,404	1,866	11,471
遼寧	41,835	8,250	5,071	583,633	71,808	8,128
陝西	1,781,892	193,177	9,224	3,805,061	418,619	9,090
山東	733,913	124,400	5,900	-	-	-
上海	-	-	-	6,000	86	69,767
山西	7,947,674	670,349	11,856	2,168,154	222,678	9,737
天津	900,557	94,225	9,558	496,749	38,238	12,991
浙江	844,112	86,290	9,782	2,263,840	202,832	11,161
<b>物業小計</b>	<b>35,679,605</b>	<b>3,380,685</b>	<b>10,554</b>	<b>31,705,060</b>	<b>3,036,234</b>	<b>10,442</b>
停車場	522,987	5,423個車位	96,439/車位	451,619	2,954個車位	152,884/車位
<b>合計</b>	<b>36,202,592</b>			<b>32,156,679</b>		

## 物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

截至2019年12月31日止年度，本集團物業投資收益為人民幣56.7百萬元，較2018年同期下降11.5%。

房地產代理服務為集團以MOMΛ綠色科技產品特有的產品、品牌認可、管理及信用優勢，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。截至2019年12月31日止年度，本集團在房地產代理服務的收益約為人民幣370.4百萬元，較2018年同期的約為人民幣156.3百萬元增長約136.9%。

本集團擁有自行運營的精品酒店蔓蘭酒店，分佈在北京及太原。截至2019年12月31日止年度酒店收益約為人民幣71.1百萬元，較2018年同期的約為人民幣71.8百萬元下降約1.0%。

截至2019年12月31日止年度，其他服務的收益約為人民幣35.2百萬元，2018年同期約為人民幣1.9百萬元。

## 土地儲備

於2019年12月31日，本集團於中國的土地儲備(不包括投資性物業及持作自用的物業)合計11,932,579平方米。

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、其合營企業及聯營公司土地儲備

省份／城市	於2019年12月31日	
	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)
安徽	1,271,795	865,277
北京	558,123	162,502
福建	417,166	295,759
廣東	561,068	114,819
貴州	567,829	435,916
河北	602,749	338,242
河南	240,881	17,551
湖北	2,494,550	1,007,242
湖南	446,595	76,618
江蘇	406,934	115,139
江西	715,726	376,135
遼寧	123,669	13,068
陝西	1,011,329	612,679
山東	845,852	324,400
上海	17,704	—
山西	1,192,521	890,485
天津	193,660	90,600
浙江	264,428	194,448
合計	<u>11,932,579</u>	<u>5,930,880</u>



## 2019年土地獲取

於2019年，本集團、其合營企業及聯營公司堅持穩健及均衡的土地獲取策略，於2019年12月31日，本集團透過政府公開招標、一二級聯動的土地開發模式及合作等多種方式購入共23個新項目的相應地塊或相關權益。獲取中國土地的總建築面積約4,744,993平方米。

項目所在省份／城市	新項目個數	預計總 建築面積 (平方米)
安徽	3	646,950
貴州	1	152,400
河北	1	210,874
河南	2	240,881
湖北	5	1,402,767
湖南	2	238,750
江蘇	1	121,082
江西	2	375,660
陝西	1	170,800
山東	2	845,852
山西	2	149,036
天津	1	189,941
合計	<u>23</u>	<u>4,744,993</u>

## 財務回顧

### 收益

截至2019年12月31日止年度，本集團的收益約人民幣14,551.7百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣9,337.7百萬元增加約55.8%，主要受惠於物業銷售的收入同期增加約人民幣4,974.8百萬元，導致交付的建築面積增加及平均售價增加。

### 銷售成本

本集團截至2019年12月31日止年度的銷售成本達至約人民幣10,844.4百萬元，較2018年度同期上升約51.3%，與收益升幅一致。

### 毛利及毛利率

截至2019年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣3,707.3百萬元，毛利率約為25.5%，較2018年同期上升2.2個百分點。

## 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2018年12月31日止年度約人民幣206.8百萬元增加約30.3%至截至2019年12月31日止年度約人民幣269.5百萬元，主要由於本集團重新計量原持有被收購方的利益的公允價值所致。

## 公允價值變動

公允價值變動由截至2018年12月31日止年度的約人民幣132.2百萬元上升約170.4%至截至2019年12月31日止年度約為人民幣357.5百萬元，主要因為新增投資物業所致。

## 銷售及分銷開支

截至2019年12月31日止年度的銷售及分銷開支約為530.1百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣432.7百萬元上升約22.5%，主要乃由於整體銷售規模的擴大所致。於2019年銷售及分銷開支佔本集團合約銷售額約1.5%，與2018年年度的約1.35%相若。

## 行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的行政開支約為681.5百萬元，較截至2018年同期約人民幣574.1百萬元增加約18.7%，主要由於本集團業務擴大規模所致。

本集團持續對行政開支進行嚴格控制，於截至2019年12月31日止年度行政開支佔合約銷售額約1.9%，較2018年同期約1.8%保持相若水平。

## 融資成本

本集團的融資成本由截至2018年12月31日止年度約人民幣257.8百萬元增加約62.9%至截至2019年12月31日止年度約人民幣420.1百萬元。在國內及海外市場利率普遍上升的情況下，本集團的加權平均借貸利率由截至2018年12月31日止年度的8.2%上升至截至2019年12月31日的9.9%，主要原因為海外融資成本增加所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣742.6百萬元增加約117.6%至截至2019年12月31日止年度約人民幣1,615.8百萬元，主要由於稅前利潤增加所致。

## 年度溢利

本集團溢利由截至2018年12月31日止年度約人民幣662.3百萬元上升約59.2%至截至2019年12月31日止年度約人民幣1,054.4百萬元，主要原因為截至2019年12月31日止年度交付的總建築面積上升及交付物業的毛利率增加所致。

## 本公司擁有人應佔年度溢利

基於上文所述，本集團擁有人應佔本集團溢利由截至2018年12月31日止年度約人民幣524.8百萬元上升約39.2%至截至2019年12月31日止年度約人民幣730.7百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2019年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2018年12月31日約人民幣9,717.2百萬元上升至約人民幣11,382.6百萬元，較2018年12月31日上升約17.1%，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。於2019年12月31日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)佔總資產約16.6%，本集團仍然能夠維持穩健的現金狀況。

### 借款及抵押本集團資產

於2019年12月31日，本集團的總借款賬面餘額約為人民幣18,496.0百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣10,788.7百萬元，優先票據約人民幣6,685.0百萬元及公司債券約人民幣1,022.3百萬元，較2018年12月31日的約人民幣15,928.2百萬元增加約16.1%。於2019年12月31日，本集團以賬面值約人民幣20,187.2百萬元(2018年12月31日：約人民幣12,251.0百萬元)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，於多家附屬公司的股權及銀行存款等本集團資產作為獲授的若干銀行及其他融資的抵押擔保。本集團銀行貸款的大部份賬面值均以人民幣計值。

## 借款明細

### 按借款類型及到期情況劃分

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>銀行及其他貸款</b>		
一年內或按要求	<b>7,087,864</b>	5,550,716
一年以上，但不超過兩年	<b>2,233,706</b>	3,031,390
兩年以上，但不超過年	<b>1,417,106</b>	630,000
五年以上	<b>50,000</b>	70,000
小計	<b>10,788,676</b>	9,282,106
<b>優先票據</b>		
一年內	<b>2,379,120</b>	3,286,031
兩年以上，但不超過五年	<b>4,305,879</b>	2,327,846
小計	<b>6,684,999</b>	5,613,877
公司債券	<b>1,022,303</b>	1,032,175
總計	<b>18,495,978</b>	15,928,158
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	<b>11,382,626</b>	9,717,210
淨負債	<b>(7,113,352)</b>	(6,210,948)
權益總額	<b>8,604,313</b>	7,581,959
淨負債率	<b>82.7%</b>	81.9%

## 按貨幣種類劃分

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
— 以人民幣計值	9,755,848	7,506,531
— 以美元計值	551,322	533,590
— 以港元計值	481,506	1,241,985
	<u>10,788,676</u>	<u>9,282,106</u>

## 槓桿

本集團之淨負債率由2018年12月31日的約81.9%上升至2019年12月31日的82.7%。本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2018年12月31日的約人民幣3,483.8百萬元上升約83.1%至2019年12月31日的約人民幣6,378.0百萬元，而流動比率(流動資產／流動負債)則由2018年12月31日的約109.0倍上升至2019年12月31日的約112.7倍。

## 外幣風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣。絕大部分的交易以人民幣計值。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則以外幣計值。於2019年12月31日，本集團分別擁有以美元及港元計值的貨幣資產約人民幣82.5百萬元及約人民幣13.8百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣7,236.3百萬元及約人民幣481.5百萬元。該等款項均承受外幣風險。綜合考慮市場形勢及匯兌波動對本集團在年內的實際影響，目前暫未施行外幣對沖政策，但管理層會持續監控外匯風險，並研究適合本集團的外幣對沖政策，將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 或然負債

於2019年12月31日，本集團就與國內銀行向其客戶提供按揭銀行貸款有關的擔保擁有或然負債約人民幣13,474.3百萬元(2018年12月31日：約人民幣11,587.3百萬元)。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。

於2019年12月31日，本集團並未就任何合營企業的銀行貸款及其他貸款提供擔保(2018年12月31日：約人民幣998.8百萬元)。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2019年12月31日，本集團共有2,038名僱員(2018年12月31日：1,842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。

## 遵守相關法律及法規

於2019年度內，就本公司所知，本集團並沒有重大違反或不遵守對本集團的業務和營運有重大影響的適用法律及法規。

## 資金及庫務政策及目標

本公司管理團隊在每個月的第一個星期舉行會議，與本公司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。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

下文載列本集團截至2019年12月31日止年度進行或終止的主要收購事項的概要。

1. 於2018年10月16日，本公司全資附屬公司Modern Land (HKNo.7) Co., Limited (「**Modern Land No.7**」)與Modern Commercial Holdings (Canada) Ltd (「**Modern Commercial**」)及Kunyu International Group Ltd (「**Kunyu International**」)訂立購股協議(「**購股協議**」)，據此，(其中包括)Modern Commercial及Kunyu International有條件同意出售而Modern Land No.7有條件同意購買Modern Kunyu Commercial Holdings (Canada) Ltd的1,000股類別「A」普通具投票權股份(相當於全部已發行股份)，代價為220,000,000加元(惟須進行若干調整)。其後，上述交易已根據2019年3月4日由Modern Land No.7、Modern Commercial及Kunyu International簽定的終止協議所終止。詳情請參閱本公司日期分別為2018年10月16日、2018年11月30日、2019年1月17日及2019年3月4日之公告。

2. 於2019年4月18日，南昌明伯置業有限公司(「明伯置業」)，本公司擁有50%權益的合資企業與南昌縣城市建設投資發展有限公司(「南昌縣城投」)訂立合作協議，闡明各方在共同開發位於中國江西省南昌市南昌縣的該等地塊及管理江西晟城房地產開發有限公司(「江西晟城」)之權利和義務。同日，躍動智業投資(北京)有限公司(本公司全資附屬公司)與農工商房地產(集團)有限公司訂立另一合作協議，訂約各方據此同意(除其他事項外)根據其各自於明伯置業之股權比例(各為50%)支付收購江西晟城之51%股權的代價-人民幣72,546,597.25元及支付江西晟城欠付南昌縣城投的相應債務-人民幣887,544,476.83元。因此，本集團應付之總代價為人民幣480,045,537.04元。詳情請參閱本公司日期為2019年4月18日之公告。
3. 於2019年6月28日，仙桃原綠置業有限公司(「仙桃原綠」)(本公司之間接全資附屬公司)透過武漢光谷聯合產權交易所組織的公開上市出售程序投得湖北交投仙桃城市發展有限公司(「湖北交投仙桃」)的50%股權。同日，仙桃原綠(作為買方)與湖北交投產城控股集團有限公司(「湖北交投控股」)簽訂一項股權轉讓協議，仙桃原綠據此同意以人民幣209,250,000元的代價向湖北交投控股收購湖北交投仙桃之50%股權。詳情請參閱本公司日期為2019年6月28日之公告。
4. 於2019年7月25日，本公司之間接全資附屬公司譽戰綠色置業(北京)有限公司(「譽戰綠色」，作為買方)與瀚棠(天津)置業有限公司(「瀚棠(天津)」，作為賣方)訂立一項股權轉讓協議，而譽戰綠色據此有條件同意以人民幣385,330,000元的價格，向瀚棠(天津)收購天津正德置業有限公司的全部股權。詳情請參閱本公司日期為2019年7月25日之公告。
5. 於2019年7月29日，本公司之間接全資附屬公司綠恒摩碼置業(北京)有限公司(「綠恒摩碼」，作為買方)與北京海港投資發展有限公司(「北京海港」，作為賣方)訂立股權轉讓協議。據此，綠恒摩碼有條件同意向北京海港收購荷澤市海港房地產開發有限公司之100%股權，代價不超過人民幣608,420,000元。詳情請參閱本公司日期為2019年7月29日之公告及本公司日期為2019年9月12日2019年中期報告內有關此項交易之最新資料。

6. 2019年10月21日，(i)當代節能置業股份有限公司(「**當代節能**」)與同福集團股份有限公司訂立一項合作框架協議，據此，除其他事項外，雙方同意訂立個別合作協議，闡明雙方共同開發位於中國河北省石家莊市欒城區一幅總佔地面積約115.2畝之地塊(「**石家莊項目用地**」)的具體權利和義務；(ii)遠景鴻業置業(北京)有限公司(「**遠景鴻業**」)(本公司的間接全資附屬公司)與河北同略企業管理諮詢有限公司(「**河北同略**」)訂立一項合作協議，據此，遠景鴻業同意(除其他事項外)在石家莊項目用地的一個房地產開發項目中，與河北同略進行合作，並最高出資人民幣165,100,000元，作為從河北同略收購河北同福原綠房地產開發有限公司90%股權的代價；及(iii)火箭奔跑置業(北京)有限公司(「**火箭奔跑**」)(本公司的間接全資附屬公司)與河北同福康科技有限公司(「**河北同福康**」)訂立另一項合作協議，據此，火箭奔跑同意(除其他事項外)在石家莊項目用地的一個房地產開發項目中，與河北同福康進行合作，並最高出資人民幣371,000,000元，作為從河北同福康收購另一家項目公司90%股權的代價。詳情請參閱本公司日期為2019年10月21日之公告。
7. 於2019年12月5日，當代節能置業、精神智業投資(北京)有限公司(「**精神智業**」)、寧波信達當代共贏股權投資合夥企業(有限合夥)(「**信達當代有限合夥企業**」)及北京潤錦房地產開發有限公司(「**北京潤錦**」)訂立一項之項目管理協議。據此，同意(其中包括)北京潤錦董事會的所有重大決定均須按項目管理協議所載的規則及程序議決。於項目管理協議完成後，(i)北京潤錦的股權結構將維持不變；(ii)北京潤錦將被列為本公司的非全資附屬公司入賬；及(iii)其財務業績將綜合計入本集團的財務報表。詳情請參閱本公司日期為2019年12月5日之公告。
8. 於2019年12月27日，本公司之間接非全資附屬公司西安當代綠悅置業有限公司(「**西安當代綠悅**」)(作為買方)與廣州皓寧貿易有限公司(「**廣州皓寧**」)訂立一項股權轉讓協議，據此，西安當代綠悅有條件同意從廣州皓寧收購西安君華置業有限公司(「**西安君華**」)之90%股權，代價為人民幣512,750,000元。同日，西安當代綠悅(作為買方)與雪松實業集團有限公司(「**雪松實業集團**」)(作為賣方)訂立另一項股權轉讓協議，據此，西安當代綠悅有條件同意向雪松實業集團收購西安君華之10%股權，代價為人民幣73,250,000元。詳情請參閱本公司日期為2019年12月27日之公告。



除上文所述外，本集團截至2019年12月31日止年度並無任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

## 優先票據

### 發行優先票據

於2018年12月20日，本公司連同若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG香港分行、Morgan Stanley & Co. International plc、德意志銀行香港分行、西證(香港)證券經紀有限公司及海通國際證券集團有限公司就本公司按年息率15.5%發行金額為1.5億美元並於2020年到期的優先票據(「**2019年1月票據**」)訂立購買協議，是次發行於2019年1月2日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2018年12月20日、2018年12月21日及2019年1月9日之公告。

於2019年2月20日，本公司及本公司若干附屬公司與國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Barclays Bank PLC、瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、海通國際證券集團有限公司及UBS AG香港分行訂立購買協議，內容有關本公司發行2020年到期、本金額為2億美元的年息15.5厘優先票據(連同2019年1月票據統稱「**2019年優先票據**」，該等票據將與2019年1月2日發行的優先票據合併並形成單一系列)，是次發行於2019年2月27日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2019年2月20日、2019年2月21日及2019年3月7日的公告。

於2019年4月17日，本公司及本公司若干附屬公司與瑞士信貸(香港)有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、香港上海滙豐銀行有限公司、Barclays Bank PLC、交銀國際證券有限公司、德意志銀行香港分行、海通國際證券集團有限公司、東方證券(香港)有限公司及UBS AG香港分行訂立購買協議，內容有關本公司發行2021年到期、本金額為3億美元的年息12.85厘優先票據(「**2019年4月票據**」)，其中，根據2019年4月8日的交換要約備忘錄中規定的條款並遵守條件，本公司將根據交換要約發行96,203,000美元的2019年4月票據，以換取本公司於2019年到期未償還500,000,000美元的6.875%的優先票據為2019年4月票據。

詳情請參閱本公司日期分別為2019年4月9日、2019年4月11日、2019年4月17日、2019年4月18日及2019年4月30日的公告。

## 購買未償還優先票據的要約

於2016年10月，本公司發行於2019年到期的本金總額350,000,000美元的6.875%優先票據(「**2016年票據**」)。於2017年2月，本公司發行於2019年到期的額外本金總額150,000,000美元的6.875%優先票據，與2016年票據合併並形成單一系列(與2016年票據，統稱為「**2016年系列票據**」)。2016年系列票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

於2019年5月27日，本公司開始進行要約(「**2019年要約**」)，根據要約文件中列出的條款和條件以現金購買其未償還的2016年系列票據，但以最高接受額為限。2019年要約於2019年6月14日完成。根據2019年要約2016年系列票據回購已全部註銷。於本公告日期，尚未償還的2016年系列票據的本金已全部支付。詳情請參閱本公司日期分別為2019年5月27日，2019年6月11日及2019年6月17日的公告。

## 購回及註銷優先票據

茲提述本公司日期為2018年2月27日、2018年2月28日及2018年3月7日之公告，內容有關本公司按票息每年7.95厘發行2021年到期本金總額為350,000,000美元的優先票據(「**2018年3月票據**」)，該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市。

於2019年8月30日，若干由本公司所購回本金額為15,000,000美元之2018年3月票據(相當於2018年3月票據本金總額約4.29%)已獲本公司妥為註銷。於本公告日期，2018年3月票據本金總額中之335,000,000美元仍然尚未清償。詳情請參閱本公司日期為2019年9月3日的公告。

## 公司債券

於2019年7月30日，本公司之間接全資附屬公司當代節能根據中國證券監督管理委員會於2019年7月8日發出之批覆向合格投資者發行本金總額為人民幣880,000,000元之境內公司債券(「**公司債券**」)，票面年利率為7.8%。公司債券之期限為3年，並於上海證券交易所上市。當代節能擬將發行公司債券所得款項用於償還其過往發行公司債券於2019年內到期回售之部分及／或用於其他符合法律法規規定之用途。詳情請參閱本公司日期為2019年7月31日之公告。

## 報告期後事項

### 發行綠色優先票據

於2020年2月19日，本公司連同若干附屬公司與瑞士信貸(香港)有限公司、德意志銀行香港分行、國泰君安證券(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、交銀國際證券有限公司、中投證券國際經紀有限公司、香江證券有限公司及海通國際證券有限公司就本公司按年息率11.8%發行本金總額為2.0億美元並於2022年到期的優先票據訂立購買協議，是次發行於2020年2月26日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2020年2月19日、2020年2月20日及2020年2月28日之公告。

於2020年2月26日，本公司連同若干附屬公司與Morgan Stanley & Co. International plc及國泰君安證券(香港)有限公司就本公司按年息率11.95%發行本金總額為1.5億美元並於2024年到期的優先票據訂立購買協議，是次發行於2020年3月4日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2020年2月27日及2020年3月5日之公告。

### 購買未償還優先票據的要約

於2020年2月19日及2020年3月12日，本公司提出要約(「**2020年要約**」)，以要約文件所載條款及條件以最高承兌金額以現金購買未償還的2019年系列票據。2020年要約分別於2020年3月4日及2020年3月25日完成。截至本公告日期，在2020年要約完成並註銷接受購買票據後，尚未償還的2019年系列票據的本金總額為149,461,000美元。詳情請參閱本公司日期分別為2020年2月19日、2020年3月2日、2020年3月5日、2020年3月12日、2020年3月20日及2020年3月26日的公告。

除上文披露者外，本集團於報告期後及直至本公佈日期並無進行重大其後事項。

## 前景展望

新年伊始，新冠肺炎疫情(COVID-19)的發生為2020年的經濟增添了一絲陰霾，作為資金密集型的房地產行業受停工、停售的影響明顯，生產供給側、市場需求側、企業經營側等受到劇烈衝擊和抑制。新冠肺炎疫情發生至今，中央和地方多個城市已經出台了若干支持房地產業的政策，預計全年政策也會以穩健為主。中央層面，2020年2月的政治局會議釋放積極的財政政策和穩健的貨幣政策，貸款基礎利率(「**LPR**」)下調對穩定經濟發展起到了積極作用，房地產業也將從中受益，對提振購房者置業信心會起到一定的積極作用，有利於穩定房地產市場的發展。

疫情發生後，人居舒適、安全健康、衛生防疫、品質物業突顯為客戶的剛性需求，綠色健康建築、綠色健康社區成為新的發展趨勢。本公司需要謀定企業的戰略路線，以客為心，將綠色健康產品的研發設計建造運營提升到企業核心競爭力的高度，這是房地產行業新的生存和增長之道。

本公司將繼續以「堅持綠色科技發展戰略」；「聚焦城市化佈局戰略」；「創新全產業鏈融資」；「關注全生命週期產業家園」四方面出發，實現2020年的戰略經營目標。

### **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納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。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事已確認在截至2019年12月31日止年度均已遵守標準守則。

### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於截至2019年12月31日止年度，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。

### **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2019年12月31日止年度，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。

### **根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之更新**

鐘彬先生，獨立非執行董事，自二零一九年八月起，於雲南沃森生物技術股份有限公司(深交所股份代號：300142)擔任獨立非執行董事。

除上述披露外，經過所有合理查詢，自本公司2018年年報日期起，董事會並不知悉任何須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露的資料。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會(「**2020年股東週年大會**」)謹訂於2020年6月18日(星期四)舉行。召開2020年股東週年大會之通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

### 末期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會欣然建議就截至2019年12月31日止年度派發末期股息每股3.55港仙。待股東於2020年股東週年大會上批准建議末期股息後，預期末期股息將於2020年8月10日(星期一)或之前派發予於2020年7月24日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

#### (a) 為釐定股東出席**2020年股東週年大會**並於會上投票之權利

為釐定股東出席2020年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由2020年6月12日(星期五)至2020年6月18日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理本公司股份的過戶。為釐定有權出席2020年股東週年大會並於會上投票之股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2020年6月11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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

#### (b) 為釐定取得擬派末期股息的權利(須待股東於**2020年股東週年大會**上批准)

為釐定取得擬派末期股息的權利(須待股東於2020年股東週年大會上批准)，本公司將於2020年7月22日(星期三)至2020年7月24日(星期五)(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。為符合資格收取擬派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2020年7月21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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度合併年度業績。

## 核數師

由於中國湖北省為打擊新型冠狀病毒(COVID-19)爆發實施限制，故截至2019年12月31日止年度全年業績的審核過程尚未完成。本公告所載未經審核業績尚未經本公司核數師同意。本公司將根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則，於審核過程完成後刊發經審核業績的公告。

## 刊登業績公告及年度報告

本年度業績公告登載在本公司網頁www.modernland.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上。按上市規則，2019年年度報告所刊載的資料將於適當時候在聯交所網站及本公司網站上登載，並寄發予本公司股東。

## 進一步公佈

於審核過程完成後，本公司將刊發進一步公佈有關截至2019年12月31日止年度的經審核業績取得本公司核數師同意及比較本公告所載未經審核全年業績的重大相異之處(如有)。此外，倘在審核過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公佈。

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，2020年3月26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、陳志偉先生及田炯先生；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。