

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2020年12月31日止年度之 全年業績公告

摘要

- 本集團於2020年實現合約銷售額約人民幣42,211.5百萬元，較2019年增長約16.6%，銷售均價每平方米約人民幣10,224元。
- 於2020年，收益增長至約人民幣15,740.5百萬元，較2019年增長約8.2%。
- 於2020年，毛利達至約人民幣3,784.5百萬元，較2019年增長約2.1%。
- 毛利率約24.0%。
- 截至2020年12月31日止年度，本集團年度溢利達至約人民幣1,117.0百萬元，較截至2019年12月31日止年度增長約5.9%。
- 於2020年12月31日，本集團資產總值金額約人民幣81,911.9百萬元，較2019年12月31日增長約19.5%。
- 於2020年12月31日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)約人民幣14,092.7百萬元，佔本集團資產總值約17.2%。

- 本集團截至2020年12月31日的加權平均借貸成本約9.9%。於2020年12月31日，淨負債比率約95.7%
- 每股基本盈利為人民幣26.4分(2019年：人民幣26.2分)。
- 建議派發末期股息每股3.65港仙 — 連同中期股息，全年派息相當於每股7.63港仙。

全年業績

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」或「我們」)截至2020年12月31日止年度之經審核合併業績及上一財政年度之比較數字如下：

合併損益及其他全面收入報表截至2020年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	5	15,740,529	14,551,683
銷售成本		<u>(11,955,987)</u>	<u>(10,844,359)</u>
毛利		3,784,542	3,707,324
其他收入、收益及虧損	6	475,302	269,521
確認持作銷售竣工物業轉撥至 投資物業的公允價值變動		153,826	294,419
投資物業公允價值變動淨額		82,810	63,054
銷售及分銷開支		(583,094)	(530,141)
行政開支		(712,815)	(681,494)
融資成本	7	(410,184)	(420,065)
分佔合營企業收益減虧損		76,661	(31,075)
分佔聯營公司收益減虧損		<u>(281)</u>	<u>(1,278)</u>
稅前溢利		2,866,767	2,670,265
所得稅開支	8	<u>(1,749,782)</u>	<u>(1,615,818)</u>
年度溢利		<u>1,116,985</u>	<u>1,054,447</u>
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(「公允 價值全面收益」)之股份權益投資 —公允價值儲備，扣除稅項人民幣 230,000元(2019年：人民幣3,861,000 元)的變動淨額(不可劃轉)		689	(11,583)
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)		<u>(9,517)</u>	<u>(2,978)</u>
年度全面收入總額		<u>1,108,157</u>	<u>1,039,886</u>

2020年
 附註 人民幣千元 2019年
 人民幣千元

下列人士應佔年度溢利：

本公司擁有人	739,001	730,672
非控股權益	<u>377,984</u>	<u>323,775</u>
	<u>1,116,985</u>	<u>1,054,447</u>

下列人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人	730,173	716,111
非控股權益	<u>377,984</u>	<u>323,775</u>
	<u>1,108,157</u>	<u>1,039,886</u>

每股盈利(人民幣分)：

基本	10	<u>26.4</u>	<u>26.2</u>
攤薄	10	<u>26.4</u>	<u>26.1</u>

合併財務狀況報表於2020年12月31日
(以人民幣列示)

		2020年 附註 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		3,072,670	2,656,360
物業、廠房及設備		437,928	453,554
無形資產		16,967	8,149
持作日後發展的永久業權土地		29,689	32,507
於聯營公司的權益		837,760	33,003
於合營企業的權益	11	2,390,610	2,449,415
向合營企業作出貸款	11	5,768,264	5,161,445
公允價值全面收益之股份權益投資		45,740	44,641
遞延稅項資產		1,166,406	980,251
		<u>13,766,034</u>	<u>11,819,325</u>
流動資產			
發展中待售物業		38,111,796	33,242,482
持作銷售竣工物業		4,683,754	3,293,758
其他存貨及合約成本		514,861	158,579
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	12	10,163,680	7,875,236
應收關聯方款項		579,017	764,883
受限制現金		3,270,356	3,523,971
銀行結餘及現金		10,822,373	7,858,655
		<u>68,145,837</u>	<u>56,717,564</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	13	16,443,583	13,398,451
合約負債	14	20,934,767	20,724,982
應付關聯方款項		4,374,384	3,516,909
應付稅項		3,824,512	3,232,194
銀行及其他借貸—於一年內到期		6,285,741	7,087,864
公司債券—於一年內到期		128,016	—
優先票據—於一年內到期		3,395,691	2,379,120
		<u>55,386,694</u>	<u>50,339,520</u>
流動資產淨額		<u>12,759,143</u>	<u>6,378,044</u>
總資產減流動負債		<u>26,525,177</u>	<u>18,197,369</u>

2020年
附註 人民幣千元 2019年
人民幣千元

股本及儲備			
股本	15	175,693	175,693
儲備		<u>6,533,513</u>	<u>5,983,938</u>
本公司擁有人應佔權益		6,709,206	6,159,631
非控股權益		<u>4,268,461</u>	<u>2,444,682</u>
權益總額		<u>10,977,667</u>	<u>8,604,313</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—於一年後到期		9,424,908	3,700,812
優先票據—於一年後到期		4,456,189	4,305,879
公司債券—於一年後到期		902,468	1,022,303
遞延稅項負債		<u>763,945</u>	<u>564,062</u>
		<u>15,547,510</u>	<u>9,593,056</u>
		<u>26,525,177</u>	<u>18,197,369</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、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2020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. 截至2020年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋之潛在影響

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，*保險合約*，尚未在截至2020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)， <i>提述概念框架</i>	於2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及 設備：預定用途前之收益</i>	於2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)， <i>有償合約—履行合約的成本</i>	於2022年1月1日
2018年至2020年國際財務報告準則週期之年度改進	於2022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

本集團已在本會計期間的財務報表中採用由國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則之下述修訂：

國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務之定義

該等變動對本集團當前或過往年度的業績及財務狀況於本合併財務報表的編製或呈列方式具有重大影響。

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：

	2020年 人民幣千元	2019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	15,402,691	14,018,259
房地產代理服務	201,916	370,354
酒店經營	51,422	71,085
其他服務	31,049	35,242
	<u>15,687,078</u>	14,494,940
其他來源之收益		
物業投資	53,451	56,743
	<u>15,740,529</u>	<u>14,551,683</u>
按確認收益時間劃分		
時間點	12,610,630	12,022,720
一段時間	3,129,899	2,528,963
	<u>15,740,529</u>	<u>14,551,683</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2019年及2020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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入	55,450	89,712
政府補助(附註a)	7,472	6,962
匯兌收益/(虧損)淨額(附註b)	384,005	(205,219)
重新計量於一名被收購方的既有權益的公允價值	—	293,669
處置一間合營企業的收益	—	3,983
處置一間聯營公司的收益	—	63,733
其他	28,375	16,681
	<u>475,302</u>	<u>269,521</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2020年及2019年12月31日止年度的匯兌收益/(虧損)淨額主要來源於因人民幣兌美元升值/(貶值)而重新換算本公司發行的以美元計值的優先票據。

7. 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(1,359,793)	(834,441)
優先票據及公司債券的利息	(1,096,060)	(969,302)
	<u>(2,455,853)</u>	<u>(1,803,743)</u>
減：發展中待售物業的資本化金額	2,045,669	1,383,678
	<u>(410,184)</u>	<u>(420,065)</u>

資本化借貸成本按每年1.4%至15.0%的比率(2019年：2.2%至15.0%)計算。

8. 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(919,133)	(1,075,949)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(773,049)	(688,135)
遞延稅項	(26,210)	137,680
中國企業所得稅於過往年度(撥備不足)/超額撥備	(31,390)	10,586
所得稅開支	<u>(1,749,782)</u>	<u>(1,615,818)</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%。

土地增值稅撥備乃實際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2020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。

年度實際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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
稅前溢利	<u>2,866,767</u>	<u>2,670,265</u>
按25%稅率計算的中國企業所得稅	(716,692)	(667,566)
土地增值稅撥備	(773,049)	(688,135)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	193,262	172,034
分佔合營企業溢利/(虧損)的稅務影響	19,165	(7,769)
分佔聯營公司虧損的稅務影響	(70)	(320)
不可抵扣開支的稅務影響	(413,998)	(450,753)
毋須徵稅的收入的稅務影響	92,236	79,945
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	(119,246)	(63,840)
中國企業所得稅過往年度(撥備不足)/超額撥備	(31,390)	10,586
實際稅項開支	<u>(1,749,782)</u>	<u>(1,615,818)</u>

9. 股息

(i) 年內應付本公司擁有人股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股3.98港仙 (2019年：每股普通股3.7港仙)	99,502	91,845
於報告期後擬派末期股息每股普通股3.65港仙 (2019年：每股普通股3.55港仙)	<u>85,248</u>	<u>90,823</u>
	<u>184,750</u>	<u>182,668</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

	2020年 人民幣千元	2019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3.55港仙(2019年：每股1.98港仙)	<u>90,823</u>	<u>50,381</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
據以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	<u>739,001</u>	<u>730,672</u>
	2020年 千股	2019年 千股
股份數目(基本)		
於1月1日之已發行普通股	2,794,994	2,789,919
行使購股權的影響	<u>-</u>	<u>2,219</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u>2,794,994</u>	<u>2,792,138</u>
股份數目(攤薄)		
據以計算每股基本盈利的普通股數目	2,794,994	2,792,138
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權(附註)	<u>2,370</u>	<u>3,343</u>
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>2,797,364</u>	<u>2,795,481</u>

附註：截至2020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2,370,000股(2019年：3,343,000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2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	2,011,822	2,183,776
分佔收購後盈利及其他全面收入	378,788	265,639
	<u>2,390,610</u>	<u>2,449,415</u>
向合營企業作出貸款總額	6,051,933	5,402,789
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(283,669)	(241,344)
	<u>5,768,264</u>	<u>5,161,445</u>

向合營企業作出之貸款為無抵押、並無固定還款期且於2020年及2019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. 貿易及其他應收款項、按金及預付款

貿易應收款項主要包括應收租金及物業銷售應收款項。

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備	433,450	513,786
應收非控股權益之款項	3,277,182	2,318,389
其他應收款項，扣除撥備(附註i)	3,444,645	2,218,636
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註ii)	161,659	18,733
	<u>7,316,936</u>	<u>5,069,544</u>
貨款及應收款項	544,796	362,674
向建築材料供應商作出預付款項	77,810	594,134
就購入土地使用權已付的按金	300,531	–
就購入一間附屬公司已付的按金	1,923,607	1,848,884
預付稅金	<u>10,163,680</u>	<u>7,875,236</u>

附註：

- (i) 該金額主要包括房地產開發項目的可退還按金。
- (ii) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金指存放於住房公積金管理中心(負責經營及管理住房公積金的國有機構)的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予本集團。

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

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年以下	97,941	155,176
1至2年	71,445	358,610
2年以上但不多於3年	264,064	—
	<u>433,450</u>	<u>513,786</u>

於報告期末，上述所有貿易應收款項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的該等結餘持有任何抵押品。本集團就已售物業應收款項持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品。

貿易應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初及年終	<u>4,041</u>	<u>4,041</u>

其他應收款項的呆賬撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	3,408	3,469
於年內撥備/(撥回)	<u>23</u>	<u>(61)</u>
年終	<u>3,431</u>	<u>3,408</u>

13. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款項(附註i)	4,189,743	3,239,103
應計建設支出(附註i)	2,146,450	1,636,329
應付非控股權益款項	3,274,790	4,105,167
應計利息	340,103	154,730
應付工資	26,243	48,640
應付股息	3,149	2,483
其他應付款項(附註ii)	<u>6,093,719</u>	<u>4,190,580</u>
按攤銷成本計量之金融負債	16,074,197	13,377,032
其他應付稅項	<u>369,386</u>	<u>21,419</u>
	<u>16,443,583</u>	<u>13,398,451</u>

附註：

- (i) 貿易應付款項及應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，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，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年以下	2,104,183	2,454,418
1至2年	1,435,264	617,903
超過2年但不多於3年	<u>650,296</u>	<u>166,782</u>
	<u>4,189,743</u>	<u>3,239,103</u>

- (ii) 其他應付款項主要包括客戶按金和潛在股本投資夥伴的現金墊款。

14. 合約負債

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
銷售按金	<u>20,934,767</u>	<u>20,724,982</u>
合約負債的變動	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	20,724,982	16,918,562
由於年初合約負債中包括年內收入而導致合約負債減少	(11,277,670)	(9,897,526)
收購多間附屬公司	184,401	3,096,719
銷售按金導致合約負債增加	<u>11,303,054</u>	<u>10,607,227</u>
於12月31日	<u>20,934,767</u>	<u>20,724,982</u>

預計一年後確認為收入的銷售按金金額為人民幣4,731,112,000元(2019年：人民幣4,365,370,000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2019年1月1日，2019年12月31日、 2020年1月1日及2020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、2020年1月1日及 2020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)。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會，欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2020年12月31日，本公司合約銷售額約人民幣422.1億元。其中物業合約銷售額約人民幣416.0億元，車位合約銷售額約人民幣6.1億元，物業合約銷售面積約406.9萬平方米，平均售價每平方米約人民幣10,224元。

回顧2020年

2020年，是十三五終局之年，也是十四五定調之年。經濟在疫情衝擊下負重前行，展現了強勁的後發優勢和系統韌性。中央提出了「雙循環」理論體系，國內市場和內部消費價值進一步突顯。金融上出台了「三道紅線」和「兩道紅線」的政策新規，形成了監管閉環，在政策上更強調因時因企精準施策。房地產在疫情和市場波動下，展示出了強勁的韌性，行業內卷的惡性循環將有望終結，管理效益和經營效益將成為新的立足點。同時，城鎮化的增量空間和老舊社區的存量空間擁有十分巨大的市場，助力行業長期、穩健、可持續的發展。

國家統計局數據顯示，2020年，全國房地產開發投資人民幣14.1萬億元，比上年增長7.0%；商品房銷售面積17.6億平方米，比上年增長2.6%；全國商品房銷售額人民幣17.4萬億元，比上年增長8.7%。2020年，房企新開工面積16.4億平方米，比上年下降1.9%，房屋竣工面積9.1億平方米，比上年下降4.9%。我們認為，人民幣16至17萬億元將成為房地產行業的規模橫盤，並將在相當長時間內保持穩定。

精準把握地產市場，實現業績規模的良性增長

2020年，在「房住不炒」、「穩健長效」、「精準調控」的基本基調下，房地產因城、因區、因時、因企施策政策依舊。行業已經進入「回歸」的時代，首先是回歸普通行業，房地產重新將產品品質和客戶體驗作為核心點，重回低增長、低利潤的行業；其次是回歸居住屬性，房地產的投資屬性被進一步弱化，投資客群意願和收益也不斷拉低；第三是回歸管理

價值。土地槓桿和金融槓桿時代一去不復返，行業進入向管理要效益，向經營要利潤的時代。

2020年，本公司精確把握地產市場，精準施策，維持業績的穩健增長趨勢，實現合約銷售額約人民幣422.1億元，同比增長16.6%，合約銷售面積約406.9萬平方米，同比增長約20.4%，一、二線城市份額持續增加，業績結構持續優化。

優化城市深耕戰略，實現業務佈局的穩健擴張

規模穩增，投拓先行，精准的城市和區域拓展是業績增長和規模壯大的先決條件。本集團及其合營企業和聯營公司堅持以核心城市群和重點一、二線城市為佈局重點，2020年在重慶、長沙、太原等城市新獲取24個項目，新增計容建築面積（「**建築面積**」）約462.6萬平方米，與去年基本持平。本公司將對優質區域持續深耕，堅定後續拓展。

本公司將繼續利用綠色優勢、科技優勢、產品優勢與品牌優勢，進一步拓展房地產代理服務業務。以代建業務為例，2020年新增優質代建項目8個，建築面積約146.7萬平方米，合約金額約人民幣2.5億元。同時，本公司代建項目品質、合作方能級和財務收益水準持續提升。

升級穩健資本結構，為投資注入充足資金資源

「三道紅線+兩道紅線」的金融基調下，本公司持續升級資本結構，優化融資策略，構建最優金融體系。2020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。公司股票獲知名證券機構買入推薦，債券獲多家國際級銀行機構推薦，境內外評級保持穩定。本公司累計銀行授信總額度已達約人民幣1千億元。2020年完成發行綠色優先票據共7億美元；成功發行首單購房尾款ABS人民幣6.2億元，獲取恒生信用貸款1億港元。2021年伊始，本集團已完成綠色優先票據新發及增發共3.98億美元。境內外融資管道雙軌聯動，實現融資成本下降。2020年，本公司與多家企業達成戰略合作意向，為企業發展、投資合作提供助力。

專注綠色健康科技，擴大綠色健康的品牌效應

本公司持續深耕綠色科技健康建築，在綠色健康產業領域的優勢日益明顯，品牌勢能日益擴大。

2020年，品牌價值進一步彰顯，共獲得3個綠建三星設計標識，1個綠建三星運行標識，北京當代雲鏡MOMΛ項目獲LEED金級認證，西安大明宮當代府MOMΛ項目獲WELL金級預認證。累計獲得綠色建築認證面積已達到775萬平方米；全國綠色住區認證已達到28個，全國佔比近7成。

2020年，本公司獲得精瑞獎、地產百強獎項、中國房地產卓越品牌獎、年度行業引擎大獎、中國美好生活貢獻企業、中國房地產企業穩健經營二十強、中國綠色地產運行指數第2名、中國房地產開發企業運營效率十強、中國綠色地產TOP10、中國特色地產運營優秀企業—綠色科技地產，2020年中國十大地產年度CEO等各類獎項共計一百餘項。

展望2021年

2021年，是十四五開局之年。國外經濟遭受疫情持續衝擊，將迎來緩慢復蘇期；國內經濟定調雙循環戰略，實現強勁回暖，金融業精準調控的基調下，連發「三道紅線」、「兩道紅線」，推動金融脫虛向實，嚴控系統性風險。土地上出台「兩集中」政策，是從供給側為房企提出更高的規範性要求。房地產堅定「房住不炒」定位，回歸普通行業本質，呈現「產品為基、客戶為本、管理為上」的特徵。2021年，本公司將堅持疫情防控常態化原則，一手抓抗疫，一手抓生產，堅定執行「產品領先 管理精益 客戶至上」三大策略，回歸產品主義，回歸管理本位，回歸客戶價值，穩增規模，精耕利潤，實現公司跨越式發展。

本公司將從以下四方面出發，實現2021年的戰略經營目標。

堅持綠色健康發展戰略，差異化穩健增長

本公司始終堅持差異化核心競爭力，依托雄厚的綠色健康技術儲備，加速優質項目落地實踐。基於新時期客戶對居住體驗的新需求，本公司將繼續堅持當代MOMA、當代著MOMA、當代閱MOMA、當代城MOMA四條標準化產品線，深化綠色健康複合社區的最新技術成果和創新理念，培植大產品規模，堅持「恒溫、恒濕、恒氧、恒靜」的技術四恒和「衡空、衡質、衡動、衡捷」的場景四衡，打造雙四HENG的品質產品和服務體驗。

本公司將繼續致力於在建築設計的綠色科技植入、空間體驗的舒適健康和建造運營的節能環保等維度的進階，不遺餘力地打造綠色住區和綠色科技建築單體，引領行業和企業的持續進化。本公司將加快技術創新，積極參與既有建築的有機更新和可持續升級，為城市老舊社區改造賦能。本公司將持續研發酒店、辦公、體育、商業、餐飲、教育等業態的綠色升級，拓寬綠色科技的應用場景和價值領域。我們相信，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、長江中游、成渝五大城市群，積極關注重慶、成都、西安、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，堅持公司精準投資刻度，甄選好城市、好區域、好團隊、好項目，實現城市選一幹一，項目幹一成一。

在已進入城市，要進一步發揮品牌、成本、流程與運營優勢，實現綜合成本降低，提升城市的佔有率。共同制定一區一策、一城一策，研判城市價值定位和區域發展方向，把握城市輪動和市場週期，錨定投資機會。堅持積極穩健的投資戰略，保證土儲結構合理性，控好節奏，通過多元化手段、精準投資，進一步優化公司戰略佈局。

優化資本結構，廣開生態合作平台

本公司會繼續創新全方位、全鏈條以及全生態的資本合作戰略，進一步拓寬融資來源，平衡標準化融資和非標準化融資的比例，充分借用安全的資本槓桿獲取授信。公司實現投資融資聯動前置，完善授權，加強人才儲備和專業培訓，培養區域公司融資技能；公司拓寬融資管道，促成更多總對總合作，提高綜合授信額度和提款能力，探索創新基金和跨境金融合作；公司將優化融資結構，優化長短債佔比，控制有息負債規模，逐步完成良性債務替換；公司將加強外部連結，加大股權合作。

關注全生命週期產業家園，推動進階品牌生長

公司將繼續堅持「全生命週期產業家園」模式和MOMΛ生活家園「4+1」社區實踐，匹配95後、00後新世代的新需求，契合新消費、新科技和新空間下的市場機遇，致力於為客戶提供覆蓋幼兒、青年、成年、中老年階層的全生命週期服務，通過產業先行實現產城融合，精準導入相應的產業資源，留住產業、留住人才，突顯產、城、人相融合的價值，推動生活家園到產業家園的進階，實現品牌不斷進化、生長。

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

2021年3月17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2020年12月31日止年度，本集團物業銷售收益約人民幣15,402.7百萬元，較截至2019年12月31日止年度增長約9.9%。本集團於2020年交付建築面積為1,420,650平方米和3,649個車位。物業銷售毛利率約23.5%，與2019年持平。截至2020年12月31日止年度平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣10,521元／平方米，車位平均交付售價為人民幣125,088元／個。

物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

截至2020年12月31日止年度，本集團物業投資收益約人民幣53.5百萬元，較2019年同期下降約5.8%。

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2020年12月31日止年度，本集團在房地產代理服務的收益約人民幣201.9百萬元，較2019年同期的約人民幣370.4百萬元下降約45.5%。

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2020年12月31日止年度酒店收益約人民幣51.4百萬元，較2019年同期的約人民幣71.1百萬元下降約27.7%。主要為受疫情影響，全年入住率同比下降。

截至2020年12月31日止年度，其他服務的收益約人民幣31.0百萬元，而2019年同期收益錄得約人民幣35.2百萬元。

合約銷售

截至2020年12月31日止年度，本集團、其合營企業和聯營公司合約銷售額約人民幣42,211.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度上升約16.6%，而銷售總建築面積4,069,068平方米和6,076個車位，較截至2019年12月31日止年度分別增長約20.4%和增長約12.0%。

表一：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額明細

省/直轄市	2020年			2019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	3,219,190	366,248	8,790	4,128,287	432,968	9,535
北京	2,805,456	58,701	47,792	3,051,033	84,631	36,051
福建	120,824	5,772	20,933	543,997	18,501	29,404
重慶	2,078,067	262,113	7,928	-	-	-
廣東	1,708,730	139,310	12,266	638,414	12,688	50,316
貴州	1,306,547	199,702	6,542	825,027	108,359	7,614
河北	595,394	56,518	10,535	4,030,934	327,849	12,295
河南	1,457,722	220,206	6,620	130,578	17,551	7,440
湖北	6,766,156	883,730	7,656	4,739,924	731,536	6,479
湖南	4,494,821	426,570	10,537	394,418	30,602	12,889
江蘇	4,845,949	249,751	19,403	1,064,332	63,114	16,864
江西	2,669,685	301,226	8,863	3,882,678	376,195	10,321
遼寧	25,579	3,385	7,557	41,835	8,250	5,071
陝西	5,600,452	511,637	10,946	1,781,892	193,177	9,224
山東	1,311,400	154,840	8,469	733,913	124,400	5,900
山西	2,148,285	183,794	11,689	7,947,674	670,349	11,856
天津	253,172	32,082	7,891	900,557	94,225	9,558
浙江	196,027	13,483	14,539	844,112	86,290	9,782
物業小計	<u>41,603,456</u>	<u>4,069,068</u>	<u>10,224</u>	<u>35,679,605</u>	<u>3,380,685</u>	<u>10,554</u>
車位	<u>608,083</u>	<u>6,076個車位</u>	<u>100,079/車位</u>	<u>522,987</u>	<u>5,423個車位</u>	<u>96,439/車位</u>
合計	<u><u>42,211,539</u></u>			<u><u>36,202,592</u></u>		

土地儲備

於2020年12月31日，本集團、其合營企業及聯營公司於中國的土地儲備(不包括投資性物業及持作自用的物業)合計14,758,095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：

表二：本集團、其合營企業及聯營公司土地儲備

省/直轄市	於2020年 12月31日 未售 總建築面積* (平方米)
安徽	1,725,684
北京	558,123
重慶	865,013
福建	116,184
廣東	562,185
貴州	829,635
河北	825,318
河南	266,586
湖北	2,914,400
湖南	769,264
江蘇	441,870
江西	856,763
遼寧	108,037
陝西	1,267,721
山東	845,852
上海	17,704
山西	1,440,447
天津	193,660
浙江	153,649
合計	<u><u>14,758,095</u></u>

* 包括累計已簽銷售合約的已出售但未交付的建築面積。

2020年土地獲取

於2020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，本集團、其合營企業及聯營公司透過政府公開招標、一二級聯動的土地開發模式及合作等多種方式購入共24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4,625,951平方米。

項目所在(省/直轄市)	新項目個數	預計 總建築面積 (平方米)
安徽	2	754,727
重慶	2	865,013
廣東	1	92,357
貴州	2	280,723
河北	2	253,077
河南	1	25,705
湖北	5	970,533
湖南	3	395,821
江蘇	1	111,820
江西	1	211,193
陝西	1	356,392
山西	3	308,590
合計	<u>24</u>	<u>4,625,951</u>

財務回顧

收益

截至2020年12月31日止年度，本集團的收益約人民幣15,740.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣14,551.7百萬元增加約8.2%，主要受惠於交付的建築面積增加及平均售價增加，導致物業銷售的收入同期增加約人民幣1,384.4百萬元。

銷售成本

本集團截至2020年12月31日止年度的銷售成本達至約人民幣11,956.0百萬元，較2019年度同期上升約10.3%，與收益升幅相約。

毛利及毛利率

截至2020年12月31日止年度，本集團的毛利約人民幣3,784.5百萬元，毛利率約24.0%，較2019年同期下降約1.5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2019年12月31日止年度約人民幣269.5百萬元增加約76.4%至截至2020年12月31日止年度約人民幣475.3百萬元，主要由於本年人民幣兌美元匯率上升產生的收益所致。

公允價值變動

公允價值變動由截至2019年12月31日止年度的約人民幣357.5百萬元下降約33.8%至截至2020年12月31日止年度約人民幣236.6百萬元。主要為新增投資性物業面積同比下降所致。

銷售及分銷開支

截至2020年12月31日止年度的銷售及分銷開支約人民幣583.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣530.1百萬元上升約10.0%，主要乃由於整體銷售規模的擴大所致。於2020年銷售及分銷開支佔本集團合約銷售額約1.4%，與2019年年度的約1.5%相比有所下降。

行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣712.8百萬元，較截至2019年同期約人民幣681.5百萬元增加約4.6%，主要由於本集團業務增長、規模擴大所致。

本集團持續對行政開支進行嚴格控制，於截至2020年12月31日止年度行政開支佔合約銷售額約1.7%，較2019年同期約1.9%相比有所下降。

融資成本

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣420.1百萬元減少約2.4%至截至2020年12月31日止年度約人民幣410.2百萬元。在國內及海外市場利率普遍上升的情況下，本集團於截至2020年12月31日年度的加權平均借貸利率為約9.9%，與2019年12月31日止年度的約9.9%維持相若水平。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣1,615.8百萬元增加約8.3%至截至2020年12月31日止年度約人民幣1,749.8百萬元，主要由於稅前利潤增加所致。

年度溢利

本集團溢利由截至2019年12月31日止年度約人民幣1,054.4百萬元上升約5.9%至截至2020年12月31日止年度約人民幣1,117.0百萬元，主要原因為交付規模持續擴張所致。

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2019年12月31日止年度約人民幣730.7百萬元增加約1.1%至截至2020年12月31日止年度約人民幣739.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2020年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘為約人民幣14,092.7百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣11,382.6百萬元上升約23.8%，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2020年12月31日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)佔總資產約17.2%，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2020年12月31日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣24,593.0百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣15,710.6百萬元，優先票據約人民幣7,851.9百萬元及公司債券約人民幣1,030.5百萬元，較2019年12月31日的約人民幣18,496.0百萬元增加約33.0%。於2020年12月31日，本集團以賬面值約人民幣23,757.4百萬元(2019年12月31日：約人民幣20,187.2百萬元)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按金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。

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	6,285,741	7,087,864
一年以上，但不超過兩年	5,598,966	2,233,706
兩年以上，但不超過五年	3,797,872	1,417,106
五年以上	28,070	50,000
小計	15,710,649	10,788,676
優先票據		
一年內	3,395,691	2,379,120
兩年以上，但不超過五年	4,456,189	4,305,879
小計	7,851,880	6,684,999
公司債券		
一年內	128,016	—
一年以上，但不超過五年	902,468	1,022,303
小計	1,030,484	1,022,303
總計	24,593,013	18,495,978
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	14,092,729	11,382,626
淨負債	(10,500,284)	(7,113,352)
權益總額	10,977,667	8,604,313
淨負債率	95.7%	82.7%

按貨幣種類劃分

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
— 以人民幣計值	14,499,326	9,755,848
— 以美元計值	832,585	551,322
— 以港元計值	378,738	481,506
	<u>15,710,649</u>	<u>10,788,676</u>

槓桿

本集團之淨負債率由2019年12月31日的約82.7%上升至2020年12月31日的約95.7%。本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2019年12月31日的約人民幣6,378.0百萬元上升約100.0%至2020年12月31日的約人民幣12,759.1百萬元，而流動比率(流動資產／流動負債)則由2019年12月31日的約1.13倍上升至2020年12月31日的約1.23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2020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261.8百萬元及約人民幣96.5百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣8,684.5百萬元及約人民幣378.7百萬元。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2020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15,217.8百萬元(2019年12月31日：約人民幣13,474.3百萬元)。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。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共有2,387名僱員(2019年12月31日：2,038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2020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

下文載列本集團於截至2020年12月31日止年度內進行或終止的主要收購事項的概要。

1. 於2020年6月24日，南昌新建當代房地產開發有限公司(「**南昌新建**」，本公司的間接全資附屬公司)與江蘇珍投實業有限公司(「**江蘇珍投**」)及連雲港天行健房地產開發有限公司(「**連雲港天行健**」)訂立合作開發協議，據此，南昌新建同意與江蘇珍投在位於中國江蘇省連雲港市連雲區的三塊土地(總佔地面積約為429,087.3平方米)合作開發房地產發展項目，並向江蘇珍投收購連雲港天行健的51%股權以及清償於上述合作開發協議日期的抵押債務，總代價為人民幣783,000,000元。經上述合作開發協議訂約各方共同商定，上述交易已根據2020年9月30日由訂約各方簽定的終止協議所終止。詳情請參閱本公司日期分別為2020年6月24日、2020年7月16日及2020年9月30日的公告。
2. 於2020年9月15日，當代節能置業股份有限公司(「**當代節能**」，本公司的間接全資附屬公司)與深圳市人間花海生態科技旅遊開發有限公司(「**深圳市人間花海**」)訂立股權轉讓協議，據此，當代節能同意向深圳市人間花海收購重慶康佳置業發展有限公司(「**重慶康佳**」)49%股權，代價為人民幣352,310,000元。重慶康佳間接持有重慶康佳福澤置業有限公司全部股權，而後者持有位於中國重慶市璧山區之地塊之土地使用權，有關地塊全部均作住宅用途，總佔地面積約為133,334.8平方米。上述收購已於2020年9月17日完成。於上述收購完成後，本集團應佔重慶康佳股權為49%，而重慶康佳成為本集團之合營企業。

於2020年11月20日，當代綠色置業(西安)有限公司(「當代綠色西安」，本公司的間接非全資附屬公司)透過上海聯合產權交易所(「上聯所」)舉行之掛牌公開出讓程序競買重慶康佳之18%股權。於2020年11月24日，當代綠色西安與康佳集團股份有限公司(「康佳」)訂立股權轉讓協議，據此，當代綠色西安同意向賣方收購重慶康佳18%股權，代價為人民幣129,780,000元。於上述收購完成後，本集團應佔重慶康佳股權為67%，而重慶康佳成為本公司之間接非全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期分別為2020年9月15日、2020年9月30日及2020年11月24日之公告。

3. 於2020年11月24日，當代節能與江西君健實業有限公司(「江西君健」)訂立股權轉讓協議，據此，當代節能同意向江西君健收購重慶程達置業有限公司(「重慶程達」)49%股權，代價為人民幣274,647,450元，重慶程達間接持有重慶朗恒置業有限公司，其持有位於中國重慶市璧山區另一地塊之土地使用權，有關地塊全部均作住宅用途，總佔地面積約為198,120.78平方米。於上述收購完成後，本集團應佔重慶程達股權為49%，而重慶程達成為本集團之合營企業。

於2020年12月22日，重慶綻藍置業有限公司(「重慶綻藍置業」，本公司之間接全資附屬公司)透過上聯所舉行之掛牌公開出讓程序競買重慶程達之18%股權。於2020年12月24日，重慶綻藍置業與康佳訂立一份股權轉讓協議，據此，重慶綻藍置業同意向康佳收購重慶程達之18%股權，代價為人民幣256,652,550元。於上述收購完成後，本集團應佔重慶程達股權為67%，而重慶程達成為本公司之間接非全資附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2020年11月24日、2020年12月10日及2020年12月24日之公告。

除上文所述外，本集團截至2020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

發行綠色優先票據

於2018年2月27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、德意志銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、交銀國際證券有限公司、上銀國際有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、UBS AG香港分行、VTB Capital plc及中泰國際證券有限公司就本公司按年息率7.95%發行金額為3.5億美元並於2021年到期的優先票據(「**2018年3月票據**」)訂立購買協議，是次發行於2018年3月5日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2018年2月27日、2018年2月28日及2018年3月7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(「**2024年票據**」)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。

於2020年7月6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、瑞士信貸(香港)有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、海通國際證券集團有限公司、UBS AG香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、香江證券有限公司及Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited就本公司按年息率11.5%發行本金總額為2.5億美元並於2022年到期的優先票據訂立購買協議，是次發行於2020年7月14日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2020年7月6日、2020年7月7日及2020年7月14日之公告。

於2020年8月31日，本公司連同若干附屬公司與德意志銀行新加坡分行、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司及Morgan Stanley & Co. International plc就本公司發行的額外2022年到期11.5%綠色優先票據(該等票據將與2020年7月13日發行的優先票據合併並形成單一系列)及額外2024年票據(與2024年票據合併並形成單一系列)(「**額外2024年票據**」)。本金總額為1.0億美元訂立購買協議，是次發行於2020年9月9日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2020年8月31日、2020年9月1日及2020年9月9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，2019年優先票據所有未償還的本金總額已全數結清。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。

於2020年7月16日及2020年8月31日，本公司提出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2018年3月票據。該等要約分別於2020年7月31日及2020年9月15日完成。截至本公告日期，在要約完成並註銷接受購買票據後，尚未償還的2018年系3月票據的本金總額為219,995,000美元。詳情請參閱本公司日期分別為2020年7月16日、2020年7月28日、2020年7月31日、2020年8月31日、2020年9月10日及2020年9月15日的公告。

新持續關連交易

於2020年4月1日，本公司與第一摩碼資產管理(北京)有限公司(「**第一摩碼資產**」，連同其附屬公司統稱「**第一摩碼資產集團**」)訂立總協議(「**電梯服務總協議**」)，據此，第一摩碼資產集團成員公司同意向本集團成員公司提供升降機及電動扶梯安裝及保養服務以及相關服務，自2020年1月1日起至2022年12月31日止為期三年。截至2022年12月31日止三個年度的電梯服務總協議項下擬進行交易年度上限分別為人民幣45.0百萬元、人民幣50.0百萬元及人民幣55.0百萬元。由於電梯服務總協議項下擬進行交易和本公司與第一物業(北京)有限公司(「**第一物業**」)於2019年12月4日就第一物業及其附屬公司向本集團提供物業管理服務訂立的經重續總協議項下擬進行交易合併計算時所涉及的一項或多項適用百分比率按年度基準計算超過5%，且年度代價超過10百萬港元，電梯服務總協議項下擬進行交易須遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)第14A章項下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。有關詳情請參閱本公司日期為2020年4月1日的公告。

發行資產支持證券

於2020年8月5日，當代節能已向合資格投資者發行資產支持證券(「**資產支持證券**」)。「**中山證券—當代節能置業資產支持專項計劃**」已於2020年8月5日設立及發行總規模為人民幣620,000,000元及資產支持證券已於2020年8月5日在上海證券交易所上市及買賣。詳情請參閱本公司日期為2020年8月5日之公告。

報告期後事項

發行綠色優先票據

於2021年1月5日，本公司連同若干附屬公司與德意志銀行新加坡分行、國泰君安證券(香港)有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、瑞士信貸(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG香港分行、海通國際證券集團有限公司、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、野村國際(香港)有限公司及香江證券有限公司就本公司按年息率9.8%發行本金總額為2.5億美元並於2023年到期的優先票據(「**2021年1月票據**」)訂立購買協議，本次發行於2021年1月11日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2021年1月5日、2021年1月6日、2021年1月11日及2021年1月12日之公告。

於2021年1月25日，本公司連同若干附屬公司與德意志銀行香港分行、國泰君安證券(香港)有限公司、Morgan Stanley & Co. International plc、瑞士信貸(香港)有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG香港分行、海通國際證券集團有限公司、香江證券有限公司、Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited、交銀國際證券有限公司及東方證券(香港)有限公司就額外2021年1月票據發行本金額為71百萬美元(合併並形成單一系列)及發行額外2024年票據本金總額為77百萬美元(並與2024年票據及額外2024年票據合併並形成單一系列)訂立購買協議。是次發行於2021年2月1日完成。詳情請參閱本公司日期分別為2021年1月25日、2021年1月26日、2021年2月1日及2021年2月2日之公告。

購買未償還優先票據的要約

於2021年2月23日，本公司提出要約(「**2021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於2021年到期12.85%優先票據。2021年要約於2021年3月8日完成。截至本公告日期，在2021年要約完成並註銷接受購買票據後，尚未償還的優先票據的本金總額為250,002,000美元。詳情請參閱本公司日期分別為2021年2月23日、2021年3月5日及2021年3月9日的公告。

除上文披露者外，本集團於報告期後及直至本報告日期並無進行重大其後事項。

前景展望

2021年，是十四五開局之年。國外經濟遭受疫情持續衝擊，將迎來緩慢復蘇期；國內經濟定調雙循環戰略，實現強勁回暖，金融業精準調控的基調下，連發「三道紅線」、「兩道紅線」，推動金融脫虛向實，嚴控系統性風險。土地上出台「兩集中」政策，是從供給側為房企提出更高的規範性要求。房地產堅定「房住不炒」定位，回歸普通行業本質，呈現「產品為基、客戶為本、管理為上」的特徵。2021年，本公司將堅持疫情防控常態化原則，一手抓抗疫，一手抓生產，堅定執行「產品領先 管理精益 客戶至上」三大策略，回歸產品主義，回歸管理本位，回歸客戶價值，穩增規模，精耕利潤，實現公司跨越式發展。

本公司將繼續以「堅持綠色健康發展戰略」；「聚焦城市化佈局戰略」；「優化資本結構」；「關注全生命週期產業家園」四方面出發，實現2021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2020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2020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2020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

自2020年10月起，本公司之總裁及執行董事張鵬先生擔任第一服務控股有限公司（股份代號：2107）之董事會主席及非執行董事。

除上述披露外，經作出一切合理查詢後，自本公司2019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(「**2021年股東週年大會**」)謹訂於2021年6月18日(星期五)舉行。召開2021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2020年12月31日止年度派發末期股息每股3.65港仙。待股東於2021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2021年8月10日(星期二)或之前派發予於2021年7月23日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

(a) 為釐定股東出席**2021年股東週年大會**並於會上投票之權利

為釐定股東出席2021年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於2021年6月11日(星期五)至2021年6月18日(星期五)(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2021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2021年6月10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**2021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2021年股東週年大會上批准)，本公司將於2021年7月21日(星期三)至2021年7月23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2021年7月20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**」)由三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2020年12月31日止年度合併年度業績。

刊登業績公告及年度報告

本公司之全年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。本公司2020年年報將於適當時候寄發予股東並分別刊登於聯交所網站及本公司網站。

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，2021年3月17日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，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、陳志偉先生及曾強先生；及獨立非執行董事崔健先生、許俊浩先生及高志凱先生。