

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2018年12月31日止年度之
全年業績公告**

全年業績摘要

- 全年合約銷售額約人民幣32,156.68百萬元，按年增長約44.9%，銷售均價每平方米約人民幣10,442元。
- 收益增加約9.8%至約人民幣9,337.65百萬元。
- 毛利增加約21.2%至約人民幣2,170.60百萬元。
- 毛利率增加2.3個百分點至23.3%。
- 本集團年度溢利下降約19.9%至約人民幣662.26百萬元。
- 於2018年12月31日，本集團資產總值金額為人民幣53,628.96百萬元，較2017年12月31日增長約18.7%。
- 於2018年12月31日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)為人民幣9,717.21百萬元，佔總資產的18.1%。
- 本集團截至2018年12月31日的加權平均借貸成本約8.2%。
- 每股基本盈利為人民幣18.9分(2017年：人民幣25.6分)。
- 建議派發末期股息每股1.98港仙—連同中期股息，全年派息相當於每股4.28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」)截至2018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2018年12月31日止年度 (以人民幣列示)

		2018年	2017年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
收益	4	9,337,650	8,506,328
銷售成本		<u>(7,167,052)</u>	<u>(6,716,111)</u>
毛利		2,170,598	1,790,217
其他收入、收益及虧損	5	206,814	652,518
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		65,150	27,883
投資物業公允價值變動淨額		67,072	74,307
銷售及分銷開支		(432,719)	(300,682)
行政開支		(574,141)	(479,220)
融資成本	6	(257,845)	(393,189)
分佔合營企業收益/(虧損)		161,809	(7,021)
分佔聯營公司虧損		<u>(1,833)</u>	<u>(6,898)</u>
稅前溢利		1,404,905	1,357,915
所得稅開支	7	<u>(742,644)</u>	<u>(531,376)</u>
年度溢利		<u>662,261</u>	<u>826,539</u>

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。

	2018年	2017年
	(附註)	(附註)
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：		
自用物業轉撥至投資物業的重估收益	-	5,676
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外業務所產生的 匯兌差額(扣除零稅項)	<u>19,480</u>	<u>(8,268)</u>
年度全面收入總額	<u>681,741</u>	<u>823,947</u>
下列人士應佔年度溢利：		
本公司擁有人	524,791	705,999
非控股權益	<u>137,470</u>	<u>120,540</u>
	<u>662,261</u>	<u>826,539</u>
下列人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	544,271	703,407
非控股權益	<u>137,470</u>	<u>120,540</u>
	<u>681,741</u>	<u>823,947</u>
每股盈利(人民幣分)：		
基本	9 <u>18.9</u>	<u>25.6</u>
攤薄	9 <u>18.8</u>	<u>25.6</u>

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。

合併財務狀況報表
於2018年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 (附註) 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		2,128,610	1,965,000
物業、廠房及設備		472,477	483,613
無形資產		2,436	2,302
持作日後發展的永久業權土地		31,980	29,732
於聯營公司的權益		112,984	106,664
於合營企業的權益	10	2,430,885	2,698,333
向合營企業作出貸款	10	5,455,094	3,190,116
其他非流動金融資產		60,085	50,085
遞延稅項資產		751,306	421,242
		<u>11,445,857</u>	<u>8,947,087</u>
流動資產			
存貨及其他合同成本		64,924	7,263
發展中待售物業		23,764,203	20,173,043
持作銷售物業		2,314,191	2,396,366
貿易及其他應收款、押金及預付款	11	5,969,034	3,009,880
應收關聯方款項		353,541	227,391
受限制現金		2,983,945	2,876,247
銀行結餘及現金		6,733,265	7,533,713
		<u>42,183,103</u>	<u>36,223,903</u>
流動負債			
貿易及其他應付款、 已收押金及應計費用	12	9,094,513	16,846,552
合約負債	13	16,918,562	—
應付關聯方款項		1,564,072	2,550,226
應付稅項		2,285,403	1,939,709
銀行及其他借貸—於一年內到期		5,550,716	5,234,810
優先票據—於一年內到期		3,286,031	1,478,140
		<u>38,699,297</u>	<u>28,049,437</u>
流動資產淨額		<u>3,483,806</u>	<u>8,174,466</u>
總資產減流動負債		<u>14,929,663</u>	<u>17,121,553</u>

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。

		2018年	2017年
	附註	人民幣千元	(附註) 人民幣千元
股本及儲備			
股本	14	175,341	173,932
儲備		5,498,341	5,003,879
本公司擁有人應佔權益		5,673,682	5,177,811
非控股權益		1,908,277	1,838,963
權益總額		7,581,959	7,016,774
非流動負債			
銀行及其他借貸－於一年後到期		3,731,390	5,284,320
優先票據－於一年後到期		2,327,846	3,215,818
公司債券		1,032,175	1,027,672
長期應付款		–	334,711
遞延稅項負債		256,293	242,258
		7,347,704	10,104,779
		14,929,663	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。

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2018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、會計政策變動

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：

- (i) 國際財務報告準則第9號，*金融工具*
- (ii) 國際財務報告準則第15號，*來自客戶合約的收益*
- (iii) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號，*外幣交易及預付代價*

本集團並無採用任何在本會計期間尚未生效的新準則或詮釋，惟國際財務報告準則第9號修訂本具有負補償的提前還款特性除外，其與國際財務報告準則第9號同時獲採納。

- (i) 國際財務報告準則第9號金融工具包括國際財務報告準則第9號修訂本具有負補償的提前還款特性

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：確認為及計量。其載列確認為及計量金融資產、金融負債及部分買賣非金融項目合約的規定。

本集團已根據過渡規定就於2018年1月1日已存在的項目追溯應用國際財務報告準則第9號。本集團已確認首次應用的累積影響為對2018年1月1日期初權益的調整。因此，比較資料繼續根據國際會計準則第39號呈報。

過渡至國際財務報告準則第9號並無對本集團於2018年1月1日的保留盈利產生任何重大影響。

(ii) 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號建立了一個確認來自客戶合約的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)。

國際財務報告準則第15號亦引入額外的定性及定量披露要求，旨在幫助財務報表使用者了解來自客戶合約的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

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號及第18號呈報。按國際財務報告準則第15號規定允許，本集團僅就於2018年1月1日前尚未完成的合約應用新規定。

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
確認為其他合同成本的銷售佣金資本化	32,125
相關稅項	<u>(57,324)</u>
2018年1月1日保留盈利增加淨額	<u>62,771</u>
非控股權益	
2018年1月1日非控股權益增加淨額	<u><u>39,286</u></u>

(iii) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號，外幣交易及預付代價

該詮釋為確定「交易日期」提供了指引，目的是確定於初始確認實體收取或支付外幣預付代價交易而產生的相關資產、開支或收入(或其中部分)時使用的匯率。

該詮釋澄清，「交易日期」為初始確認支付或收取預付代價所產生的非貨幣性資產或負債之日。若於確認相關項目前有多筆支出或收入，則每筆支出或收入的交易日期均應按此方法釐定。採納國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號對本集團的財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

4、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)房地產代理服務及(f)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、項目管理、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：

	2018年 人民幣千元	2017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	9,043,504	8,282,941
房地產代理服務	106,900	68,690
項目管理	49,410	13,162
酒店經營	71,813	67,608
物業投資	64,095	59,556
其他服務	1,928	14,371
	<u>9,337,650</u>	<u>8,506,328</u>

按確認收益時間劃分

指定時間	7,832,707	8,506,328
一段時間(附註)	1,504,943	—
	<u>9,337,650</u>	<u>8,506,328</u>

附註：上述於一段時間確認的收益中，人民幣564,175,000元與2018年已完成並交付予客戶的物業有關。截至2018年12月31日止年度，根據國際會計準則第18號計算的該等物業假設收益為人民幣900,828,000元。

地區資料

本集團之營運主要位於中國，因此並無地區分部報告呈列。

概無與單一外部客戶進行交易的收益達本集團於本年度收益的10%或以上。

5、其他收入、收益及虧損

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	110,147	89,620
可供出售投資的股息收入	—	7,073
政府補助(附註a)	1,510	2,833
重新計量原持有被收購方的權益的公允價值(附註b)	—	116,988
匯兌淨(虧損)/收益(附註d)	(205,237)	205,102
出售多間附屬公司的收益	20,386	22,765
處置合營企業的收益(附註c)	212,746	42,570
處置一間聯營公司的收益(附註e)	—	147,195
出售物業、廠房及設備的收益	29	1,283
其他	67,233	17,089
	<u>206,814</u>	<u>652,518</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2017年12月31日止年度，本集團收購兩家於收購事項前為本集團之合營企業作為附屬公司。重新計量本集團於該等原持有被收購方之權益的公允價值所得收益為人民幣116,988,000元。
- (c) 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。

截至2017年12月31日止年度，本集團按代價人民幣50,200,000元出售一家合營企業的權益，所得收益為人民幣42,570,000元。

- (d) 截至2018年及2017年12月31日止年度的匯兌淨(虧損)／收益主要由於人民幣兌美元(貶值)／升值而重新換算本公司發行的美元計值優先票據而產生。
- (e) 截至2017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150,000,000元，所得收益為人民幣147,195,000元。

6、融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(755,662)	(685,178)
優先票據及公司債券的利息開支	(572,139)	(508,085)
	<u>(1,327,801)</u>	<u>(1,193,263)</u>
減：發展中待售物業的資本化金額	1,069,956	800,074
	<u>(257,845)</u>	<u>(393,189)</u>

資本化借貸成本乃按每年2.10%至13.44%的比率(2017年：1.27%至11.50%)計算。

7、所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(791,072)	(501,578)
土地增值稅	(357,725)	(164,343)
遞延稅項	395,484	128,739
中國企業所得稅於過往年度超額撥備	10,669	5,806
所得稅開支	<u>(742,644)</u>	<u>(531,376)</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。

由於截至2018年及2017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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
稅前溢利	<u>1,404,905</u>	<u>1,357,915</u>
按25%稅率計算的中國企業所得稅	(351,226)	(339,479)
土地增值稅撥備	(357,725)	(164,343)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	89,431	41,085
分佔合營企業收益／(虧損)的稅務影響	40,452	(1,755)
分佔聯營公司虧損的稅務影響	(458)	(1,725)
不可抵扣開支的稅務影響	(209,496)	(104,642)
毋須徵稅的收入的稅務影響	65,233	97,230
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	(29,524)	(63,553)
中國企業所得稅過往年度超額撥備	<u>10,669</u>	<u>5,806</u>
稅項開支	<u>(742,644)</u>	<u>(531,376)</u>

8、股息

(i) 年內應付本公司擁有人股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已宣派及派付中期股息每股普通股2.3港仙 (2017年：每股普通股2.3港仙)	56,465	49,065
於報告期後擬派末期股息每股普通股1.98港仙 (2017年：每股普通股3.6港仙)	<u>48,402</u>	<u>80,740</u>
	<u>104,867</u>	<u>129,805</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

	2018年 人民幣千元	2017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3.6 港仙(2017年：每股6.3港仙)	<u>84,559</u>	<u>137,349</u>

(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下列數據計算：

	2018年 人民幣千元	2017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>524,791</u>	<u>705,999</u>
	2018年 千股	2017年 千股
股份數目(基本)		
於1月1日之已發行普通股	2,768,291	2,503,405
發行紅股的影響	-	251,321
行使購股權的影響	<u>15,010</u>	<u>3,113</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u>2,783,301</u>	<u>2,757,839</u>
股份數目(攤薄)		
據以計算每股基本盈利的普通股數目	2,783,301	2,757,839
潛在攤薄普通股的影響： — 購股權(附註)	<u>16,068</u>	<u>5,714</u>
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	<u>2,799,369</u>	<u>2,763,553</u>

附註：截至2018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16,068,000股(2017年：5,714,000股)。

10、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2018年 12月31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	2,178,632	2,678,210
分佔收購後盈利及其他全面收入	<u>252,253</u>	<u>20,123</u>
	<u>2,430,885</u>	<u>2,698,333</u>
向合營企業作出貸款總額	5,561,361	3,241,816
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	<u>(106,267)</u>	<u>(51,700)</u>
	<u>5,455,094</u>	<u>3,190,116</u>

於2017年12月31日，向合營企業作出貸款並無抵押，亦無固定還款期限，當中人民幣79,794,000元按固定年利率13%計息，其餘貸款則為免息。向合營企業作出的所有貸款預期於一年後收回且實際上為本集團於該等合營企業的淨投資的一部分。

本集團於2018年12月31日的重大合營企業詳情如下：

公司名稱	成立地點	本集團實際應佔股權		主要業務
		2018年	2017年	
長沙鵬躍房地產開發有限公司 (「長沙鵬躍」)	中國	51%	51%	物業開發
陽光城粵港有限公司 (「陽光城粵港」)	中國	51%	51%	物業開發

重大合營企業的財務資料概要

有關本集團重大合營企業的財務資料概要載於下文。下述財務資料概要為該等合營企業根據國際財務報告準則編製的未經審核財務報表所顯示的金額。

該等合營企業以權益法於此等合併財務報表入賬。

長沙鵬躍

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
流動資產	1,659,439	2,179,830
非流動資產	8,702	8,794
流動負債	(1,272,856)	(1,769,297)
非流動負債	-	(200,000)
資產淨值	<u>395,285</u>	<u>219,327</u>
以上資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等價物	<u>253,681</u>	<u>255,399</u>
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	1,339,398	1,024,573
年度收益／(虧損)及全面收入總額	<u>175,958</u>	<u>(67,996)</u>

上述財務資料概要與在合併財務報表中確認於長沙鵬躍的權益賬面值對賬：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
長沙鵬躍的資產淨值	395,285	219,327
本集團於長沙鵬躍的擁有權權益的比例	51%	51%
本集團於長沙鵬躍的權益的賬面值	<u>201,595</u>	<u>111,857</u>
陽光城粵港		
	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
流動資產	6,878,674	6,567,699
非流動資產	185,718	5,731
流動負債	(726,785)	(429,304)
非流動負債	(2,383,324)	(2,157,834)
資產淨值	<u>3,954,283</u>	<u>3,986,292</u>
股權持有人應佔	2,970,217	2,985,439
非控股權益	984,066	1,000,853
以上資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等價物	<u>5,761</u>	<u>6,756</u>

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 9月15日起至 2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
收益	-	-
年度／期內虧損及全面收入總額	<u>(32,009)</u>	<u>(17,125)</u>

上述財務資料概要與在合併財務報表中確認於陽光城粵港的權益賬面值對賬：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
陽光城粵港的資產淨值	2,970,217	2,985,439
本集團於陽光城粵港的擁有權權益的比例	51%	51%
本集團於陽光城粵港的權益的賬面值	<u>1,514,811</u>	<u>1,522,574</u>

並非個別屬重大的合營企業的資料匯總

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
個別並非屬重大的合營企業於合併財務報表中的賬面值總額	<u>714,479</u>	<u>1,063,902</u>
本集團分佔該等合營企業收益及全面收入總額合計	<u>88,395</u>	<u>36,391</u>

11、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2018年 12月31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	601,800	167,157
其他應收款，扣除撥備	3,323,945	1,234,943
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款(附註)	<u>16,777</u>	<u>33,796</u>
貨款及應收款項	3,942,522	1,435,896
向建築材料供應商作出預付款	277,389	151,053
就購入土地使用權已付的押金	374,308	40,000
就收購附屬公司已付的押金	-	428,859
預付稅金	<u>1,374,815</u>	<u>954,072</u>
	<u>5,969,034</u>	<u>3,009,880</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2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年以下	554,611	134,729
1至2年	<u>47,189</u>	<u>32,428</u>
	<u>601,800</u>	<u>167,157</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2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
年初及年終	4,041	4,041

其他應收款的呆賬撥備變動如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
年初	3,431	2,763
於年內撥備	38	668
年終	3,469	3,431

12、貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
貿易及票據應付款	2,277,935	1,534,024
應計建設支出	845,742	562,754
應付非控股權益款項	1,945,902	2,306,511
優先票據應計利息	118,480	80,557
應付工資	20,377	31,858
應付股息	2,085	1,648
其他應付款項	3,876,792	1,343,128
按攤銷成本計量之金融負債	9,087,313	5,860,480
已收押金及物業銷售預收款(附註13)	-	10,796,614
其他應付稅項	7,200	189,458
	9,094,513	16,846,552

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2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,935,105	1,037,273
1至2年	338,346	327,314
超過2年但不多於3年	4,484	169,437
	2,277,935	1,534,024

13、合約負債

		於2018年 12月31日 人民幣千元	於2018年 1月1日(i) 人民幣千元	於2017年 12月31日(i) 人民幣千元
合約負債				
銷售按金	(ii)	<u>16,918,562</u>	<u>10,796,614</u>	<u>—</u>
		<u>16,918,562</u>	<u>10,796,614</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 本集團採用累積影響法首次應用國際財務報告準則第15號，並調整於2018年1月1日的期初結餘。
- (ii) 採納國際財務報告準則第15號後，該等款項自「貿易及其他應付款、已收押金及應計費用」(附註12)重新分類至合約負債。

14、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1月1日	3,000,000	30,000	184,404
於2017年6月29日增加(附註a)	5,000,000	50,000	339,610
	<u>8,000,000</u>	<u>80,000</u>	<u>524,014</u>
於2017年12月31日、2018年1月1日及 2018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2017年1月1日	2,503,405	25,034	156,459
發行紅股股份(附註b)	251,321	2,503	16,613
行使購股權(附註c)	13,565	137	860
	<u>2,768,291</u>	<u>27,674</u>	<u>173,932</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,768,291	27,674	173,932
行使購股權(附註c)	21,628	216	1,409
	<u>2,789,919</u>	<u>27,890</u>	<u>175,341</u>
於2018年12月31日	<u>2,789,919</u>	<u>27,890</u>	<u>175,341</u>

附註：

- (a) 根據本公司於2017年6月29日舉行的股東週年大會上所通過的決議案，本公司的法定股本由30,000,000美元(分為3,000,000,000股股份)增加至80,000,000美元(分為8,000,000,000股股份)。
- (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，總金額為24,365,000港元(相等於約人民幣20,263,000元)。於截至2017年12月31日止年度內，購股權獲行使以分別按每股股份1.145港元、1.041港元、1.252港元、1.138港元及1.045港元(分別相等於約人民幣0.967元、人民幣0.879元、人民幣1.057元、人民幣0.961元及人民幣0.882元)認購本公司2,312,500股、1,070,000股、7,490,000股、1,727,000股及965,000股普通股，總金額為16,115,000港元(相等於約人民幣13,608,000元)。

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12月31日止年度之業務回顧與展望。

業績

截至2018年12月31日止十二個月，本集團合約銷售額約人民幣32,156.68百萬元，其中物業合約銷售額約人民幣31,705.06百萬元，車位合約銷售額約人民幣451.62百萬元，物業合約銷售面積約3,036,234平方米，銷售均價每平方米約人民幣10,442元。

回顧2018年

2018年是我國改革開放40週年。過去40年來在黨的領導下，中國房地產持續呈現平穩發展局面，同時房地產市場從無到有，城鎮居民居住環境極大改善，人均住房面積增加4.5倍約36.9平方米。

2018年調控政策由緊到鬆，中央定調三階段變化：3月兩會重申「房住不炒」，7月底政治局會議「堅決遏制房價上漲」，8月住建部要求「穩地價、穩房價、穩預期」；地方政策層面兩階段變化：前三季度堅持調控目標不動搖、力度不放鬆，涉及四限政策持續高壓，整治市場秩序，上調房貸利率等；四季度調控政策略有鬆動的跡象，部分城市局部放鬆限價，多城市下調房貸利率上浮比例。

2018年全國房地產開發投資達人民幣12萬億，同比增長9.8%，商品房銷售達人民幣15萬億，比去年稍回落1.5個百分點。

精判市場，業績穩健進取

政策趨勢、金融環境、區域市場不穩定的大局面下，得益於本公司差異化產品路線、審慎投資善佈局及財務管理，2018年獲得穩健的業績提升。

截至2018年12月31日止十二個月，本集團合約銷售額約人民幣32,156.68百萬元，同比上升44.9%。其中物業合約銷售額約人民幣31,705.06百萬元，車位合約銷售額約人民幣451.62百萬元，物業合約銷售面積約3,036,234平方米。同時董事會宣佈派發期末股息每股1.98港仙，全年合計每股4.28港仙。

穩健經營，規模合理進階

1、以精準投融資原則，審時度勢靈活投資。

控好節奏，拓展潛力窪地，通過謹慎拿地，輕資產代建合作開發實現精準投資。在2018年新獲取項目逾八成佈局在戰略錨定的京津冀城市群、長三角城市群、珠三角城市群、長江中游城市群、成渝城市群及15個省會或優質二線城市。獲取22個新項目，地塊總面積393萬平方米，重點深耕，全國佈局再次完善。拓展輕資產開發模式，2018年獲5宗代建地塊，新增合同額超過人民幣1.1億元，新增可售貨值人民幣31.7億元，新增建築面積37.5萬平方米。

2、以快去化保障現金流，高效流程高周轉。

2018年，公司共有49個項目在售，集中開盤45次，年度去化率為68%。其中，晉江萬國城項目，九開九罄。在企業運營方面，落實「456」法則，43%項目實現6個月開工，5個項目實現4個月開盤。其中，西安當代上品灣項目，77天開工，90天開盤。

3、以合理規劃財務管理，穩健資金結構。

2018年收入規模持續增長，多家券商機構看好本公司未來發展，給予良好評價，新增7家金融機構授信，授信額度共計人民幣300餘億元，為後期發展填充足夠資金支持。

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。全力支持國家推動綠色金融的願景，發行共計5億美元海外綠色債券。

專注產品，綠色品牌進化

1、以適配成本管控，深化綠色核心競爭力。

2018年，本公司通過升級信息化360項模塊，沉澱6項成本數據等手段，實現目標成本控制。本公司獲中國綠色地產運行典範第一名，獲得9項技術專利，累計綠色核心專利91個。通州萬國城MOMΛ項目，獲全球第一個AH國際認證的博物館。當代MOMΛ項目目前是國內唯一續評綠色建築三星級運營標識的項目，國內首個獲得健康建築三星級運營標識，也是唯一同時擁有健康建築三星級運營標識、綠色建築三星級運營標識的項目。產品再升級，新增全生命週期的當代城MOMΛ產品線，貴州當代MOMΛ將是首個項目。

2、以養老產業盤活資產，創新全生命週期運營實踐。

雖千萬人吾往矣。2018年，本公司與太平人壽保險有限公司簽訂戰略合作協定，成立綠健養老產業集團，正式落地國內首個MOMΛ養老社區當代·時光裡，錘煉出具有獨特競爭力的企業運營服務品牌，銷售與運營服務並舉，助推公司佈局。

3、以愛我家園行動為己任，深厚綠色品牌影響力。

品牌影響力，綠色公益性，本公司數十年如一日，踐行社會責任，2018年捐助雲貴地區24所學校，持續社會公益事業，而在品牌層面，影響力逐步擴大，2018年本公司共獲獎102項，包括綠色地產運營獎22項，金融獎18項，精瑞科學技術獎6項，綠色認證16項等。

展望2019年

2019年兩會中，政府工作報告與房地產相關的重點包括：

2019年進一步穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期。樓市政策導向，沒有重申「房住不炒」，不再強調「租售並舉」。

第一，重點強調更好解決住房問題，落實城市主體責任，這意味著一城一策或將成為主流，改革和完善住房市場體系和保障體系，促進房地產市場平穩發展。

第二，重點緩解企業融資難融資貴問題，加大對中小銀行定向降准力度，釋放的資金全部用於民營和小微企業貸款。今年國有大型商業銀行小微企業貸款要增長30%以上。穩健的貨幣政策要鬆緊適度。完善匯率形成機制，保持人民幣匯率在合理均衡水平上的基本穩定。

考慮到今年市場情況穩中有寬，本公司將從以下四大方面出發，實現2019年戰略經營目標。

堅守綠色科技優勢，實現業績穩增長

2019年因城施策，落實城市主體責任，城市環境、健康品質成為居民訴求，所以專注綠色科技，關注客戶運營的企業，成為政策紅利下的受益者。市場和客戶提升對綠色建築、綠色產業的要求，本公司本身的綠色建築，綠色科技優勢越明顯。

本公司秉承「5+15+M」的投資佈局戰略，2019年持續深耕京津冀城市群、長三角城市群、珠三角城市群、長江中游城市群、成渝城市群。積極關注西安、武漢在內的15個強二線城市，機會性進入符合城市投資標準和城市價值輪動的城市，尤其是全國經濟百強縣城市。

合理開拓融資渠道，實現資金穩調配

2019年寬鬆貨幣成為主基調，對已上市企業來說有先天優勢。為了確保企業資金充足、可供企業生存並呈持續發展，本公司在融資手段方面，持續開拓新的融資渠道，完善融資結構機制，使融資結構不斷適應公司發展戰略提出的要求。針對融資環境、資本構成情況、市場供求關係這三者不斷變化的過程中，本公司適時採用合理的融資方案，選擇最佳融資結構，優化企業的資本結構。

高周轉快回款，實現銷售穩突破

產品力。本公司持續深耕綠色科技技術，同時針對現行市場變化，梳理客戶價值，依據客戶需求、客群特點、能源系統、技術配置等維度設計了住宅的四條標準化產品線、八個產品系。針對新項目產品佈局，本公司提前進行區域競品標準調研，完成客戶對於產品需求特點研究，快速適配不同的綠色科技產品。

行銷力。「準定位+快開工+速開盤+適配低成本+里程碑執行」的綠色房地產開發。實現快速產品判定、客戶精準定位，支撐產品開發層面的差異化競爭優勢，提升產品定位與客戶需求的匹配度。產品標準化、啟動區標準化、VI及陣地標準化，聚焦客戶、節奏、費用、回款，保證周轉率、利潤率、現金流。

深拓品牌價值，實現全生命週期穩運營

本公司利用積澱成熟的綠色科技技術優勢與品牌優勢，2019將在具體項目上進一步以合作模式進行輕資產代建合作開發。同時，我國60歲或以上人口已達2.5億，兩會政府工作報告強調2019年要加大發展養老特別是社區養老服務業。本公司依然以養老產業為發展亮點之一，以此為試點載體，著重於全產業價值鏈發展。

本公司始終堅持綠色科技核心競爭力，並把綠色建築、綠色社區、科技社區的大旗豎起來，做得更有影響力！以客戶為核心，運營綠色金融資本平台、綠色房地產開發平台、綠色數字互聯服務平台，運營客戶，維護客戶，形成客戶品牌。

兩會還提及重點促進新興產業加快發展，深化大數據、人工智能等研發應用，壯大數字經濟。2019年本公司在發展上，將聚焦業績規模，聚焦風控安全，聚焦產業聯動。本公司依然不僅關注項目開發，而且關注項目整體運營、大數據全產業鏈雲平台的打造，智慧AI社區創新等，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，圍繞綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命週期產業家園運營模式，致力於構建客戶綠色美好生活方式，採用差異化路線，多元化發展，在2019年的市場中具備持續動力。

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

主席
張雷

2019年3月11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、酒店經營及項目管理、房地產代理服務及其他業務。

物業銷售

截至2018年12月31日止年度，本集團物業銷售收益為人民幣9,043.50百萬元，較截至2017年12月31日止年度增長9.2%。本集團於2018年交付物業總建築面積（「建築面積」）為1,001,739平方米和1,615個車位。物業銷售毛利率較2017年同期的19.7%上升至21.8%。截至2018年12月31日止年度平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣8,828元／平方米，車位平均交付售價為人民幣123,703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

項目名稱	收益 人民幣千元	2018年		收益 人民幣千元	2017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
無錫當代春風湖上MOMA	259,717	27,440	9,465	342,601	40,237	8,515
東戴河·白金海MOMA	271,082	40,051	6,768	364,608	62,799	5,806
武漢光谷滿庭春MOMA	9,149	548	16,695	533,360	62,014	8,601
武漢當代中銳萬國府	50,586	1,787	28,308	-	-	-
武漢漢陽當代萬國城	974,462	67,806	14,371	-	-	-
長沙開福滿庭春MOMA	2,096	191	10,974	21,271	2,650	8,027
惠州滿堂悅MOMA	936,782	86,616	10,815	-	-	-
九江滿庭春MOMA(註)	4,025	538	7,481	307,629	57,329	5,366
南昌滿庭春MOMA	-	-	-	2,799	402	6,963
仙桃滿庭春MOMA	904,944	238,993	3,786	348,947	113,987	3,061
仙桃滿庭春當代城MOMA	4,433	864	5,131	-	-	-
張家口滿庭春MOMA	13,207	1,938	6,815	-	-	-
長沙當代濱江MOMA	267,610	14,292	18,724	270,237	25,504	10,596
南昌當代國際MOMA	8,932	792	11,278	25,657	1,778	14,430
福建當代晉江萬國城MOMA	10,083	879	11,471	-	-	-
北京當代·旭輝墅	90,693	3,493	25,964	195,348	19,396	10,072
荊州當代滿堂悅MOMA	162,950	30,005	5,431	-	-	-
合肥當代MOMA	64,016	2,897	22,097	1,143,077	62,269	18,357
太原當代MOMA廣場	3,647	370	9,857	-	-	-
南昌當代MOMA新城	20,296	1,950	10,408	14,241	2,048	6,955
太原當代MOMA沿湖城	611,436	88,426	6,915	-	-	-
佛山當代上品灣MOMA	11,409	676	16,877	-	-	-
湖州當代上品學府	14,205	1,448	9,810	-	-	-
合肥當代萬國府	38,628	1,765	21,886	-	-	-
佛山當代萬國府MOMA	1,035,342	49,171	21,056	-	-	-
南京當代萬國府MOMA	10,302	252	40,881	-	-	-
上海當代萬國府MOMA	169,928	2,840	59,834	3,141,173	83,821	37,475
蘇州當代萬國府MOMA	19,937	700	28,481	1,328,240	53,500	24,827
湖南當代株洲上品灣MOMA	11,851	1,799	6,588	-	-	-
長沙MOMA當代廣場	339,568	34,348	9,886	74,868	10,940	6,844
北京上第MOMA	-	-	-	2,297	85	27,024
合肥少荃湖未來城	1,610,264	224,958	7,158	-	-	-

項目名稱	收益 人民幣千元	2018年		收益 人民幣千元	2017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
蘇州獅山當代MOMA	639,623	27,652	23,131	-	-	-
太原萬國城MOMA	(6,215)	(394)	15,774	(5,151)	(311)	16,563
武漢陽邏滿庭春MOMA	278,736	46,648	5,975	-	-	-
小計	8,843,724	1,001,739	8,828	8,111,202	598,448	13,554
停車場	199,780	1,615個車位	123,703 / 車位	171,739	1,840個車位	93,336 / 車位
總計	9,043,504			8,282,941		

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2018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32,156.68百萬元，較截至2017年12月31日止年度上升44.9%，而銷售總建築面積3,036,234平方米和2,954個車位，較截至2017年12月31日止年度分別增長70%和下降34.5%。

表二：本集團合約銷售額明細

* 扣除營業稅以前

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	2018年			2017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
湖北當代黃石滿堂悅MOMA	51.00%	315,817	38,944	8,110	-	-	-
九江滿庭春MOMA	100.00%	12,195	989	12,331	86,905	9,740	8,923
長沙當代芙蓉萬國城MOMA	51.00%	1,004,938	92,180	10,902	1,302,452	164,507	7,917
湖南當代株洲上品灣MOMA	70.00%	919,762	115,035	7,995	-	-	-
長沙當代濱江MOMA	100.00%	281,297	14,417	19,511	247,383	21,826	11,334
長沙MOMA當代廣場	100.00%	331,236	32,078	10,326	63,941	7,266	8,801
長沙開福滿庭春MOMA	100.00%	-	-	-	3,525	644	5,472
武漢當代中銳萬國府	51.00%	205,007	6,503	31,525	924,803	29,682	31,157
武漢漢陽當代萬國城	75.00%	1,089,362	69,400	15,697	1,358,657	90,316	15,043
武漢光谷滿庭春MOMA	100.00%	2,252	102	22,078	75,688	16,358	4,627
武漢陽邏滿庭春MOMA	20.00%	944,676	104,174	9,068	960,297	150,052	6,400
仙桃滿庭春MOMA	100.00%	571,664	101,219	5,648	932,019	216,997	4,295
仙桃滿庭春當代城MOMA	82.00%	491,110	94,394	5,203	-	-	-
天門濱江滿庭春MOMA	60.00%	138,282	29,822	4,637	-	-	-
湖北荊州當代滿堂悅MOMA	30.00%	470,269	77,823	6,043	-	-	-
武漢北辰當代·光谷綠色家園	45.00%	49,775	2,787	17,860	811,846	70,949	11,443
陝西當代高陵上品灣MOMA	60.00%	2,571,103	302,084	8,511	-	-	-
陝西當代嘉寶公園悅MOMA	51.02%	1,233,958	116,535	10,589	-	-	-
惠州滿堂悅MOMA	100.00%	1,296,768	109,292	11,865	-	-	-
福建當代晉江萬國城MOMA	60.04%	2,465,631	235,655	10,463	1,549,672	151,374	10,237
福建當代鴻山府	75.00%	53,570	7,042	7,607	-	-	-
佛山當代萬國府MOMA	51.00%	654,122	29,043	22,523	1,328,052	62,676	21,189
佛山當代上品灣MOMA	100.00%	3,518	391	8,997	454,617	26,086	17,428
張家口滿庭春MOMA	35.00%	618,106	81,269	7,606	-	-	-
東戴河·白金海MOMA	100.00%	583,633	71,808	8,128	584,976	85,206	6,865
太原當代MOMA沿湖城	50.00%	41,425	4,267	9,708	1,524,194	189,310	8,051
太原當代MOMA廣場	51.00%	1,144,827	102,878	11,128	-	-	-
山西當代晉中上品學府	49.00%	981,902	115,533	8,499	-	-	-
合肥少荃湖未來城	100.00%	302,506	18,392	16,448	1,288,528	145,227	8,873

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	2018年			2017年		
		合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或單位	平均售價 人民幣元/ 平方米 或單位	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或單位	平均售價 人民幣元/ 平方米或 單位
合肥當代萬國府	30.60%	1,740,291	78,346	22,213	3,003,030	126,815	23,680
合肥當代MOMA	100.00%	28,968	1,627	17,805	129,794	6,263	20,725
安徽阜陽當代城MOMA	74.00%	1,854,987	293,553	6,319	-	-	-
蘇州獅山當代MOMA	20.00%	218,261	12,449	17,532	27,763	3,195	8,689
蘇州相城萬國墅	50.00%	130,294	6,045	21,554	672,010	29,613	22,693
當代蘇州府MOMA	50.00%	238,952	7,264	32,895	352,789	10,681	33,030
無錫當代春風湖上MOMA	100.00%	71,935	4,425	16,256	804,457	84,981	9,466
蘇州當代萬國府MOMA	100.00%	24,244	818	29,638	18,922	1,230	15,381
南京當代萬國府MOMA	51.00%	1,229,164	27,954	43,971	-	-	-
天津武清當代拾光里MOMA	70.00%	496,749	38,238	12,991	-	-	-
陝西鴻盛滿庭春MOMA	0.00%	-	-	-	295,173	35,861	8,231
上海當代萬國府MOMA	100.00%	6,000	86	69,767	115,733	4,938	23,439
當代嘉興滿堂悅MOMA	51.00%	602,563	51,557	11,687	-	-	-
湖州當代上品學府	65.24%	806,269	79,281	10,170	-	-	-
湖州當代上品灣	69.15%	493,890	35,804	13,794	-	-	-
湖州當代天譽	40.00%	361,118	36,190	9,978	-	-	-
南昌滿庭春MOMA	100.00%	1,608	113	14,230	4,432	312	14,200
南昌當代MOMA新城	100.00%	7,601	764	9,949	15,312	1,594	9,605
南昌當代國際MOMA	100.00%	-	-	-	18,548	1,525	12,161
當代通州萬國府MOMA	51.00%	2,557,524	37,377	68,425	2,763,270	40,494	68,240
貴州當代興義上品灣	85.00%	608,819	145,247	4,192	-	-	-
貴州當代MOMA未來城	62.20%	1,436,878	204,478	7,027	-	-	-
北京當代北辰·悅MOMA	50.00%	10,234	562	18,210	-	-	-
小計		31,705,060	3,036,234	10,442	21,718,788	1,785,718	12,162
停車場		451,619	2,954	152,884	467,232	4,510	103,599
總計		32,156,679			22,186,020		

物業投資、酒店經營、項目管理及房地產代理服務

截至2018年12月31日止年度，本集團物業投資收益為人民幣64.10百萬元，較2017年同期上升7.6%。酒店經營收益於2018年上升6.2%至人民幣71.81百萬元，而項目管理收益於2018年增加275.4%至人民幣49.41百萬元。

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、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。

本集團在2018年簽約的房地產代理服務項目共5個，簽約金額約人民幣109.15百萬元。於2018年，房地產代理服務收益為約人民幣106.9百萬元(2017年：約人民幣68.7百萬元)。

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，本年度酒店收益為人民幣71.81百萬元。



註：本集團及其合營企業和聯營公司房地產代理服務項目及土地儲備分佈於北京、張家口、上海、南京、蘇州、合肥、無錫、太原、長沙、武漢、黃石、荊州、南昌、東戴河、泉州、惠州、九江、仙桃、佛山、廣州、西安、嘉興、湖州、黔西南及黔南。

土地儲備

於2018年12月31日，本集團及其合營企業和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8,765,415平方米。

本集團及其合營企業和聯營公司的土地儲備地區分佈如下：

表三：本集團土地儲備

國內土地儲備

2018年12月31日

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	總建築 面積 (註(1)) (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	4,214
北京當代北辰·悅MOMA	50%	5,731	—
北京當代雲鏡MOMA	51%	163,593	—
當代通州萬國府MOMA	51%	220,733	77,871
北京當代西山上品灣MOMA	51%	130,030	—
天津武清當代拾光里MOMA	70%	43,123	38,356
張家口滿庭春MOMA	35%	340,841	81,269
張家口垣著MOMA	48.45%	121,909	—
上海當代萬國府MOMA	100%	17,704	—
佛山當代萬國府MOMA	51%	131,761	98,322
佛山當代上品灣MOMA	100%	29,222	26,477
佛山裡水上品灣MOMA	100%	37,776	—
惠州滿堂悅MOMA	100%	123,084	22,676
當代嘉興滿堂悅MOMA	51%	55,027	51,565
湖州當代上品學府	65.24%	223,850	79,281
湖州當代上品灣	66%	71,447	35,804
湖州當代天譽	40%	42,883	36,317
蘇州當代萬國府MOMA	100%	2,458	—
當代蘇州府MOMA	50%	24,078	17,945

2018年12月31日

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	總建築 面積 (註(1)) (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)
蘇州相城萬國墅	50%	18,962	9,948
蘇州獅山當代MOMΛ	20%	52,650	21,788
蘇州中翔萬國城MOMΛ	80%	154,294	—
無錫當代春風湖上MOMΛ	100%	17,835	5,370
蘇州當代大湖上品MOMΛ	80%	57,578	—
南京當代萬國府MOMΛ	50%	54,486	27,954
太原萬國城MOMΛ	100%	49,078	—
太原當代MOMΛ沿湖城	50%	109,631	101,303
太原當代MOMΛ廣場	51%	140,788	102,878
太原當代城	51%	486,971	—
山西當代晉中上品學府	49%	355,388	115,533
陝西當代高陵上品灣MOMΛ	60%	637,559	302,084
陝西當代嘉寶公園悅MOMΛ	51.02%	202,970	116,535
長沙開福滿庭春MOMΛ	100%	41,989	—
長沙當代濱江MOMΛ	100%	13,649	—
長沙MOMΛ當代廣場	100%	37,507	18,668
長沙當代芙蓉萬國城MOMΛ	51%	122,044	83,697
湖南當代株洲上品灣MOMΛ	70%	164,595	115,035
武漢漢陽滿庭春MOMΛ	99.02%	8,056	—
武漢光谷滿庭春MOMΛ	100%	21,459	—
武漢北辰當代·光谷綠色家園	45%	9,781	3,022
武漢當代中銳萬國府	51%	39,810	36,290
武漢漢陽當代萬國城	75%	121,276	118,479
武漢陽邏滿庭春MOMΛ	20%	217,017	203,102
湖北荊州當代滿堂悅MOMΛ	30%	74,444	48,794
湖北當代黃石滿堂悅MOMΛ (註(2))	51%	162,865	38,944

2018年12月31日

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	總建築 面積 (註(1)) (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)
湖北當代孝感拾光里MOMΛ	52.50%	68,979	—
湖北石首顯揚府MOMΛ	30%	164,700	—
仙桃滿庭春MOMΛ	100%	248,899	148,256
仙桃滿庭春當代城MOMΛ	82%	300,138	94,394
天門濱江滿庭春MOMΛ	60%	131,697	29,822
合肥當代MOMΛ	100%	7,492	—
合肥當代MOMΛ恆通國際未來城	100%	174,129	152,666
合肥當代萬國府	30.60%	258,402	205,424
安徽當代九華山蓮花小鎮	51%	48,477	—
安徽阜陽當代城MOMΛ	74%	357,186	293,553
福建當代晉江萬國城MOMΛ	60.04%	426,305	387,029
福建當代鴻山府	75%	19,800	7,042
福建當代御泉府	51%	88,257	—
南昌滿庭春MOMΛ	100%	7,769	—
南昌當代MOMΛ新城	100%	11,305	—
南昌當代國際MOMΛ	100%	22,080	1,482
江西撫州當代城MOMΛ	51%	264,145	—
九江滿庭春MOMΛ	100%	25,917	—
貴州當代興義上品灣	85%	174,542	145,247
貴州當代MOMΛ未來城	62.20%	263,055	204,478
東戴河·白金海MOMΛ	100%	217,351	98,500
廣州東莞莊項目	51%	284,596	—
總計		<u>8,765,415</u>	<u>3,807,414</u>

註：

- (1) 總建築面積包括累計已簽銷售合同的已出售但未交付建築面積。
- (2) 湖北當代黃石滿堂悅MOMΛ項目由於容積率的調整，總建築面積減少51,603平方米。

土地獲取

於2018年，本集團堅持穩健及均衡之土地獲取策略。截至2018年12月31日止年度，本集團透過私人協商及政府公開招標、城市改造項目、一二級聯動的土地開發模式及合作等多種方式購入共22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為3,928,557平方米，總代價約為人民幣8,687.73百萬元。

項目所在省份	新項目個數	預計總 建築面積 (平方米)
安徽	2	405,663
福建	2	108,057
貴州	2	437,597
河北	1	121,909
湖北	4	665,514
江蘇	1	57,578
江西	1	264,145
山西	2	591,235
陝西	2	840,529
天津	1	43,123
浙江	4	393,207
合共	<u>22</u>	<u>3,928,557</u>

財務回顧

收益

截止2018年12月31日止年度，本集團的收益約人民幣9,337.65百萬元，較截止2017年12月31日止年度約人民幣8,506.33百萬元的收益增加約9.8%，主要由於合肥、惠州、仙桃及佛山等城市物業的銷售收益增加所致。本集團物業相關的平均售價由截至2017年12月31日止年度的約人民幣13,554元／平方米下降至截至2018年12月31日止年度的約人民幣8,828元／平方米。主要是因為年內交付的仙桃滿庭春MOMΛ項目和合肥少荃湖未來城項目所致。

銷售成本

本集團2018年年度的銷售成本為人民幣7,167.05百萬元，比2017年年度上升約6.7%。

毛利及毛利率

本集團2018年年度的毛利為人民幣2,170.60百萬元，2018年年度的毛利率為23.3%，比2017年上升2.3個百分點。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由截至2017年12月31日止年度收益約人民幣652.52百萬元，減少至截至2018年12月31日止年度收益約人民幣206.81百萬元，該減少主要是由於2018年人民幣相對美元貶值，匯兌虧損所致。

公允價值變動

截至2018年12月31日止年度的公允價值變動由2017年的人民幣102.2百萬元增加約29.4%至2018年的人民幣132.2百萬元。主要是由於2018年度新增已完工的銷售物業轉撥至投資物業的建築面積比2017年度增加，同時2018年度投資性物業的租賃市場租金有所上升綜合所致。

銷售及分銷開支

截至2018年12月31日止年度的銷售及分銷開支約為人民幣432.72百萬元，較2017年同期約人民幣300.68百萬元上升約43.9%，由於整體銷售的規模擴大。而整體而言，銷售及分銷開支佔本集團合約銷售額的比例約為1.35%，同2017年1.36%有所下降。

行政開支

截至2018年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣574.14百萬元，較截止2017年12月31日止年度增加約19.8%，主要由於銷售規模的增長，項目變更導致人員的擴充和成本的上升所致。然而，行政開支佔本集團合約銷售額的1.79%，比2017年的2.16%有所下降，反映成本控制改善。

融資成本

本集團的融資成本由截至2017年12月31日止年度約人民幣393.19百萬元下降約34.4%至截至2018年12月31日止年度約人民幣257.85百萬元，原因為利息支出資本化比例有所上升所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2017年12月31日止年度約人民幣531.38百萬元增加約39.8%至截至2018年12月31日止年度約人民幣742.64百萬元，主要由於部份進入結轉周期項目為溢價收購項目，對應項目的所得稅上升及土地增值稅增加所致。

年度溢利

本集團溢利由截至2017年12月31日止年度約人民幣826.54百萬元下降約19.9%至截至2018年12月31日止年度約人民幣662.26百萬元，主要原因為所得稅開支增加及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所產生的匯兌虧損。

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2017年12月31日止年度約人民幣706.00百萬元下降約25.7%至截至2018年12月31日止年度約人民幣524.79百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2018年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2017年12月31日約人民幣10,409.96百萬元減少約6.7%至約人民幣9,717.21百萬元，但仍保持佔本集團總資產15%以上的比例。

借款及抵押本集團資產

於2018年12月31日，本集團的總借款約人民幣15,928百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣9,282.1百萬元，優先票據約人民幣5,613.9百萬元及公司債券約為人民幣1,032.2百萬元。於2018年12月31日，本集團以賬面值約人民幣12,250.7百萬元投資物業、發展中待售物業、持作銷售物業、廠房及設備、於多家附屬公司的股權及銀行存款等集團資產作為獲授予若干銀行及其他融資的抵押擔保。本集團所有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

	2018年 12月31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	5,550,716	5,234,810
一年以上，但不超過兩年	3,031,390	3,344,440
兩年以上，但不超過五年	630,000	1,849,880
五年以上	70,000	90,000
小計	9,282,106	10,519,130
優先票據		
一年內	3,286,031	1,478,140
一年以上，但不超過兩年	-	-
兩年以上，但不超過五年	2,327,846	3,215,818
小計	5,613,877	4,693,958
公司債券	1,032,175	1,027,672
總計	15,928,158	16,240,760
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	9,717,210	10,409,960
淨負債	(6,210,948)	(5,830,800)
權益總額	7,581,959	7,016,774
淨負債率	81.9%	83.1%

按貨幣種類劃分

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
— 以人民幣計值	8,538,706	9,221,992
— 以美元計值	6,147,467	5,862,828
— 以港元計值	1,241,985	1,155,940
	<u>15,928,158</u>	<u>16,240,760</u>

槓桿

於2018年12月31日，本集團的淨負債率由2017年的83.1%下降至81.9%，主要是由於(i)本集團整體借款減少(由2017年12月31日的約人民幣16,240.76百萬元下降至2018年12月31日約人民幣15,928.16百萬元，減少約人民幣312.60百萬元)；及(ii)收益總額增加綜合所致。

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8,174.5百萬元減少約57.4%至2018年12月31日的約人民幣3,483.81百萬元。

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2018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554.66百萬元及約人民幣21.64百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣6,147.47百萬元及約人民幣1,241.99百萬元。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，但管理層會監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

於2018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11,587.34百萬元(2017年12月31日：約人民幣9,625.76百萬元)。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他項權證的登記。

於2018年12月31日，本集團就人民幣998,000,000元(2017年：人民幣1,898,000,000元)的一間合營企業的銀行貸款及其他貸款提供擔保。於報告期末，董事不認為將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。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團共有1,842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酌情花紅及現金獎勵。

遵守相關法律及法規

於2018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

執行董事及總裁辦公室會在每個月的第一個星期舉行會議，與財務及經營團隊談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。

重大投資、收購及出售資產

本集團於截至2018年12月31日止年度的重大投資、收購及出售資產概要載列如下：

1. 於2018年1月8日，本公司之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，據此，遠景鴻業有條件地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。其後，由於尚未達成所有付款條件，本集團管理層與北京福諾特進行磋商，並訂立股權轉讓協議之補充協議，惟未能達成共識。於2018年3月12日，遠景鴻業針對北京福諾特、北京愛麗華及北京福諾特之唯一股東(作為擔保人)於北京市第一中級人民法院展開民事訴訟。詳情請參閱本公司日期分別為2018年1月8日、2018年3月29日之公告。

2. 於2018年6月28日，本公司之間接全資附屬公司當代節能置業股份有限公司(「當代節能」)與精神智業投資(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，據此，嘉興鼎硯同意以人民幣363,000,000元作為代價，其中，i)人民幣5,600,000元作為收購精神智業56%之股權；ii)人民幣197,400,000元作為受讓當代節能前期提供的股東借款；及iii)人民幣1.6億元之溢價款。詳情請參閱本公司日期為2018年6月28日之公告。
3. 於2018年9月10日，本公司之間接全資附屬公司蘇昆綠色(北京)置業有限公司(「蘇昆綠色」)與蘇州平望城鎮化建設發展有限公司(「蘇州平望」)訂立合作開發協議，據此，蘇昆綠色同意(其中包括)與蘇州平望共同合作發展位於中國江蘇省蘇州市吳江區平望鎮之房地產發展項目，並出資合共人民幣477,748,353元，有關款項將用於認購蘇州當代原綠置業有限公司之註冊資本、償還股東貸款連利息、支付項目土地之土地出讓金及支付蘇州平望之固定分紅。詳情請參閱本公司日期為2018年9月10日之公告。
4. 於2018年9月18日，本公司之間接非全資附屬公司天津摩碼瀚棠置業有限公司(「摩碼瀚棠」)與天津正信集團有限公司及天津正信濱海投資發展有限公司(「該等賣方」)訂立股權轉讓協議，據此，摩碼瀚棠有條件同意向該等賣方收購天津海逸源房地產開發有限公司之100%股權，代價為人民幣225,560,000元。詳情請參閱本公司日期為2018年9月18日之公告。
5. 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)。由於訂約方需要額外時間滿足若干先決條件，Modern Commercial、Kunyu International及Modern Land No. 7於2018年11月30日訂立購股協議之補充協議，據此，訂約方同意將完成日期押後至2019年3月13日或購股協議訂約方可能以書面形式相互協定之有關其他日期。經訂約各方共同商定，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。

6. 於2018年11月5日，本公司全資附屬公司九江當代綠建置業有限公司(「九江當代綠建」)(作為賣方)與江西第一物業服務有限公司(「江西第一物業」)(作為買方)訂立買賣協議，據此，江西第一物業同意收購及九江當代綠建同意出售位於中國江西省九江市佔地合共約1,038平方米的該等物業，總代價為人民幣11,735,667.77元。詳情請參閱本公司日期為2018年11月5日之公告。

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為2018年2月27日、2018年2月28日及2018年3月7日之公告。

報告期後事項

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(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為2019年2月20日、2019年2月21日及2019年3月7日的公告。

前景展望

2019年，房地產政策將仍受到調控長效機制的宏觀影響。受限售限貸限價限購的市場環境及「租購併舉」的政策影響，本集團將堅持全產業價值鏈發展，完成房地產發展下由混合功能，全生命週期及綠色科技邁向城市規劃，城市生活及城市環境的三個升級，以強化核心競爭力，在細分領域穩定持久發展。

董事進行證券交易的標準守則

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。全體董事確認彼等於回顧年內已遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於回顧年內概無購買、出售或贖回本公司任何於聯交所上市的證券。

企業管治

董事會認為，截至2018年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄14內企業管治守則載列的守則條文。

股東週年大會

本公司之股東週年大會（「2019年股東週年大會」）謹訂於2019年6月18日（星期二）舉行。召開2019年股東週年大會之通告將於適當時候刊發及寄發予股東。

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2018年12月31日止年度派發末期股息每股1.98港仙。待股東於2019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2019年7月12日（星期五）或之前派發予於2019年6月25日（星期二）名列本公司股東名冊的股東。

(a) 為釐定股東出席2019年股東週年大會並於會上投票之權利

為釐定股東出席2019年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由2019年6月12日(星期三)至2019年6月18日(星期二)(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2019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2019年6月11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22樓。

(b) 為釐定取得擬派末期股息的權利(須待股東於2019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2019年股東週年大會上批准)，本公司將於2019年6月24日(星期一)至2019年6月25日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會處理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2019年6月21日(星期五)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。審核委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度合併年度業績。

核數師

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將本集團載於初步公告內的截至2018年12月31日止年度的合併財務狀況報表、合併損益及其他全面收入報表及相關附註中的財務數字與本集團於本年度經審核的合併財務報表所載金額進行比較，並核對一致。根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港委聘審閱準則或香港核證聘用準則，畢馬威會計師事務所就此所進行的工作並不構成審核、審閱或其他核證聘用，故核數師並未作出任何核證。

刊登

本公司之本全年業績公佈分別刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.modernland.hk)。2018年年度報告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，2019年3月11日

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