

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



MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED

當代置業（中國）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1107)

**截至2017年12月31日止年度之
全年業績公佈**

全年業績摘要

- 全年合約銷售額約人民幣22,186.02百萬元，按年增長約33.9%，銷售均價每平方米約人民幣12,162元。
- 收益增加約0.6%至約人民幣8,506.33百萬元。
- 本集團年度溢利增加約15.8%至約人民幣826.54百萬元。
- 於2017年12月31日，本集團資產總值金額為人民幣45,170.99百萬元，較2016年12月31日增長約58.5%。
- 於2017年12月31日，銀行結餘及現金(包括受限制現金)為人民幣10,409.96百萬元，較2016年12月31日增長約53.9%。
- 本集團的加權平均借貸成本由截至2016年12月31日止年度之8.07%降低至截至2017年12月31日止年度之7.7%。
- 每股基本盈利為人民幣25.6分(2016年：人民幣27.9分)。
- 建議派發末期股息每股3.6港仙一連同中期股息，全年派息相當於每股5.9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2017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2017年12月31日止年度 (以人民幣列示)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	4	8,506,328	8,457,903
銷售成本		(6,716,111)	(6,811,651)
毛利		1,790,217	1,646,252
其他收入、收益及虧損	5	652,518	169,678
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		27,883	115,396
投資物業公允價值變動淨額		74,307	80,246
銷售及分銷開支		(300,682)	(303,898)
行政開支		(479,220)	(344,151)
融資成本	6	(393,189)	(182,093)
分佔合營企業虧損		(7,021)	(98,038)
分佔聯營公司虧損		(6,898)	—
稅前溢利		1,357,915	1,083,392
所得稅開支	7	(531,376)	(369,379)
年度溢利		826,539	714,013

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 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>(8,268)</u>	<u>(3,660)</u>
年度全面收入總額		<u>823,947</u>	<u>710,353</u>
下列人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		705,999	664,332
非控股權益		<u>120,540</u>	<u>49,681</u>
		<u>826,539</u>	<u>714,013</u>
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		703,407	660,672
非控股權益		<u>120,540</u>	<u>49,681</u>
		<u>823,947</u>	<u>710,353</u>
每股盈利(人民幣分)：			
基本	9	<u>25.6</u>	<u>27.9</u>
攤薄	9	<u>25.6</u>	<u>27.9</u>

合併財務狀況報表
於2017年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		1,965,000	1,820,000
物業、廠房及設備		483,613	517,273
無形資產		2,302	2,455
持作日後發展的永久業權土地		29,732	31,564
於聯營公司的權益		106,664	99,890
於合營企業的權益		2,698,333	643,355
向合營企業作出貸款	10	3,190,116	2,163,958
可供出售投資		50,085	46,350
遞延稅項資產		421,242	274,230
		<u>8,947,087</u>	<u>5,599,075</u>
流動資產			
存貨		7,263	4,737
發展中待售物業		20,173,043	10,331,289
持作銷售物業		2,396,366	2,277,087
貿易及其他應收款、 押金及預付款	11	3,009,880	2,775,600
應收關聯方款項		227,391	756,858
受限制現金		2,876,247	2,177,946
銀行結餘及現金		7,533,713	4,584,391
		<u>36,223,903</u>	<u>22,907,908</u>
流動負債			
貿易及其他應付款、 已收押金及應計費用	12	16,846,552	9,263,016
應付關聯方款項		2,550,226	2,257,987
應付稅項		1,939,709	1,760,075
銀行及其他借貸－於一年內到期		5,234,810	2,463,064
優先票據－於一年內到期		1,478,140	—
		<u>28,049,437</u>	<u>15,744,142</u>
流動資產淨額		<u>8,174,466</u>	<u>7,163,766</u>
總資產減流動負債		<u>17,121,553</u>	<u>12,762,841</u>

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	13	173,932	156,459
儲備		<u>5,003,879</u>	<u>4,491,834</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>5,177,811</u>	4,648,293
非控股權益		<u>1,838,963</u>	<u>83,173</u>
權益總額		<u>7,016,774</u>	<u>4,731,466</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸－於一年後到期		5,284,320	3,288,500
優先票據		3,215,818	3,245,630
公司債券		1,027,672	1,023,769
長期應付款		334,711	295,317
遞延稅項負債		<u>242,258</u>	<u>178,159</u>
		<u>10,104,779</u>	<u>8,031,375</u>
		<u>17,121,553</u>	<u>12,762,841</u>

財務資料附註

1、一般資料

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」)主要在中國及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、移民服務及家居新技術服務。

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當代置業(中國)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2017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、應用新訂及經修訂國際財務報告準則

國際會計準則理事會頒佈了一系列經修訂的《國際財務報告準則》。這些修訂於本集團的本會計期間首次生效。這些變動對本集團編製或呈報當期或以往期間的業績和財務狀況的方式並無重大影響。然而，年報內將作出額外披露以符合國際會計準則第7號修訂本「現金流量表：披露計劃」所引進的新披露規定，當中規定實體提供披露以便財務報表使用者評估融資活動所引致的負債變化，包括現金流量產生的變化及非現金變化。

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。

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、(f)移民服務及(g)家居新技術服務的單一可報告及經營分部。該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有關來自物業發展的物業銷售、來自物業投資的租賃物業、酒店經營、項目管理、房地產代理服務、移民服務及家居新技術服務的收益資料。然而，除收益資料外，並無經營業績及其他分立財務資料可用以評估有關收益類別的表現。主要經營決策人全面審閱本集團的整體業績及組織架構，以作出有關資源分配的決策。因此，並無呈列對此單一可報告及經營分部的分析。

收益乃指已收或應收代價的公允價值。

整體資料

按類別劃分的本集團收益分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	8,282,941	8,234,930
房地產代理服務	68,690	73,117
項目管理	13,162	13,718
酒店經營	67,608	52,107
物業投資	59,556	51,747
移民服務	2,355	15,535
家居新技術服務	12,016	16,749
	<u>8,506,328</u>	<u>8,457,903</u>

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

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息收入	89,620	107,474
可供出售投資的股息收入	7,073	4,051
政府補助	2,833	18,688
重新計量原持有被收購方的權益的公允價值(附註a)	116,988	201,593
匯兌淨收益／(虧損)(附註b)	205,102	(167,091)
出售附屬公司的收益	22,765	—
處置一間合營企業的收益	42,570	1,306
處置一間聯營公司的收益(附註c)	147,195	—
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	1,283	(80)
其他	17,089	3,737
	<u>652,518</u>	<u>169,678</u>

附註：

(a) 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原持有被收購方之權益的公允價值所得收益為人民幣116,989,000元。

截至2016年12月31日止年度，本集團收購多家於收購事項前為本集團之合營企業作為附屬公司。重新計量本集團於該等原持有被收購方之權益的公允價值所得收益總額為人民幣201,593,000元。

- (b) 截至2017年及2016年12月31日止年度的匯兌淨收益／(虧損)，主要由於人民幣兌美元升值／(貶值)而重新換算本公司所發行的美元計值優先票據而產生。
- (c) 截至2017年12月31日止年度，本集團處置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

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(685,178)	(317,695)
優先票據及公司債券的利息開支	(508,085)	(577,326)
	<u>(1,193,263)</u>	<u>(895,021)</u>
減：發展中物業的資本化金額	800,074	712,928
	<u>(393,189)</u>	<u>(182,093)</u>

資本化借貸成本乃按每年1.27%至11.50%的比率(2016年：1.65%至15.18%)計算。

7、所得稅開支

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(501,578)	(121,237)
土地增值稅	(164,343)	(138,946)
遞延稅項	128,739	(109,196)
中國企業所得稅於過往年度超額撥備	5,806	—
	<u>(531,376)</u>	<u>(369,379)</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2017年及2016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。

8、股息

(i) 年內應付本公司擁有人股息

	2017年 人民幣千元	2016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 (2016年：每股普通股零港仙)	49,065	—
於報告期後擬派末期股息每股普通股3.6港仙 (2016年：每股普通股6.3港仙)	80,740	137,349
	<u>129,805</u>	<u>137,349</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

	2017年 人民幣千元	2016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6.3 港仙(2016年：每股9.9港仙)	137,349	173,181

(iii) 發行紅股

股東已於2017年9月18日舉行之股東特別大會上通過投票表決方式正式通過有關紅股發行的決議案，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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
盈利		
據以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年度溢利)	705,999	664,332
	2017年 千股	2016年 千股 (經重列)
股份數目(基本)		
於1月1日之已發行普通股	2,503,405	2,080,760
發行紅股的影響(附註a)	251,321	216,365
發行股份的影響	-	79,922
行使購股權的影響	3,113	2,967
於12月31日之普通股加權平均數	2,757,839	2,380,014
	2017年 千股	2016年 千股 (經重列)
股份數目(攤薄)		
據以計算每股基本盈利的普通股數目	2,757,839	2,380,014
潛在攤薄普通股的影響：		
— 購股權(附註b)	5,714	2,222
據以計算每股攤薄盈利的普通股數目	2,763,553	2,382,236

附註：

- (a) 截至2016年12月31日止年度用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已就於截至2017年12月31日止年度完成的紅股發行追溯調整216,365,000股。
- (b) 截至2017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5,714,000股(2016年：2,220,000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2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投资成本	2,678,210	727,916
分佔收購後盈利／(虧損)及其他全面收入	20,123	(84,561)
	<u>2,698,333</u>	<u>643,355</u>
向合營企業作出貸款總額	3,241,816	2,191,607
減：分佔超出投資成本的收購後虧損	(51,700)	(27,649)
	<u>3,190,116</u>	<u>2,163,958</u>

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(2016年：人民幣705,003,000元)按固定年利率13%(2016年：6%至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。

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。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款支付，通常於協議之日起計45日內支付。

	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備	167,157	126,764
其他應收款，扣除撥備	1,234,943	495,639
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款(附註)	33,796	19,276
貨款及應收款項	1,435,896	641,679
向建築材料供應商作出預付款	151,053	102,087
就購入土地使用權已付的押金	40,000	1,617,423
就收購附屬公司已付的押金	428,859	—
預付土地增值稅及營業稅	954,072	414,411
	<u>3,009,880</u>	<u>2,775,600</u>

附註：客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款指存放於住房公積金管理中心(負責經營及管理住房公積金的國有機構)的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得物業個人所有權證後將退還予本集團。

以下為於各報告期末按應收租金的到期日及已售物業應收款的協議日期(與其各自的收益確認日期相若)所作貿易應收款的賬齡分析：

	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1年以下	134,729	90,940
1至2年	32,428	35,824
	<u>167,157</u>	<u>126,764</u>

於報告期末，上述所有貿易應收款均為逾期應收租金及已售物業應收款，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。

12、貿易及其他應付款、已收押金及應計費用

	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	1,534,024	1,298,844
應計建設支出	562,754	456,309
應付非控制權益款項	2,306,511	1,954,588
優先票據應計利息	80,557	95,333
應付工資	31,858	4,373
應付股息	1,648	1,121
其他應付款項	1,343,128	544,370
	<u>5,860,480</u>	<u>4,354,938</u>
按攤銷成本計量之金融負債	10,796,614	4,794,689
已收押金及物業銷售預收款	189,458	113,389
其他應付稅項		
	<u>16,846,552</u>	<u>9,263,016</u>

貿易應付款及應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，乃根據本集團衡量的項目進度支付。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還(如有)。

以下為於報告期末，貿易應付款按發票日期的賬齡分析：

	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,037,273	1,104,793
1至2年	327,314	186,240
超過2年但不多於3年	169,437	4,037
3年以上	-	3,774
	<u>1,534,024</u>	<u>1,298,844</u>

13、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2016年12月31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>
已發行及繳足：			
於2016年1月1日	2,080,760	20,808	128,094
發行股份(附註b)	416,397	4,164	27,952
行使購股權(附註c)	6,248	62	413
	<u>2,503,405</u>	<u>25,034</u>	<u>156,459</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	2,503,405	25,034	156,459
發行紅股股份(附註d)	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>

附註：

- (a) 根據於2017年6月29日舉行的本公司股東週年大會通過的決議案，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) 於2016年9月20日及11月14日，本公司根據一般授權分別按每股1.01港元(相等於約人民幣0.83元)及1.10港元(相等於約人民幣0.83元)價格配發及發行合共172,872,000股及243,525,000股股份，所得款項淨額合共約442,016,000港元(相等於約人民幣385,670,000元)。
- (c) 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)。於截至2016年12月31日止年度內，購股權獲行使以按每股股份1.145港元(相等於約人民幣0.95元)認購本公司6,247,500股普通股，總金額為7,360,000港元(相等於約人民幣6,090,000元)。
- (d) 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。

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2017年12月31日止年度之業務回顧與展望。

業績

截至2017年12月31日止十二個月，本集團合約銷售額約人民幣22,186.02百萬元，其中物業合約銷售額約人民幣21,718.79百萬元，車位合約銷售額約人民幣467.23百萬元，物業合約銷售面積約1,785,718平方米，銷售均價每平方米約人民幣12,162元。

回顧2017年

2017年的房地產市場，城市分化局面進一步加深。一二線城市商品房成交市場呈現價穩量減，而處在熱點城市群中的三四線城市價穩量增，在三四線部分城市出現量價齊升。而成交量持續在高位運行，區域和房企之間分化更為明顯。得益於公司的精準佈局與差異化產品路線，期內合約銷售創歷史新高，完成了階段性發展目標。

2017年，公司依據區域深耕戰略，應對政策輻射，避開過熱城市，進駐包括泉州、無錫等7座城市。截至2017年底，公司已佈局達27城，全年獲取土地儲備貨值達人民幣450億元，並與幾十位優秀合作夥伴達成戰略合作，累計獲取授信人民幣675餘億元。再匹配高周轉的市場策略，其中合肥、武漢、西安、太原、晉江、仙桃等地多個項目秒開售罄，為現金流提供強有力的支持。充足的土地儲備、均衡的城市佈局、高速的周轉去化，將為公司在下階段從容穩健的發展奠定夯實基礎。

公司專注於差異化核心競爭力發展，深化綠色科技地產體系，行業內影響力得到有效擴大。於2017年，獲綠色地產運營獎34項，精銳科學技術獎5項，綠色認證8項。其中北京當代MOMA項目連續獲評「綠色三星運營標識」認證，佛山當代萬國府MOMA項目獲中國首批健康建築三星級評價標識認證，同時當代置業再獲「中國綠色地產運行典範第1名」。

回顧2017年，當代置業聚焦業主，擴充新業務體系，滿足不同年齡層客戶的生活需求。2017年，關聯企業第一體育在新三板掛牌，獲得深創投等頂級風投機構的投資；而已經在新三板掛牌上市的第一物業，獲得了中金、鼎暉、信達證券等的投資；倍格創業獲得A輪融資，位於上海的倍格老船塢店開業；51VR獲得由商湯科技領投的融資。當代置業與關聯企業在綠色文體、綠色辦公、綠色空間運營等板塊共同的社區運營，對於產品溢價和品牌增益上，皆有長足影響。

展望2018年

2018年，房地產依然會高位運行，個別城市對於一些限制性政策將會有差別微調，調控各地將出現一定合理化空間。在人口密度大，城市住宅土地資源緊俏的城市群發展的環境下，「房住不炒」的政策推動下，商品房交易和租賃市場並列的多元化住房長效機制將逐漸形成。存量與增量同時起跑，並會出現長期抗衡。追求消費升級，美好生活的客戶將成為主流，國內中產階級群體規模不斷增大。而在此階段，注重產品品質，專注綠色科技，運營實力穩健的公司將在政策紅利下，獲得更多的受益。

在佈局模式上，2018年當代置業提出「3+13+M」的發展戰略，即深耕京津冀、長三角、珠三角三大城市群以及已經進入的13個核心一、二線城市，機會型進入典型三四線城市。公司於2015至2017年先後在北京、上海、廣州通過收購兼併及公開市場獲取不少優質土地，為公司貢獻了一定比例的貨值及利潤儲備。未來，公司會持續高度關注一線城市的投資機會，並且會適當參與土地公開市場的競拍，補充一定現金流充足的項目，持續保持市場佔有率及品牌影響力。

公司在發展上，著重於全產業價值鏈發展，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，為客戶提供健康舒適的綠色生活方式。多元化競合的發展模式，也將提升公司的競爭門檻，在分化的市場格局中，佔據獨特的位置。

2018年，無論市場如何變化，我們依然堅信一家具備差異化核心競爭力的特色企業，將會走得更加穩健，更加持久。

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

主席
張雷

2018年3月22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、移民服務及家居新技術服務。

物業銷售

截至2017年12月31日止年度，本集團物業銷售收益為人民幣8,282.9百萬元，較截至2016年12月31日止年度增長0.58%。本集團於2017年交付物業總建築面積（「建築面積」）為598,448平方米和1,840個車位。物業銷售毛利率較2016年同期的17.8%有一定上升至19.7%。截至2017年12月31日止年度確認平均銷售價格（「平均售價」）為人民幣13,554元／平方米，車位確認平均售價為人民幣93,336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	2017年			2016年		
	收益	已交付/ (退回)的 可銷售總建築 面積或車位	平均售價	收益	已交付的 可銷售總建築 面積或車位	平均售價
	人民幣千元	平方米 或車位	人民幣元/ 平方米或車位	人民幣千元	平方米 或車位	人民幣元/ 平方米或車位
北京當代采育滿庭春MOMA	-	-	-	45,867	3,554	12,906
北京上第MOMA	2,297	85	27,001	1,503	131	11,503
北京當代·旭輝墅	195,348	19,396	10,072	1,630,520	107,971	15,101
太原萬國城MOMA	(5,151)	(311)	16,583	165,425	19,270	8,585
長沙開福滿庭春MOMA	21,271	2,650	8,026	177,362	20,282	8,745
長沙MOMA當代廣場	74,868	10,940	6,844	1,035,656	225,983	4,583
長沙當代濱江MOMA	270,237	25,504	10,596	895,674	132,648	6,752
合肥當代MOMA	1,143,077	62,269	18,357	1,149,514	76,107	15,104
上海當代萬國府MOMA	3,141,173	83,821	37,475	-	-	-
蘇州當代萬國府MOMA	1,328,240	53,500	24,827	-	-	-
無錫春風湖上MOMA	342,601	40,237	8,515	-	-	-
武漢光谷滿庭春MOMA	533,360	62,014	8,601	755,640	115,682	6,532
武漢漢陽滿庭春MOMA	-	-	-	247,913	44,600	5,559
南昌滿庭春MOMA	2,799	402	6,964	637	99	6,434
南昌當代MOMA新城	14,241	2,048	6,955	97,177	15,227	6,382
南昌當代國際MOMA	25,657	1,778	14,428	923,273	137,493	6,715
九江滿庭春MOMA(附註(1))	307,629	57,329	5,366	696,330	153,728	4,530
仙桃滿庭春MOMA	348,947	113,987	3,061	207,698	64,533	3,218
東戴河·白金海MOMA	364,608	62,799	5,806	-	-	-
小計	<u>8,111,202</u>	<u>598,448</u>	<u>13,554</u>	<u>8,030,189</u>	<u>1,117,308</u>	<u>7,187</u>
停車場	<u>171,739</u>	<u>1,840個車位</u>	<u>93,336/車位</u>	<u>204,741</u>	<u>2,076個車位</u>	<u>98,623/車位</u>
總計	<u><u>8,282,941</u></u>			<u><u>8,234,930</u></u>		

附註：

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

合約銷售

截至2017年12月31日止年度，本集團合約銷售額達人民幣22,186百萬元，較截至2016年12月31日止年度上升33.9%。本集團及其合營企業和聯營公司銷售總建築面積1,785,718平方米和4,510個車位，較截至2016年12月31日止年度分別增長24.6%和35.2%。

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 (%)	2017年			2016年		
		合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米 或車位	合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元/ 平方米或 車位
北京當代MOMA	100%	-	-	-	-	-	-
北京萬國城MOMA	100%	-	-	-	-	-	-
北京當代採育滿庭春MOMA	100%	-	-	-	6,468	589	10,974
北京當代·旭輝墅	50%	-	-	-	335,794	16,821	19,963
北京當代							
北辰·悅MOMA	50%	-	-	-	968,380	28,546	33,923
北京上第MOMA	100%	-	-	-	8,552	244	34,981
當代通州萬國府MOMA	65%	2,763,270	40,494	68,240	-	-	-
上海當代萬國府MOMA	100%	115,733	4,938	23,439	2,612,165	66,349	39,370
上海松江頤景園	35%	-	-	-	201,420	7,240	27,820
蘇州當代萬國府MOMA	70%	18,922	1,230	15,381	1,388,857	53,393	26,012
蘇州當代蘇州府MOMA	50%	352,789	10,681	33,030	-	-	-
蘇州相城萬國墅MOMA	50%	672,010	29,613	22,693	-	-	-
蘇州獅山當代MOMA	20%	27,763	3,195	8,689	700,613	24,805	28,245
無錫春鳳湖上MOMA	100%	804,457	84,981	9,466	-	-	-
太原萬國城MOMA	100%	-	-	-	60,060	7,833	7,667
太原當代MOMA沿湖城	51%	1,524,194	189,310	8,051	-	-	-
陝西鴻盛滿庭春MOMA (附註(3))	51%	295,173	35,861	8,231	772,120	107,612	7,175
長沙開福滿庭春MOMA	100%	3,525	644	5,472	153,257	18,366	8,344
長沙當代濱江MOMA	100%	247,383	21,826	11,334	419,687	52,261	8,031
長沙MOMA當代廣場	100%	63,941	7,266	8,801	234,349	42,687	5,490
長沙當代芙蓉萬國城MOMA	51%	1,302,452	164,507	7,917	946,809	138,870	6,818
武漢漢陽滿庭春MOMA	99.02%	-	-	-	72,240	9,472	7,627

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	2017年			2016年		
		合約銷售 人民幣千元	建築面積 (平方米) 或車位	平均售價 人民幣元/ 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
武漢光谷滿庭春MOMA	100%	75,688	16,358	4,627	930,584	106,123	8,769
武漢北辰當代·光谷綠色家園	45%	811,846	70,949	11,443	794,312	90,231	8,803
武漢漢口萬國府	51%	924,803	29,682	31,157	—	—	—
武漢漢陽當代萬國城	75%	1,358,657	90,316	15,043	—	—	—
武漢陽邏滿庭春MOMA	20%	960,297	150,052	6,400	—	—	—
合肥當代MOMA	100%	129,794	6,263	20,725	1,456,396	79,807	18,249
合肥少荃湖未來城	100%	1,288,528	145,227	8,873	1,625,581	207,081	7,850
合肥天鵝湖MOMA	30.6%	3,003,030	126,815	23,680	—	—	—
南昌滿庭春MOMA	100%	4,432	312	14,200	640	98	6,554
南昌當代MOMA新城	100%	15,312	1,594	9,605	65,847	9,350	7,042
南昌當代國際MOMA	100%	18,548	1,525	12,161	357,043	43,564	8,196
佛山當代萬國府MOMA	51%	1,328,052	62,676	21,189	844,912	35,675	23,684
佛山當代上品灣MOMA	100%	454,617	26,086	17,428	—	—	—
當代晉江萬國城MOMA	60%	1,549,672	151,374	10,237	—	—	—
九江滿庭春MOMA(附註(1))	100%	86,905	9,740	8,923	354,617	62,848	5,642
仙桃滿庭春MOMA	100%	932,019	216,997	4,295	569,306	168,592	3,377
東戴河·白金海MOMA	60%	584,976	85,206	6,865	366,184	54,151	6,762
小計		<u>21,718,788</u>	<u>1,785,718</u>	<u>12,162</u>	<u>16,246,193</u>	<u>1,432,608</u>	<u>11,340</u>
停車場		<u>467,232</u>	<u>4,510個車位</u>	<u>103,599/車位</u>	<u>326,018</u>	<u>3,337個車位</u>	<u>97,698/車位</u>
總計		<u><u>22,186,020</u></u>			<u><u>16,572,211</u></u>		

附註：

- (1) 九江朝陽裡MOMA之相關數據已合併於九江滿庭春MOMA中呈列，不再單獨列示。
- (2) 上表所示本集團的合約銷售金額包含其合營及聯營公司之合約銷售金額。
- (3) 陝西鴻盛滿庭春MOMA已出售。

物業投資、酒店經營、項目管理及房地產代理服務

截至2017年12月31日止年度，本集團物業投資收益為人民幣59.6百萬元，較2016年同期上升15.1%。酒店經營收益於2017年上升29.7%至人民幣67.6百萬元，而項目管理收益於2017年下降4.1%至人民幣13.2百萬元。

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。

公司在2017年簽約的房地產代理服務項目共6個，簽約金額約人民幣393.7百萬元。於2017年，房地產代理服務收益為約人民幣68.7百萬元(2016年：約人民幣73.1百萬元)。

本集團擁有自行運營的精品酒店蔓蘭酒店，分佈在北京、太原及東戴河，本年度酒店收益為人民幣67.6百萬元。



附註：本集團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、鎮江及鄭州。

土地儲備

於2017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6,491,646平方米。

本集團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

2017年12月31日

項目名稱	2017年12月31日		
	本集團 應佔權益 (%)	未售總 建築面積 (附註(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MOMΛ	100%	17,907	—
北京MOMΛ萬萬樹	100%	7,985	—
北京當代·旭輝墅	50%	5,207	—
北京當代北辰·悅MOMΛ	50%	9,731	1,315
北京上第MOMΛ(附註(2))	100%	11,163	—
當代雲境MOMΛ	51%	163,593	—
當代西山上品灣MOMΛ	51%	130,030	—
當代通州萬國府MOMΛ	65%	220,733	40,494
張家口滿庭春MOMΛ	35%	340,841	—
上海當代萬國府MOMΛ	100%	28,545	42
佛山當代萬國府MOMΛ	51%	190,833	98,351
佛山當代上品灣MOMΛ	100%	29,222	26,086
佛山裡水上品灣MOMΛ	100%	37,776	—
惠州滿堂悅MOMΛ	100%	209,700	—
蘇州當代萬國府MOMΛ	70%	13,488	7,471
蘇州當代蘇州府MOMΛ	50%	24,078	10,681
蘇州相城萬國墅MOMΛ	50%	58,373	29,613
蘇州獅山當代MOMΛ	20%	80,511	28,000
蘇州中翔萬國城MOMΛ	50%	154,294	—
無錫春風湖上MOMΛ	100%	62,289	45,399
南京萬國城	51%	54,486	—
太原萬國城MOMΛ	100%	49,078	—
太原當代MOMΛ沿湖城	51%	201,600	189,005
太原當代MOMΛ沿湖城(南區)	51%	140,788	—

2017年12月31日

項目名稱	本集團 應佔權益 (%)	未售總 建築面積 (附註(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)
太原當代城	51%	251,124	—
長沙開福滿庭春MOMΛ	100%	77,199	—
長沙當代濱江MOMΛ	100%	51,227	2,106
長沙MOMΛ當代廣場	100%	104,855	26,508
長沙當代芙蓉萬國城MOMΛ	51%	325,367	194,772
當代株洲上品灣MOMΛ	70%	164,595	—
武漢漢陽滿庭春MOMΛ	99.02%	12,316	765
武漢光谷滿庭春MOMΛ	100%	42,701	6,967
武漢北辰當代·光谷綠色家園	45%	72,627	—
武漢漢口萬國府	51%	39,810	29,682
武漢漢陽當代萬國城	75%	159,944	90,316
武漢陽邏滿庭春MOMΛ	20%	268,141	150,052
荊州當代滿堂悅MOMΛ	30%	103,473	—
當代黃石滿堂悅MOMΛ	51%	214,468	—
合肥當代MOMΛ	100%	50,697	24,514
合肥少荃湖未來城MOMΛ	100%	460,037	352,338
合肥天鵝湖MOMΛ	30.6%	258,402	126,815
當代晉江萬國城MOMΛ	60%	426,305	151,374
南昌滿庭春MOMΛ	100%	18,722	—
南昌當代MOMΛ新城	100%	22,034	—
南昌當代國際MOMΛ	100%	36,790	15,652
九江滿庭春MOMΛ (附註(2))	100%	28,927	10,426
仙桃滿庭春MOMΛ	100%	491,261	289,170
東戴河·白金海MOMΛ	60%	283,777	93,119
廣州東莞莊項目	38.25%	284,596	—
小計		<u>6,491,646</u>	<u>2,041,033</u>

附註：

- (1) 未售總建築面積包括累計已簽銷售合同的已出售但未交付建築面積。
- (2) 北京萬國城MOMΛ之相關數據已合併於北京當代MOMΛ中呈列，北京iMOMΛ之相關數據已合併於北京上第MOMΛ中呈列，九江朝陽里長MOMΛ之相關數據已合併於九江滿庭春MOMΛ中呈列，不再單獨列示。
- (3) 上表所示本集團的土地儲備包含其合營及聯營公司之土地儲備。

土地獲取

於2017年，本集團堅持穩健及均衡之土地獲取策略。在中國，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13幅土地或相關權益。

獲取中國土地的總建築面積約為2,902,001平方米，總代價約為人民幣10,206百萬元。

項目所在省份	項目個數	預計總 建築面積 (平方米)
河北	1	360,005
江蘇	1	154,781
湖南	1	176,397
湖北	4	892,791
山西	2	428,233
福建	1	514,366
廣東	3	375,428
合共	<u>13</u>	<u>2,902,001</u>

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2016年12月31日止年度約人民幣8,457.9百萬元增加約0.6%至截至2017年12月31日止年度約人民幣8,506.3百萬元，主要由於上海、蘇州、合肥及武漢等城市物業銷售收益增加所致。本集團物業相關的平均售價由截至2016年12月31日止年度的約人民幣7,187元／平方米增加至截至2017年12月31日止年度的約人民幣13,554元／平方米。

銷售成本

本集團2017年的銷售成本為人民幣6,716.1百萬元，比2016年下降約1.4%。

毛利及毛利率

本集團2017年的毛利為人民幣1,790.2百萬元，比2016年增加約8.7%，2017年的毛利率為21.0%。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由截至2016年12月31日止年度收益人民幣169.7百萬元，增加至截至2017年12月31日止年度收益約人民幣652.5百萬元，主要原因是由於2017年度本集團重新計量原持有被收購方的投資的公允價值所得收益、處置聯營公司所得收益、利息收入及匯兌收益綜合所致。

公允價值變動

公允價值變動包括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收益及投資物業公允價值變動。截至2017年12月31日止年度的公允價值變動由2016年的人民幣195.6百萬元下降約47.8%至2017年的人民幣102.2百萬元。主要原因是由於2017年度新增的確認持作銷售物業及發展中待售物業轉撥至投資物業建築面積比2016年度下降，同時2017年度已持有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

本集團的銷售及分銷開支由截至2016年12月31日止年度約人民幣303.9百萬元下降約1.1%至截至2017年12月31日止年度約人民幣300.7百萬元，主要乃由於在整體銷售規模擴大的情況下，本集團加強自有經紀團隊的業務實力和規模，降低銷售代理比重，從而節省銷售及分銷開支。

行政開支

本集團的行政開支截至2017年12月31日止年度約為人民幣479.2百萬元，較截止2016年12月31日增加約39.2%。此增長主要乃由於本集團獲取土地方式主要集中為收購兼併後，併購人員擴充及土地併購階段新增的費用化支出所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至2016年12月31日止年度約人民幣182.1百萬元增加約115.9%至截至2017年12月31日止年度約人民幣393.2百萬元，原因為融資規模擴大，且部分融資金額投入合作項目，利息支出無法資本化所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2016年12月31日止年度約人民幣369.4百萬元增加約43.9%至截至2017年12月31日止年度約人民幣531.4百萬元，主要由於稅前溢利增加所致。

年度溢利

基於上文所述，本集團溢利由截至2016年12月31日止年度約人民幣714.0百萬元增加約15.8%至截至2017年12月31日止年度約人民幣826.5百萬元。

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2016年12月31日止年度約人民幣664.3百萬元增加約6.3%至截至2017年12月31日止年度約人民幣706.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2017年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2016年12月31日約人民幣6,762.3百萬元增加約53.9%至約人民幣10,410.0百萬元。

借款及抵押本集團資產

於2017年12月31日，本集團的總借款約為人民幣16,240.8百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣10,519.1百萬元，優先票據約人民幣4,694.0百萬元及公司債券約為人民幣1,027.7百萬元。於2017年12月31日，本集團以賬面值約人民幣13,239.3百萬元投資物業、發展中待售物業、持作銷售物業、物業、廠房及設備以及於多家附屬公司股權及銀行存款等本集團資產作為本集團獲授的若干銀行及其他融資的抵押擔保。本集團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

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	5,234,810	2,463,064
一年以上，但不超過兩年	3,344,440	3,054,000
兩年以上，但不超過五年	1,849,880	234,500
五年以上	90,000	—
小計	10,519,130	5,751,564
優先票據		
一年內	1,478,140	—
一年以上，但不超過兩年	—	—
兩年以上，但不超過五年	3,215,818	3,245,630
小計	4,693,958	3,245,630
公司債券		
兩年以上，但不超過五年	1,027,672	1,023,769
總計	16,240,760	10,020,963
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	10,409,960	6,762,337
淨負債	(5,830,800)	(3,258,626)
權益總額	7,016,774	4,731,466
淨負債率	83.1%	68.9%

按貨幣種類劃分

	2017年 12月31日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
--	--------------------------	--------------------------

按借款類型及到期情況劃分

— 以人民幣計值	9,221,992	5,622,269
— 以美元計值	5,862,828	4,220,694
— 以港元計值	1,155,940	178,000
	<u>16,240,760</u>	<u>10,020,963</u>

槓桿

於2017年12月31日，本集團錄得淨負債率由2016年的68.9%增加至83.1%，主要是由於融資增加及銷售回款金額增加綜合所致。

本集團淨流動資產(流動資產減流動負債)由2016年12月31日的約人民幣7,163.8百萬元增加約14.1%至2017年12月31日的約人民幣8,174.5百萬元。

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2017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1,161.8百萬元及約人民幣331.4百萬元，及以美元及港元計值的負債約人民幣5,862.8百萬元及約人民幣1,155.9百萬元。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2017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9,625.8百萬元(2016年12月31日：約人民幣7,329.0百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲得解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成他項權證的登記。

於2017年12月31日，本集團就人民幣1,898,000,000元(2016年：人民幣966,900,000元)的多間合營企業的銀行貸款及其他貸款提供擔保。於報告期末，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2017年12月31日，本集團共有1,705名僱員(2016年12月31日：1,103名)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。

遵守相關法律及法規

於2017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。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。

重大投資、收購及出售資產

本集團於截至2017年12月31日止年度的重大投資、收購及出售事項概要載列如下：

1. 於2017年3月3日，本公司的間接全資附屬公司騰飛摩碼置業(北京)有限公司(「騰飛摩碼」)與管志權先生及西藏煜隆置業有限公司訂立股權轉讓協議，據此，騰飛摩碼同意向管志權先生及西藏煜隆置業有限公司收購其所持有武漢中聯晟鳴置業有限公司100%的股權，代價為人民幣949,850,000元。

2. 於2017年4月5日，本公司的間接全資附屬公司當代節能置業集團鴻業奔跑科技(北京)有限公司(「鴻業奔跑」)與佛山市長信天昊投資有限公司(「天昊投資」)及佛山市長信宏創房地產有限公司(「宏創房地產」)訂立股權合作協議，據此，鴻業奔跑同意收購天昊投資所持宏創房地產的全部股權及銷售貸款，代價為人民幣230,877,436元。

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

3. 於2017年5月4日，本公司的間接全資附屬公司綻藍拓展置業(北京)有限公司(「綻藍拓展」)與廈門躍聯置業有限公司(「廈門躍聯」)、廈門新景地集團有限公司(「廈門新景地」)及福建盛世聯邦置業發展有限公司(「盛世聯邦」)訂立合作開發協議，據此，綻藍拓展、廈門躍聯及廈門新景地同意通過盛世聯邦合作開發位於中國福建省晉江市之地塊，代價淨額為人民幣1,800,000,000元。
4. 於2017年5月5日，綻藍摩碼置業(北京)有限公司(「綻藍摩碼」)及當代節能置業股份有限公司(「當代節能置業」)(均為本公司的間接全資附屬公司)與江揚集團有限公司及陳俊女士(「賣方」)以及丁文權先生訂立股權及貸款轉讓協議(「轉讓協議」)。根據轉讓協議，綻藍摩碼同意收購目標公司(即江蘇江揚金鑫房地產開發有限公司(「江揚金鑫」))的全部股權，並償付江揚金鑫結欠其外部債權人的尚未償還貸款，總代價為人民幣434,000,000元。於2017年6月16日，轉讓協議的訂約方訂立終止協議以終止轉讓協議，即時生效，賣方已向綻藍摩碼退還轉讓協議項下代價的第一期付款。
5. 於2017年5月9日，當代節能置業與上海中城燦朔投資中心(有限合夥)、弘睿(北京)投資管理有限公司及上海中城聯盟投資管理股份有限公司訂立協議，據此訂約各方協定(其中包括)武漢摩碼置業有限公司(本公司持有其51%股權，且於訂立該協議前入賬列作本集團合營企業)董事會之主要決策須經董事會簡單多數成員(而非全體董事一致批准)議決。

6. 於2017年5月22日，當代節能置業與鼎信長城(北京)投資管理有限公司、深耕拓展投資(北京)有限公司(「深耕投資」)及鷹潭鼎信永淳投資有限合夥企業(「鷹潭鼎信」)訂立協議，協定(其中包括)深耕投資(由當代節能置業及鷹潭鼎信分別持有51%及49%股權，並為本公司的非全資附屬公司)董事會重大決定的決議方式將由大多數通過改為董事會一致通過。
7. 於2017年6月29日，本公司間接全資附屬公司北京當代綠色投資基金管理有限公司(「北京當代綠色」)及當代節能置業設立的有限合夥企業嘉興藍綠精神股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「嘉興藍綠精神」)與若干其他合夥人訂立有限合夥協議，據此協定(其中包括)向嘉興藍綠綻放股權投資基金合夥企業(有限合夥)投資資本總額人民幣1,901,000,000元，北京當代綠色及嘉興藍綠精神的注資分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣475,000,000元。
8. 於2017年8月16日，本公司間接全資附屬公司蘇深綠色(北京)置業有限公司(「蘇深綠色」)與蘇州傑能科技有限公司及錢興華先生(統稱「賣方」)訂立股權轉讓及債務清償協議，據此，蘇深綠色同意向賣方收購江蘇禦尊房地產開發有限公司之100%股權，代價為人民幣469,000,000元。
9. 於2017年9月15日，本公司全資附屬公司當代置業(香港6)有限公司(「當代置業(香港6)」)及陽光城集團股份有限公司(「陽光城集團」)訂立股份轉讓協議，據此，當代置業(香港6)同意向陽光城集團收購陽光城粵港有限公司5,100股股份(相當於其全部已發行股份之51%權益)，代價為1,828,623,141港元。
10. 於2017年12月20日，本公司間接全資附屬公司北京當代房地產開發有限責任公司(「當代房地產」)及陝西鴻盛實業集團有限公司(「鴻盛實業」)訂立股權轉讓協議，據此，鴻盛實業同意向當代房地產收購陝西卓立實業有限公司51%之註冊資本，代價為人民幣70,200,000元，其中人民幣20,000,000元待達到指定條件後才能獲取。
11. 於2017年12月25日，當代節能置業、湖州東方新型城市建設發展有限公司(「湖州東方」)、湖州東雋建設開發有限公司(「湖州東雋」)及湖州東聚建設開發有限公司(「湖州東聚」)訂立合作協議，據此，當代節能置業同意向湖州東方收購湖州東雋之89.8%股權及湖州東聚之84.73%股權，及結算與兩家目標公司所持相關物業發展項目有關之一切尚未繳付地價及稅項，金額分別為人民幣198,957,500元及人民幣524,730,500元，兩家目標公司之股權過戶已於2018年1月10日完成。

12. 於2017年12月29日，當代節能置業、嘉興綠信股權投資基金合夥企業(合夥) (「嘉興綠信」)、火箭智業投資(北京)有限公司(「火箭智業」)及合肥當代英赫置業有限公司訂立股權轉讓協議(「火箭智業股權轉讓協議」)，據此，當代節能置業同意向嘉興綠信收購火箭智業之80%股權，代價為人民幣261,006,185元。訂約各方另就火箭智業股權轉讓協議訂立補充協議，據此，火箭智業股權轉讓協議項下代價的或有估值定為人民幣54,051,986.80元，而火箭智業股權轉讓協議項下代價最高將為人民幣315,058,171.80元。

優先票據

發行優先票據

於2017年1月6日，本公司按年息率6.875%發行本金額為150,000,000美元並於2019年到期的有擔保優先票據。詳情請參閱本公司日期為2016年12月29日及2017年1月10日的公告。

於2017年6月1日，本公司按本金的100%發行總面值100,000,000美元(約人民幣689,000,000元)的有擔保私募優先定息票據(「2017年美元票據」)，固定年利率為6.5%(利息須每半年支付)，並將於2018年5月31日前按面值悉數償還。

於2017年6月29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、中泰國際證券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、德意志銀行香港分行、VTB Capital plc、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行及東方證券(香港)有限公司就本公司按年息率6.5%發行金額為1.3億美元並於2018年到期的有抵押優先票據訂立購買協議。詳情請參閱本公司日期為2017年6月29日及7月7日的公告。

贖回優先票據

於2017年6月15日，本公司贖回本金額為125,000,000美元年息率12.75%並於2019年到期的優先票據。本公司支付的總贖回價為140,621,691.44美元，當中包括尚未償還本金額125,000,000美元、適用溢價9,645,128.94美元及應計未付利息5,976,562.50美元。

紅股發行及調整購股權

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

報告期後事項

收購一間中國公司股權

於2018年1月8日，本公司間接全資附屬公司遠景鴻業投資(北京)有限公司(「遠景鴻業」)、北京福諾特物業管理有限公司(「北京福諾特」)及北京愛麗華物業管理有限公司(「北京愛麗華」)訂立股權轉讓協議，據此，遠景鴻業同意向北京福諾特收購北京愛麗華之100%股權及承擔債務，代價為人民幣1,550,000,000元，當中人民幣100,000,000元為收購股權之代價及人民幣1,450,000,000元用作解除北京愛麗華之負債。詳情請參閱本公司日期為2018年1月8日的公告。

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。詳情請參閱本公司日期為2018年2月27日及2月28日的公告。

前景展望

2017年，國內房地產行業地方調控深化，以城市群為調控場，從傳統的需求端抑制向供給側增加進行轉變，限購限貸限售疊加土拍收緊，供應結構優化，調控效果逐步顯現。行業進入發展新週期，房地產行業的業務模式和服務方式亟待重構，品牌企業通過全產業鏈的複合佈局保持規模增長。本年度集團堅持「原綠·綻藍」的戰略方向，以綠色科技產品為核心競爭力，深耕重點都市圈及城市群，實現充足的土地儲備和均衡的城市佈局，為集團未來的穩健發展夯實了基礎。

2018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2017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（「2018年股東週年大會」）謹訂於2018年6月19日（星期二）舉行。召開2018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2017年12月31日止年度派發末期股息每股3.6港仙。待股東於2018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2018年7月13日（星期五）或之前派發予於2018年6月26日（星期二）名列本公司股東名冊的股東。

(a) 為釐定股東出席2018年股東週年大會並於會上投票之權利

為釐定股東出席2018年股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由2018年6月13日(星期三)至2018年6月19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2018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2018年6月12日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港皇后大道東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2018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2018年股東週年大會上批准)，本公司將於2018年6月25日(星期一)至2018年6月26日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會處理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2018年6月22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」)由全體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2017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2017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)。2017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，2018年3月22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。