



# MODERN LAND

## 聚绿前行 大道当蓝

当代置业(中国)有限公司2017年业绩演示



# 免责声明 Disclaimer

此文件由当代置业(中国)有限公司(“当代置业”或“公司”)编制并由供说明会之用的书面材料组成,其内容包括公司的背景知识和截至2017年12月31日期间的财务表现等。在此档中,之后出现的说明材料(“说明材料”)应指包括之后出现的幻灯片、幻灯片上公司提供的口头介绍和口头介绍之后的问答环节。公司准备的此档仅能用于此说明材料并需严格保密。不得为任何目的直接或间接带走、复印、复制、传送、披露、再分发或传递给任何其他人士,也不得全部或部分发表该说明材料。尤其是,本说明材料或材料中所含信息的全部或部分内容不得分发、带往或传送至中国、美国、澳大利亚、加拿大或日本。在其他司法管辖范围内传播此档可能受到当地法律的规范,因此将会获得此档的任何人士应该明确了解并遵守该等法规。不能遵守该等限制即违反了适用的证券法律。

本说明材料不应构成且不应被诠释为是买卖公司任何证券的要约、邀请或形成该等要约、邀请的一部分,在未按照相关证券法进行登记或获得相关资格前进行的要约、邀请或销售均为非法的任何州或国家也不会有该等证券的销售。公司从未,并将不会,依照《1933年美国证券法》及其修订案(“美国证券法”)或美国任何州或其他司法辖区的证券法进行证券登记,但不包括获得《美国证券法》或美国任何州或其他司法辖区相关证券法的登记要求豁免或不受其登记要求约束的情形或交易。本说明材料不应构成或被视作在香港买卖本公司证券的要约或要约邀请,或形成该等要约邀请的一部分。本说明材料的任何部分不应成为任何相关合同、承诺或投资决定的基础或依赖的对象。

本说明材料包含某些前瞻性声明,体现公司目前对于未来的看法及预期。这些前瞻性声明包括已知及未知风险、不确定性并基于一系列针对公司运营及其他因素的假设,其中许多因素不受公司控制,因此实际结果可能与这些明示或暗示的前瞻性声明有严重差异。阁下不应将本说明材料中包含的针对既往趋势或活动任何前瞻性声明视为对未来该等趋势或活动的承诺。本说明材料中的信息及意见截至本说明材料日期,可能在未经通知的情况下进行变动,且不保证该等信息及意见的准确性。公司无法保证提供前瞻性声明、观点和看法时所用的假设没有任何纰漏,也不对本说明材料中所表达之假设、观点或看法的未来准确性或所预测发展的实际发生负任何责任。公司无更正或更新任何此等前瞻性信息的义务。阁下不应过分信赖本档所述前瞻性声明,其仅指本档的截至日期。

本说明材料所含信息未经独立验证。本说明材料无意提供针对相关事宜的完整信息,其无意提供,且阁下亦然不应依赖本说明材料提供针对公司财务或交易情况或前景的任何完整或全面的分析。本说明材料包含公司所处行业相关信息及数据,这些数据为公司获取自第三方来源,未经独立验证。公司不能确保这些来源依照其他行业的相同基准或准确性或完整性程度编纂这些信息及数据,阁下应当谨慎不应不当依赖这些信息及数据。

本说明材料的信息或意见为概述形式且无意提供完整信息。对于本说明材料,我们不作任何明示或暗示的声明、担保或保证,且本公司或任何子公司,附属实体或控股公司(如使用),或任何其附属公司、董事、管理人士、雇员、代理或顾问承担或将成承担任何责任(包括但不限于任何过失责任)不承担任何与本说明材料或本材料包含的信息或意见或向任何感兴趣方或其顾问提供的任何其他信息,无论书面还是口头的公平性、准确性、正确性或完整性相关的责任,且明确决绝承担任何由于使用本说明材料所含信息或与此相关所引发的任何损失或损害的责任(无论是否为过失责任)。

通过参与本档相关说明会或通过接收本档,阁下同意受上述条款、限制、限定及条件,特别是阁下表述的有关阁下已阅读并同意遵守本通知内容的保证或承诺的约束。





# 目录

## Contents

- **公司概况**  
Company Overview
- **财务概览**  
Financial Overview
- **经营亮点及未来展望**  
Operational Highlights and Future Development





# 公司概况

Company Overview



当代置业依靠独特的MOMA技术系统满足客户对舒适度标准和生活家园的需求，更多的MOMA消费者将受益于MOMA品牌的产品。我们不仅满足客户居住舒适度的需求，还满足他们互联网时代教育、医疗、办公、文化、购物、生活体验的需求。

**● 总部设于北京，专门研发舒适及绿色节能住房**

独特的MOMA技术系统，集成了提供舒适生活的节能和绿色技术

**● 针对多个细分市场的多元化产品线及产品特性**

住宅的六条标准化产品系：

万国城MOMA、万国府MOMA

上品格MOMA、上品湾MOMA

满堂悦MOMA、满庭春MOMA

利用十大科技系统的科学组合，因地制宜满足不同客户的居住要求（终极，改善和刚需置业）

**● 战略性的扩充土地储备**

以雄厚的经济基础战略性扩充至重点覆盖可适用我们MOMA技术系统的气候条件地区

**● 公司被授予的认证与奖项**



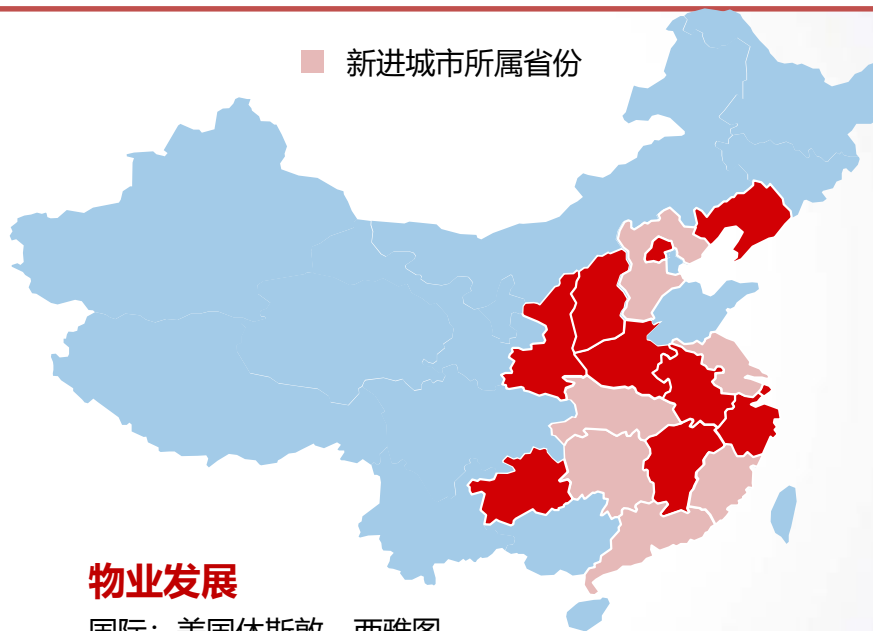
标普全球最高等级  
 绿色评级认证

2017中国绿色地产  
 运行典范第1名

绿色建筑二、三星  
 标识

2017中国房地产百强企业  
 绿色科技地产&  
 成长性TOP10&融资能力TOP10

■ 新进城市所属省份



**物业发展**

国际：美国休斯敦、西雅图

国内：29个城市，遍布11个省份（截至2018年03月23日）

北京、上海

8个省会城市（太原、长沙、南昌、武汉、合肥、西安、南京、郑州）

12个其它城市（佛山、苏州、惠州、东戴河、九江、仙桃、池州、兴义、嘉兴、湖州、许昌、晋中）

2017年进入城市：广州、张家口、泉州、荆州、无锡、株洲、黄石



行业领先技术和应用远远超过国家及行业相关标准规定, 不仅提供**最高舒适度**的品位生活居住空间, 更实现科技节能。

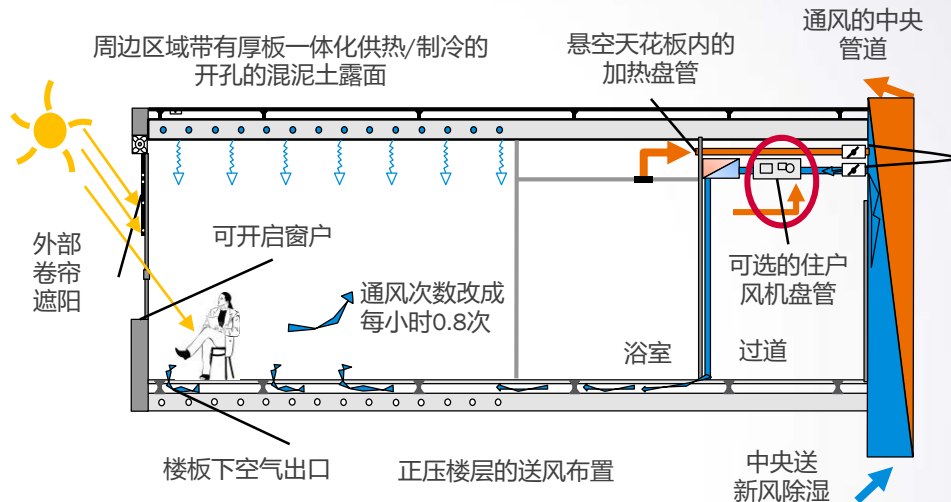
独特技术应用提供健康舒适品位生活的同时

最佳温度  
(始终维持20-26°C)

最佳湿度  
(30-70%相对湿度)

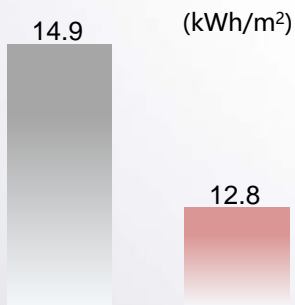
安静的环境  
(<35-40分贝)

新鲜空气更新频率  
(0.5-0.8次/小时)

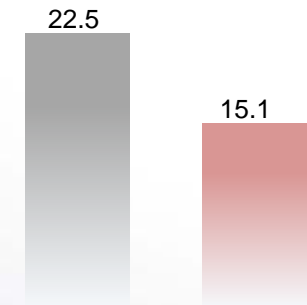


有效实现能源节约 (以北京项目为例)

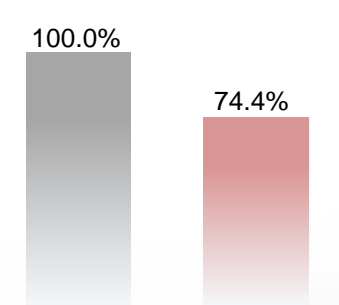
全年采暖能耗:



全年制冷能耗:



全年能耗比例:



- 外部保温系统
- 节能控制及智能家居系统
- 地源热泵系统
- 天棚辐射制冷制热系统
- 新鲜空气全置换通风系统
- 优化水处理系统

北京普通住宅

MO MA

北京普通住宅

MO MA

北京普通住宅

MO MA

MODERN LAND

数据源: 中国建筑科学研究院



## 土地储备增长

Land bank growth



- 新增450亿货值土地储备
- 新获取13个项目
- 新增代建项目面积66.7万平方米
- 新签约2个小镇项目

## 财务稳健成长

Steady financial growth



- 毛利率上升至21.0%
- 总资产规模增加59%
- 现金(含受限现金)增加53.9%

MO  
MA  
當代置業  
股票代码: 1107.HK



- 2017开盘项目平均去化率65%
- “678”法则达成率67%
- 当年获取项目并开工、开盘项目占比38.5%

## 运营效能提速

Operational efficiency

- 获得标普全球最高等级绿色评级认证
- 中国绿色地产运行典范第1名
- 获得8个绿色认证
- 成功续评全国首个绿建三星运营标识
- 参编《绿色住区标准》、主编《住宅全装修评价标准》



## 绿色品牌提升

Green brand promotion



# 财务概览

Financial Overview



销售提升  
稳健增长

- ✓ 合约销售额达人民币221.9亿元, 同比**上升33.9%**
- ✓ 合约销售均价同比**上升7.2%**至人民币12,162元/平方米
- ✓ 合约销售总建筑面积1,785,718平方米, **增长24.6%**
- ✓ 北京、合肥、武汉合约销售占比分别**12.5%、19.9%、18.6%**

盈利向好  
运营升级

- ✓ 营业收入**增加**至人民币85.06亿元
- ✓ 毛利**增加**至人民币17.9亿元; 毛利率**上升**至21%
- ✓ 净利润**增加**至人民币8.27亿元, 净利润率为9.7%
- ✓ 成本精准管控, 实现最终成本结余1.9%; 产品持续热销, 平均去化率65%

规模扩大  
财务稳健

- ✓ 银行结余及现金**增加**至约人民币104亿元
- ✓ 总资产至人民币452亿元, **增长59%**; 净资产至人民币70亿元, **增长48.3%**
- ✓ 流动比率约为1.3倍, 流动性稳健

绿色金融  
渠道多样

- ✓ 全力支持国家推动绿色金融的愿景, 发行海外绿色债券
- ✓ 境内银行机构授信总额超**675亿**, 加权融资成本**下降**至7.7%
- ✓ 打通境内外资本市场, 融资渠道畅通





# 主要财务业绩

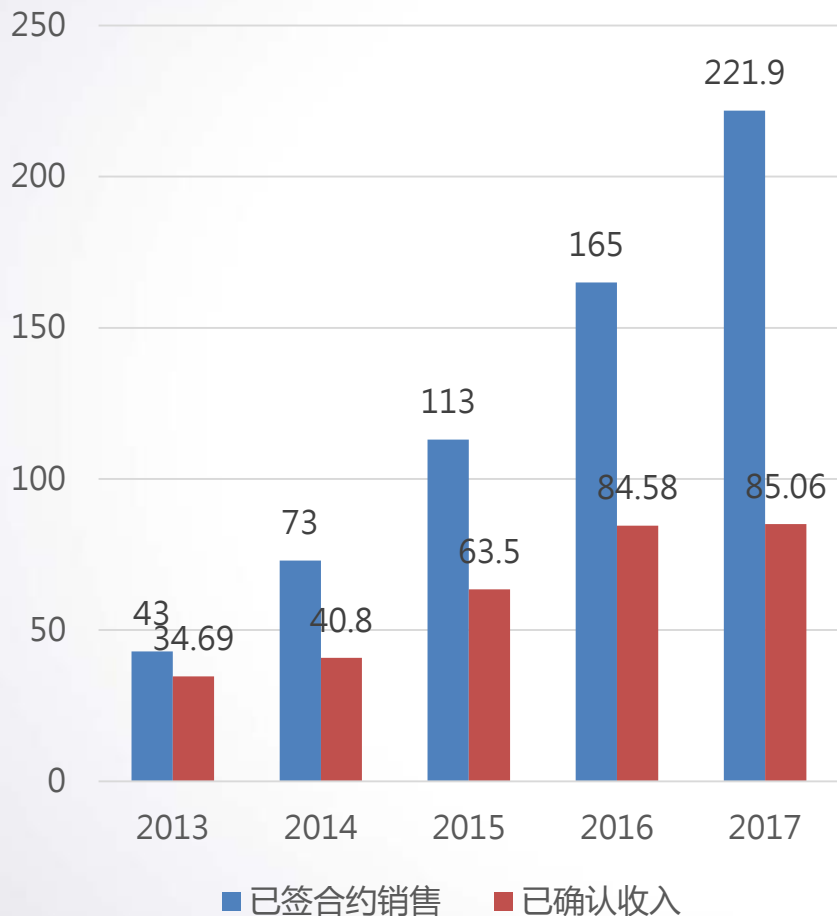
## Major financial performance

单位: 人民币百万元	2017年	2016年	同比变化
营业收入	8,506	8,458	+0.6%
毛利	1,790	1,646	+8.7%
毛利率	21.0%	19.5%	+1.5个百分点
税前利润	1,358	1,083	+25.4%
净利润	827	714	+15.8%
净利率	9.7%	8.4%	+1.3个百分点
股东应占利润	706	664	+6.3%
每股盈利 (人民币分)	25.6	27.9	-8.2%
总资产	45,171	28,507	+58.5%
总负债	38,154	23,776	+60.5%
总权益	7,017	4,731	+48.3%
银行结余和现金	10,410	6,762	+53.9%
净负债率	83.1%	68.9%	+14.2个百分点
加权平均融资成本	7.70%	8.07%	-0.37个百分点



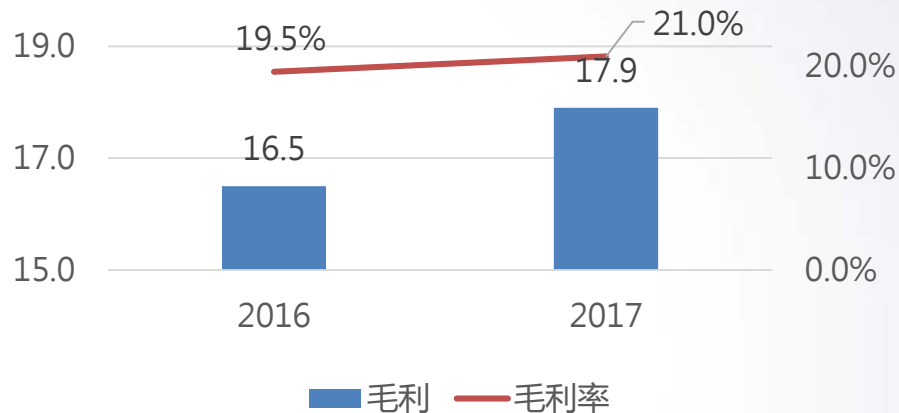
## 签约销售及收入确认

(人民币: 亿)



## 毛利及毛利率

(人民币: 亿)



## 本公司持有人应占溢利

(人民币: 亿)



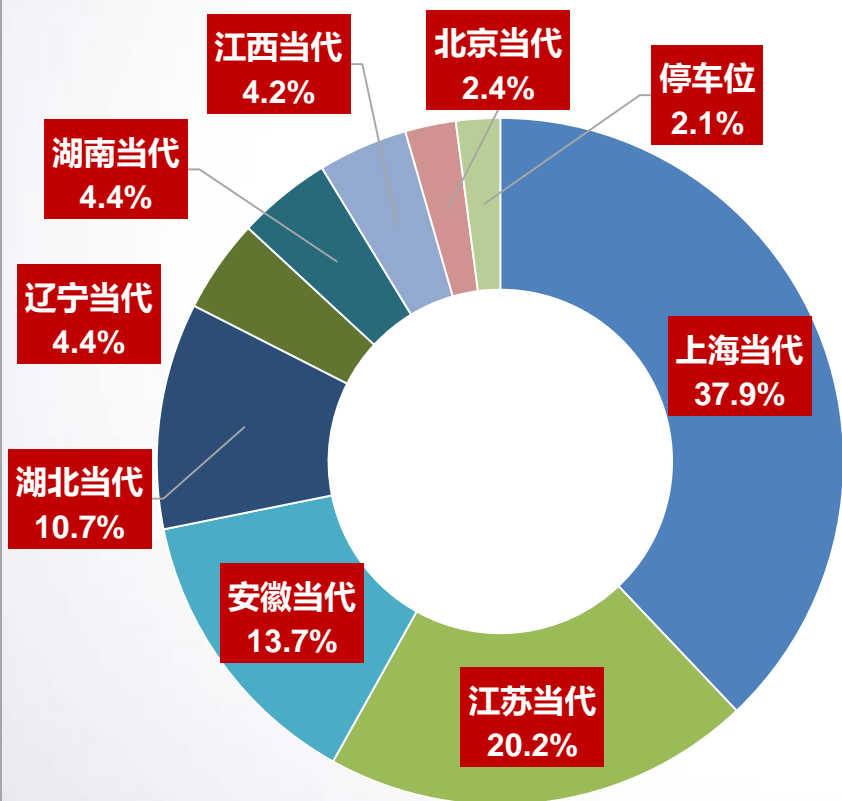
可见已确认收入显著, 截止2017年12月31日, 已签约未结转(已收)金额有人民币**131亿**



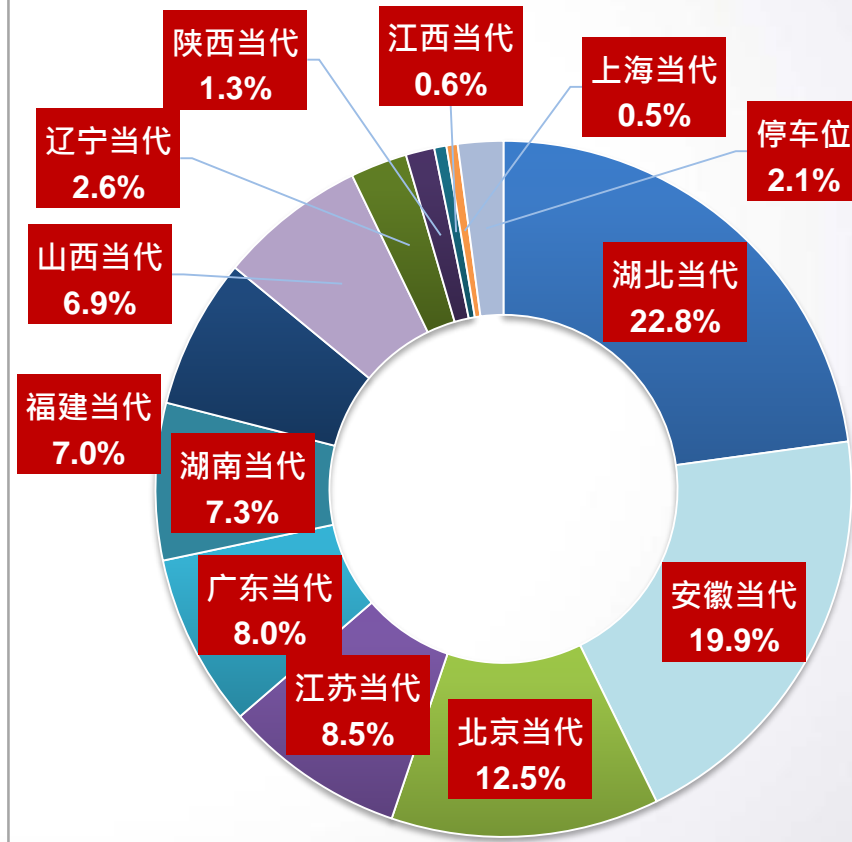
# 2017年按地区划分之收益与合约销售占比

## Revenue and contracted sales by region in 2017

2017年物业+车位收益82.83亿之各地区占比

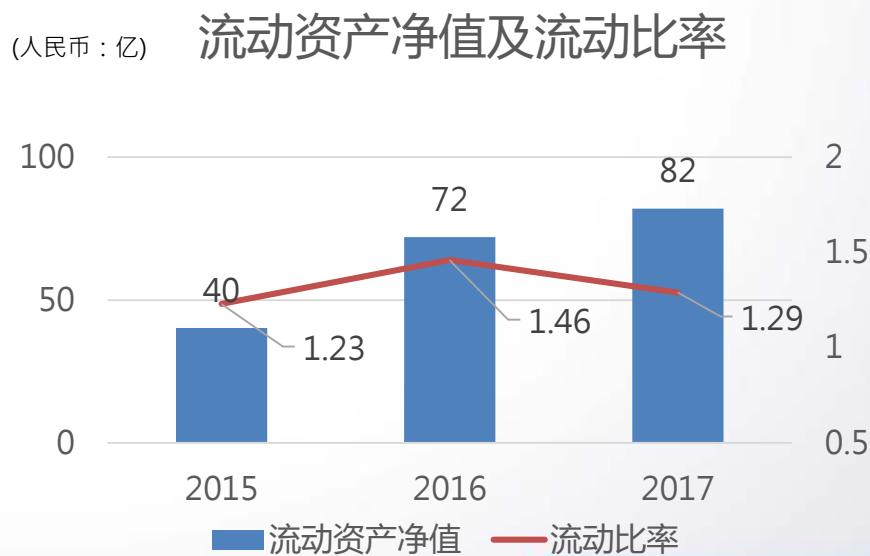
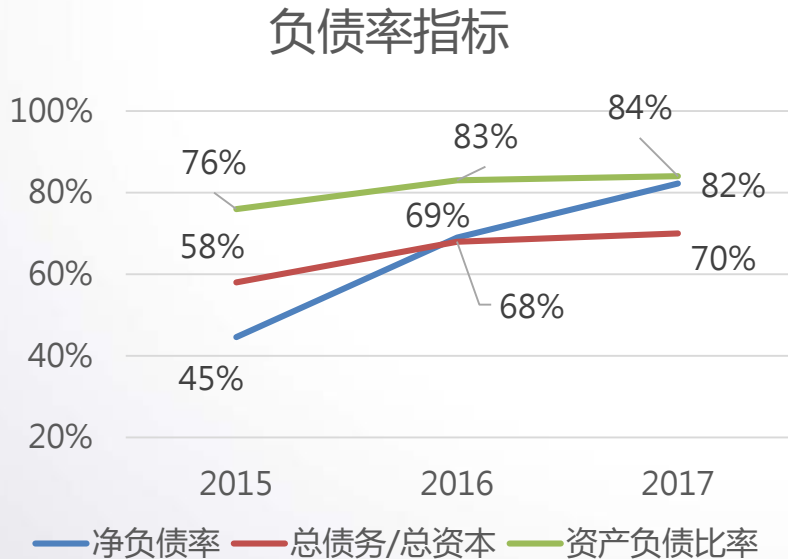
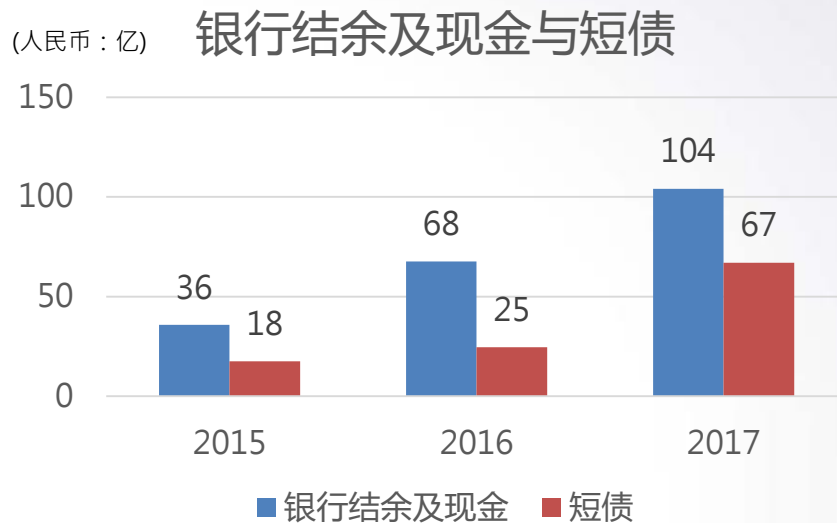
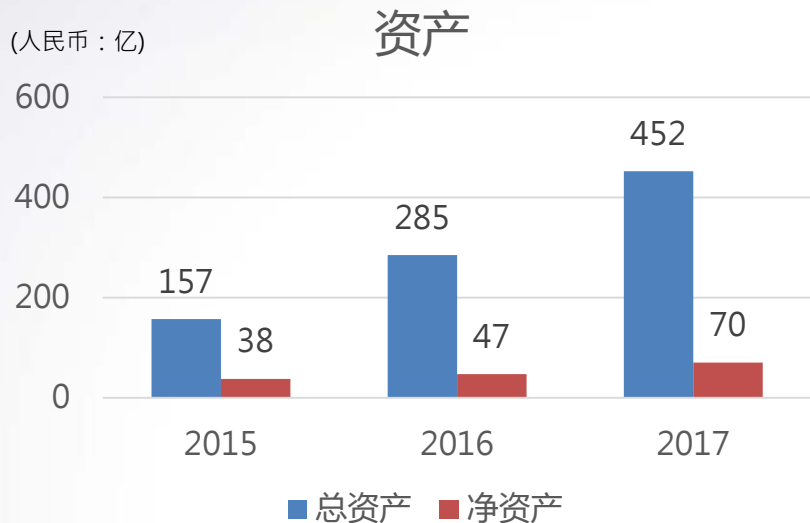


2017年物业+车位合约销售221.862亿之各地区占比

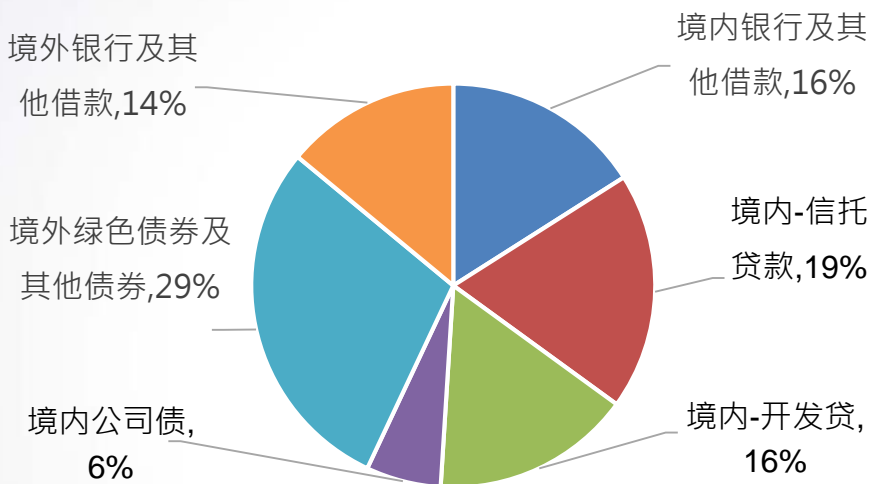


# 规模扩大 财政稳健可控

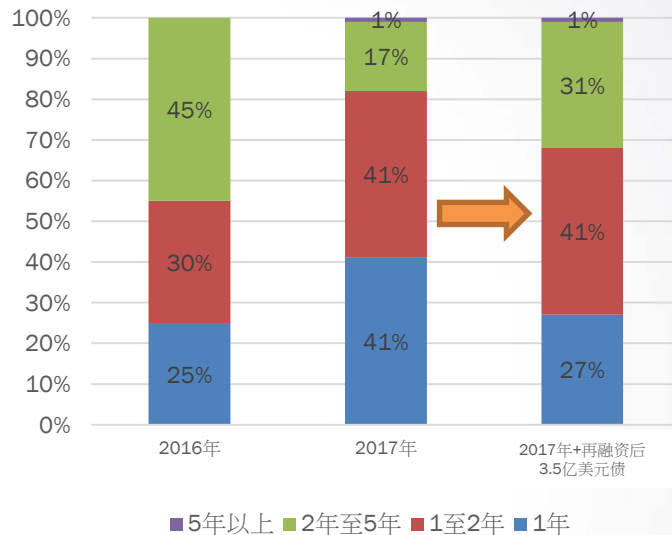
Scale up & Financial stability is controllable



2017年债务结构 (分类)



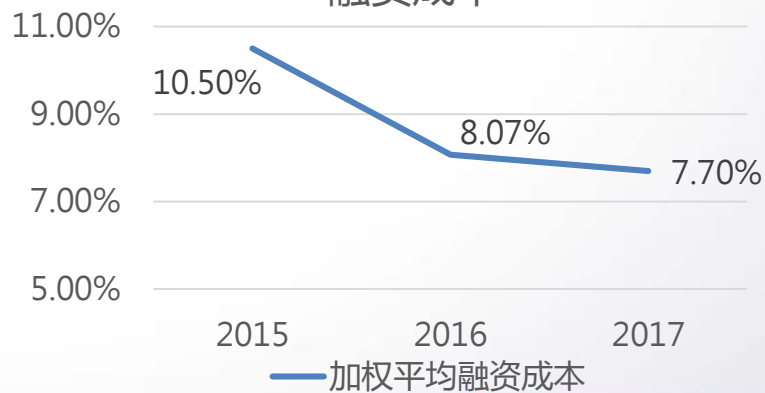
2017年债务结构 (期限)



2017年债务结构 (货币)



融资成本





# 聚 绿 前 行

2017年经营亮点  
2017 Operational  
Highlights

- 金融资本提升
- 运营能力提升
- 绿色品牌提升

# 大 道 当 蓝

2018年展望  
2018 Outlook

- 绿色资本之道
- 绿色科技房地产开发之道
- 绿色引力加速之道





# 聚绿前行

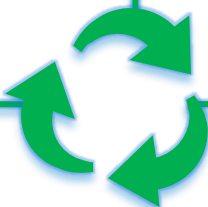
2017年经营亮点 2017 Operational Highlights

- 金融资本提升 Financial capital improving
- 运营能力提升 Operational capability improving
- 绿色品牌提升 Green brand improving



- 第一上海、国泰君安、中投证券（香港）分别给予买入及强烈买入评级；
- 2017年11月，当代置业纳入（MSCI）明晟中国小型股指数股份

## 国际市场认可的信誉评级



## 证券价值充分认可



2017年8月16日  
评级：买入  
目标价：2.50 港元



2017年9月6日  
评级：买入  
目标价：2.12 港元



2017年11月15日  
评级：强烈买入  
目标价：2.30 港元



2017年当代置业全年累计获取授信**675**余亿元，分别来自于信达投资、中国银行等优秀金融机构。



2017年1月23日  
晋商银行对当代置业战略授信**18**亿



2017年9月18日  
中国银行湖北分行对当代置业战略授信**50**亿



2017年10月26日  
徽商银行合肥分行对当代置业战略授信**50**亿



2017年12月15日  
当代置业中国银行姑苏支行获**60**亿授信

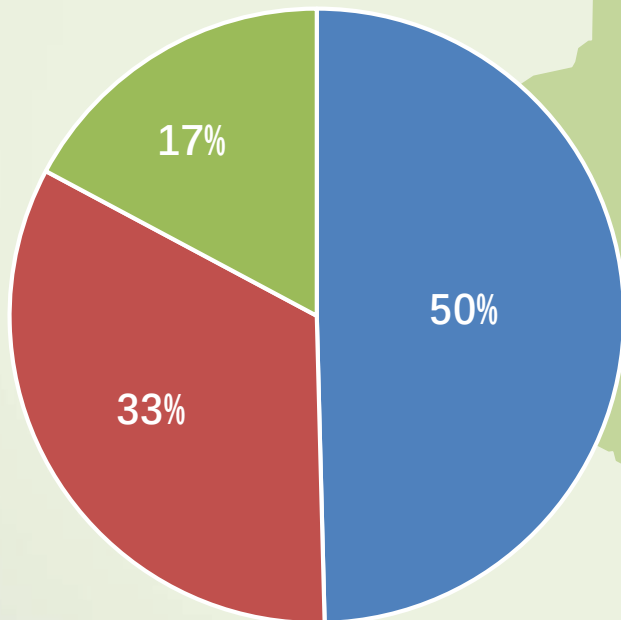


2017年12月20日  
信达投资战略授信当代置业**200**亿元



2017年当代置业新获取项目**13**个，新增土地货值约**450**亿，新增建筑面积约**290**万平方米，新进入广州、泉州等**7**个重点城市。所获取项目均在粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀区域、二线城市及覆盖区域。2017年新进入城市：**广州、张家口、泉州、荆州、无锡、株洲、黄石。**

2017年新获取项目货值分布图



- 一线城市
- 二线城市
- 三四线城市

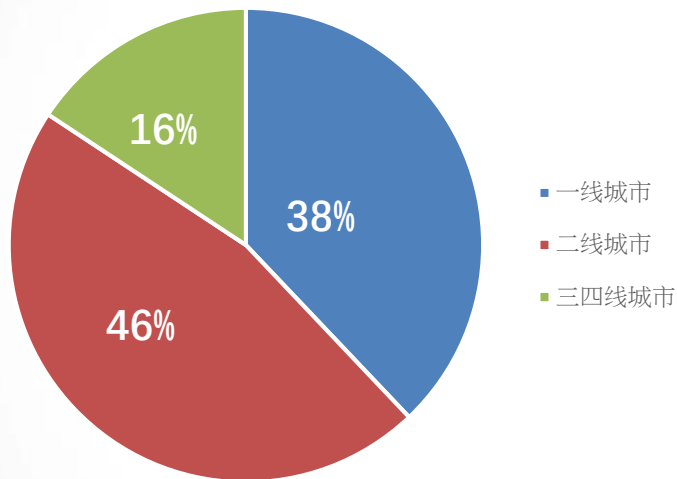


# 运营能力提升-优选三四线谨慎进入

Operational capabilities improving - priority and carefully access to three or four-tier cities

当代置业优选符合三四线城市进入标准的城市，其经济实力突出，GDP规模在5000亿以上；人口基数大，常住人口在500万以上，年均人口流入在10万以上；房地产市场容量大，年均销售面积在550万平方米以上；或在核心城市周边，主要承接核心城市产业及人口转移，房地产具有广阔的发展空间。

截至2017年12月31日剩余未交房面积货值分布图



截至2017年12月31日，公司已进入22个城市并拥有土地储备总建筑面积约649万平方米，货值约人民币1,108亿。并以绿色代建方式进入郑州。

城市级别	已入城市
一线城市	北京、上海、广州
二线城市	苏州、武汉、长沙、太原、西安、南昌、合肥、南京、佛山、惠州、泉州、无锡、郑州
三四线城市	仙桃、九江、东戴河、张家口、黄石、荆州、株洲

## 当代置业三四线城市甄选标准

- ✓ 城市总GDP ≥ 5000亿元
- ✓ 人均GDP ≥ 70000元
- ✓ 人均可支配收入 ≥ 30000元
- ✓ 常住人口 ≥ 500万人
- ✓ 年度人口净流入 ≥ 10万人
- ✓ 城市化率 ≥ 65%
- ✓ 住宅销售面积 ≥ 550万m<sup>2</sup>
- ✓ 住宅销供比 ≥ 2
- ✓ 出清周期 ≤ 15个月
- ✓ 房地产开发投资额 ≥ 550亿元

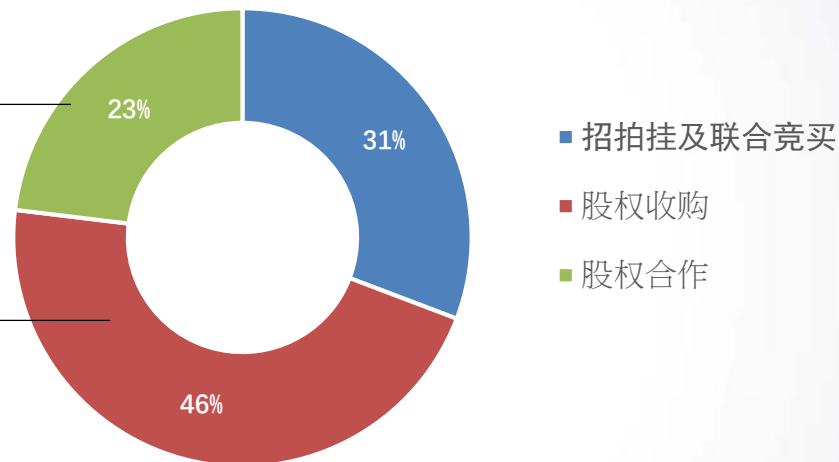


2017年当代置业通过项目合作、兼并收购、绿色代建等多种模式获取优质地块。兼并收购类项目预计毛利率不低于**25%**。另通过绿色代建方式获取西安当代宏府大厦、郑州当代诚兴万国城MOMA等**6**个代建项目，合同额**3.94**亿元，预计净利润率不低于**40%**。

## 兼并收购

城市	获取方式	计容面积 (m <sup>2</sup> )
荆州	股权合作	87,983
广州	股权合作	284,596
黄石	股权合作	214,468
武汉	股权收购	172,664
武汉	股权收购	268,141
佛山	股权收购	29,222
佛山	股权收购	37,776
晋江	股权收购	426,305
无锡	股权收购	101,871

2017获取土地模式占比分布图



## 绿色代建



西安 当代宏府大厦



西安 当代惠尔满堂MOMA



张家口 金悦广场项目



惠州 当代·拾光里项目



郑州 当代诚兴万国城MOMA



镇江 华谊星剧场



当代置业围绕企业绿色科技的核心竞争力，打造以“**绿色科技 + X**”为核心竞争力的特色小镇。聚焦实现绿色科技、创意乐居、产融结合，致力于打造当代置业全产业价值链和生活与产业两个全生命周期体系的实践载体与最佳容器，推动中国小镇**场景升级、消费升级、居住升级**。

## 惠州旭日文旅小镇



### 岭南文化田园生活小镇

项目总占地约5000亩，项目以岭南文化为底蕴，以区域优质生态为基础，打造以亲子智慧农业、文化旅游、高端度假、健康养生、山水生活为一体的高端度假目的地。

## 九华山莲花小镇



### 国际化禅意生活度假体验目的地 大愿大善教育新胜地

项目总占地约600亩，以“九华山”优质旅游景观带为基础，“九华院子”为产品载体，以创变生态蜂巢式组织为运营优势，赋予莲花小镇全新生机。



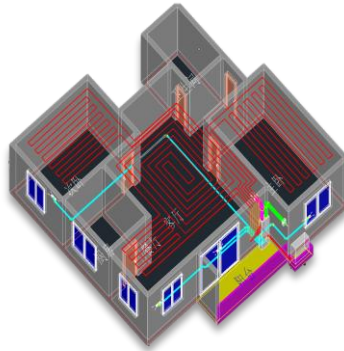
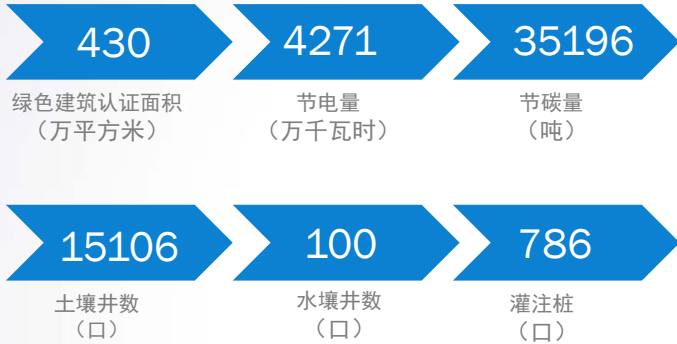
# 运营能力提升-绿色创新

## Operational capabilities improving - green innovation

拥有绿色核心技术专利82个，其中发明专利23个  
 已交付的节能建筑年节电量近4271万度，节碳近35196吨

数据截至2018年03月23日

数据来源于当代置业项目能耗统计及该标准计算和建筑碳排放计量标准



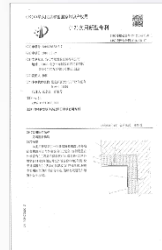
预制型辐射楼板  
专利



换热辐射板  
专利



双平行式辐射管下置  
式天棚结构专利



外墙窗套构造  
专利



2017年当代置业受邀参编由中国房地产业协会人居环境委员会主编的  
**《绿色住区标准》**，并与全联房地产商会、万科集团共同作为主编单  
 位，主编**《住宅全装修评价标准》**。



发布**《绿色科技地产发展战略白皮书2.0》**






- 规划当代置业未来5年的绿色发展战略
- 指引当代置业绿色科技的研发方向
- 持续提升绿色科技地产领跑者核心竞争力



2017年当代置业累计开盘**81**次，涉及推盘项目**23**个，平均去化率**65%**。多个项目开盘快销，其中太原沿湖城MOMA项目开盘30秒线上认购1260套房源，晋江万国城MOMA项目54天时间内连续开盘并清盘，累计销售1055套，总认购金额11.31亿元。

项目	开盘时间	周去化	月去化	是否符合“678”
合肥当代MOMA未来城3期	2017-01-12	100%	100%	符合
阳逻当代满庭春MOMA 1期	2017-10-22	100%	100%	符合
光谷当代满庭春MOMA 2期	2017-04-08	100%	100%	符合
晋江当代万国城MOMA 1期	2017-10-28	99.5%	100%	符合
西安当代满堂悦MOMA 2期	2017-02-19	98.7%	100%	符合
芙蓉当代万国城MOMA 3.1期	2017-03-03	98%	88%	符合
仙桃当代满庭春MOMA 4期	2017-06-25	70%	80%	符合
.....				



-  太原沿湖城MOMA项目开盘30秒线上认购1260套房源!
-  晋江当代万国城MOMA项目54天时间内连续开盘并清盘，累计销售1055套，总认购金额11.31亿元。项目在限价政策的限制下，实现**区域最高毛坯销售均价10346元**。
-  仙桃满庭春项目2017年1月份实现开门红，单月认购**过亿**，全年累计销售面积超过**20万方**。
-  合肥当代MOMA未来城开盘劲销，极速售罄
-  武汉阳逻项目，全年两次开盘，全部售罄

.....



2017年当代置业突破“6867810”法则，向“456”法则升级，其中佛山和顺满庭春MOMA项目4月12日获取，6月26日开盘，实现2个月开盘。

突破6个月开工的项目

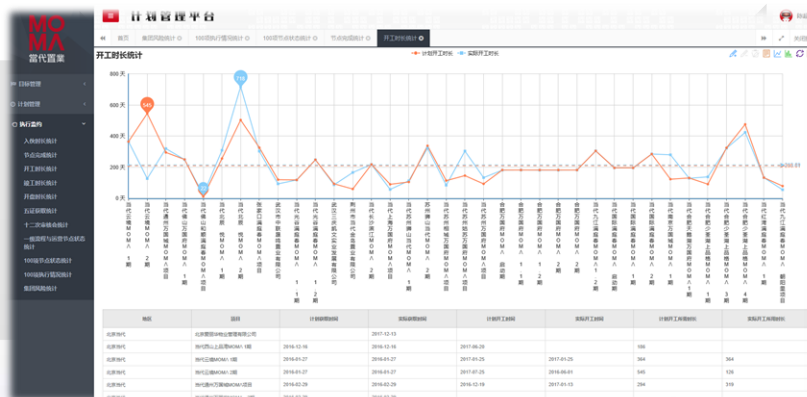
项目	获取时间	开工
和顺满庭春MOMA	2017年04月12日	1个月开工
晋江万国城MOMA	2017年05月04日	1个月开工
无锡春风湖上MOMA	2017年08月11日	2个月开工
天鹅湖MOMA	2016年12月16日	5个月开工

突破8个月开盘的项目

项目	获取时间	开盘
和顺满庭春MOMA	2017年4月12日	2个月开盘
无锡春风湖上MOMA	2017年8月11日	4个月开盘
晋江万国城MOMA	2017年5月4日	5个月开盘
荆州满堂悦MOMA	2017年6月26日	6个月开盘
天鹅湖MOMA	2016年12月16日	6个月开盘

数字流程与运营全周期管理

- 投资发展
- 计划财务
- 行销客服
- 规划设计



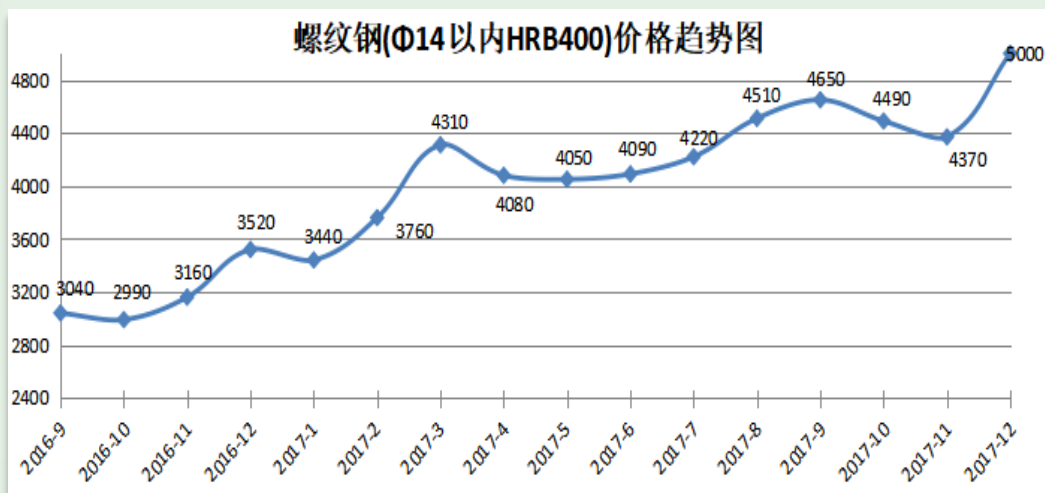
- 五个三
- 工程管理
- 人力资源
- 信息运营
- 第九专业



面对2017年涉及到的生产要素和工程材料价格的大幅度上涨, 创建了成本前置体系, 通过对设计阶段的成本管理、216项功能的信息化成本管控平台实现最终目标成本结余, 有效控制风险。

## 65% 材料上涨

材料价格上涨对各项目成本的影响较大



## 实现目标成本结余

成本前置体系

信息化成本  
管控平台



2017年当代置业实现从住宅的3条产品线6个产品系向涵盖住宅、商业、公寓、酒店、适老养老、教育和小镇7个产品类11条产品线升级。



住宅



商业



公寓



酒店



适老养老



教育



小镇

3条产品线  
6个产品系

3条产品线  
5个产品系

1条产品线  
3个产品系

1条产品线  
3个产品系

1条产品线  
1个产品系

1条产品线  
3个产品系

1条产品线  
1个产品系

万国城MOMA

商业中心

COCOMOMA

HOTELMOMC  
蔓兰

常青藤MOMC

MOMAKIDS  
(幼儿园)

MOMA小镇

万国城MOMA  
万国府MOMA

当代广场  
摩码金街  
摩码小镇

摩码公寓  
悦MOMA  
酒店服务式公寓

蔓兰 (A标)  
蔓兰 (B标)  
蔓兰 (C标)

普惠园  
双语园  
国际园

上品格MOMA

邻里中心

上品格MOMA  
上品湾MOMA

摩码天地

满堂悦MOMA

生活中心

满堂悦MOMA  
满庭春MOMA

摩码荟



2017年当代置业共获奖**50**余项，其中绿色地产类奖**34**项，金融奖**3**项，精瑞科学技术奖**5**项，绿色认证**8**项，包括★★设计标识**2**个，★★★运营标识**2**个，★★★健康建筑标识**1**个，绿色住区认证**3**个。截至2017年12月31日，全国绿色住区共计**19**个，当代置业已认证**6**个。佛山当代万国府MOMA获得**中国首批健康建筑三星级评价标识**认证。北京当代MOMA成为**全国首个成功续评绿建三星运营标识的项目**。



标准排名  
 2017中国绿色地产运行典范第1名



2017中国绿色楼盘TOP第1名



中国房地产TOP10研究组  
 2017中国房地产百强企业



中国房地产TOP10研究组  
 2017中国特色地产运营优秀企业—绿色科技地产



中国房地产协会  
 “广厦奖”候选项目



精瑞科学技术奖  
 数据与信息应用创新奖



中国房地产TOP10研究组  
 2017中国房地产百强企业—成长性TOP10



中国房地产TOP10研究组  
 2017中国房地产百强企业—融资能力TOP10

2017年获取绿色认证

项目	星级	项目	星级
无锡春风湖上C1#~C17号楼及地下室	★★设计标识	佛山万国府MOMA项目 (健康住宅)	★★★健康标识
上海万国府MOMA住宅项目	★★设计标识	苏州万国墅MOMA项目	绿色住区
北京当代万国城MOMA住宅项目续证	★★★运营标识	佛山万国府MOMA项目	绿色住区
万国城MOMA (长沙) 18、19号楼住宅	★★★运营标识	泉州晋江万国城MOMA项目	绿色住区

2017年当代置业开展**3**次绿色公益活动，与中国社会福利基金会、鸿基金等公益基金组织展开深度合作。分别举办润芽计划活动、“爱我家园行动之【**MOMA陪伴微笑1+1**】”公益之行、“MOMA送你一对翅膀”年度公益音乐会。





# 大道当蓝

## 2018年展望

- 绿色资本之道
- 绿色科技房地产开发之道
- 绿色引力加速之道

## 2018 Outlook

Green Finance

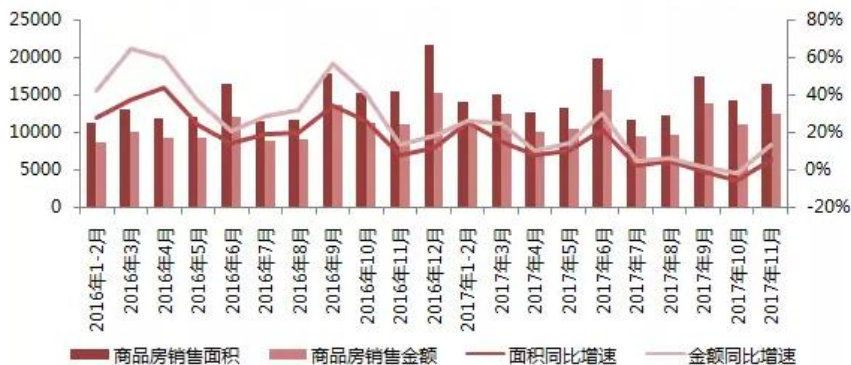
Green Technology in  
Real Estate

Green Gravity Accelerating



- ✓ **货币环境:** 去杠杆会持续进行。金融政策会持续收紧, 金融严监管、去杠杆政策延续, 热点城市仍将全面收紧信贷, 抑制各类消费资金违规流入房地产领域、加强企业投资风险管控, 防范房地产泡沫风险。
- ✓ **政策方面:** 多主体供给、多渠道保障、租购并举的房地产长效机制会加快落地。
- ✓ **市场方面:** 2017年经过调控政策的加大, 2018年将会进入一定的稳定期, 其中部分二三线城市因为库存量和供需关系平衡会有较好预期, 整体波动不会太大。
- ✓ **行业方面:** 2018年随着客户认知提升, 美好生活需求的增加, 改善性需求将会加大比例, 对于产品品质要求也会提高。绿色类产品在2018年将会持续被看好。

图：全国商品房月度销售面积、金额及其同比增速走势（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

表：2015年-2017年11月TOP100房企金额集中度

金额	2015	2016	2017.11	增幅
TOP3	7.7%	8.9%	12.8%	3.9 pts
TOP10	17.0%	18.7%	24.8%	6.1 pts
TOP20	23.1%	25.2%	33.1%	7.9 pts
TOP30	26.6%	29.4%	38.9%	9.5 pts
TOP50	32.1%	35.3%	46.0%	10.7 pts
TOP100	40.0%	44.8%	55.0%	10.2 pts

数据来源：CRIC，中国房地产测评中心



2018年房地产行业将面对三个并举局面，分别为**持有与销售并举**，**存量与增量的并举**，**开发与运营并举**。

## 持有与销售

在人口密度大，城市住宅土地资源紧俏的大市场环境，下，“房住不炒”的政策推动，打造商品房交易和租赁市场并列的多元化住房体系。

## 存量与增量

随着限购限价限购限贷等收紧政策出台，二手房倒挂现象在很多城市已是常态，存量与增量同时起跑，并会出现长期抗衡。

## 开发与运营

企业未来竞争是价值生态与价值生态间的竞争，是生活方式与生活方式间的竞争。开发商不单单要承担开发，更要保证运营的顺畅。

# 绿色资本之道-再发绿债，获取最高绿色评级认证

## Green Finance - issued green bond and get green rating certification

2018年2月27日，当代置业第三次境外发行绿色债券，总额为3.5亿美元，并荣获标普全球最高等级绿色评级认证，同时亦获得由香港特区政府成立的一家非牟利机构 - 香港品质保证局颁发「发行前阶段绿色金融认证」，是该认证计划自2018年1月推出以来，首家内房企业获得此绿色认证。

序号	发行时间	总额
1	2016.10.14 及 2016.12.29	合共500,000,000美元6.875厘
2	2017.06.29	130,000,000美元6.5厘
3	2018.02.27	350,000,000美元7.95厘

### S&P Global Ratings

绿色评估

## 当代置业发行 3.5 亿美元绿色债券

#### 交易简介

2018年2月27日，当代置业（中国）有限公司（当代置业）发行了3.5亿美元绿色债券。根据其绿色债券框架，当代置业将把全部债券筹资专用于为中国新绿色建筑建设和现有获环保认证绿色建筑改造融资或再融资，包括但不限于该项目相关现有债务的再融资。该笔债券于2021年到期。

證書編號: CC 6426



茲證明所建議發行

XS1775946285

由

當代置業(中國)有限公司

符合綠色金融認證計劃的要求

適用於

發行前階段

此證書之有效性在於能滿足此認證計劃的要求。

香港品質保證局

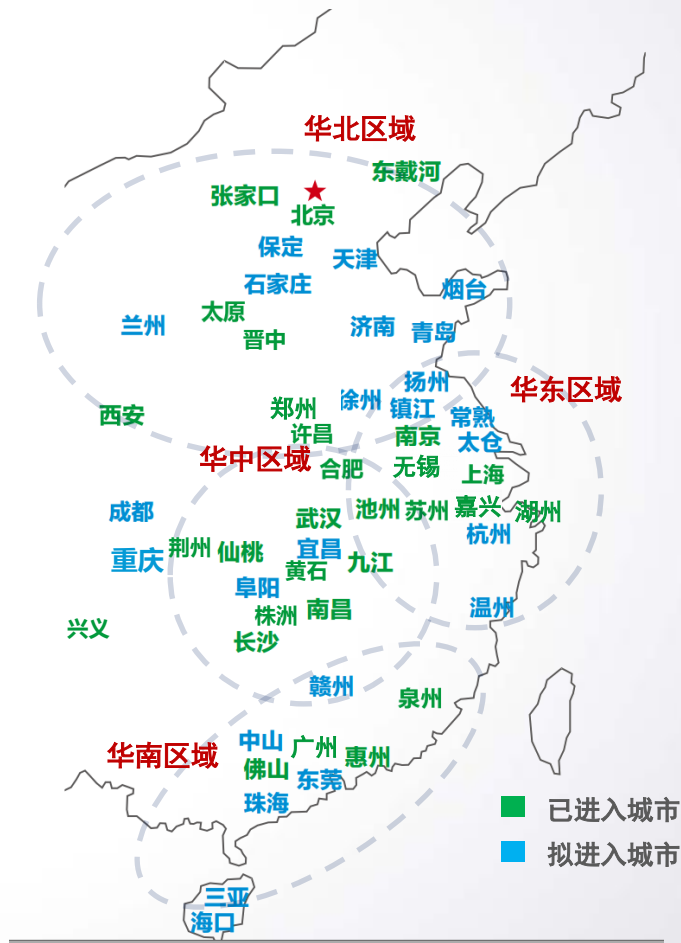
  
總裁

  
董事

2018年当代置业秉持**3+13+M**的投资布局策略，持续深耕京津冀区域、长三角区域和粤港澳大湾区，持续关注武汉、西安、合肥等13个强二线城市，机会型进入满足投资标准的三四线城市。

**3**是指聚焦京津冀区域、长三角区域和粤港澳大湾区；  
**13**是指持续重点深耕的13个二线以上、强二线及准二线的城市；  
**M**是指机会型进入满足当代置业新进入城市投资标准的三四线城市，尤其是全国经济百强县城市。

投资策略	长三角	粤港澳	京津冀	长江中游	成渝	其他
战略深耕	上海及环沪区域、杭州、南京、苏州、宁波、无锡、合肥	广州、深圳、佛山、东莞、惠州	北京、天津	武汉、长沙、南昌	成都、重庆	郑州、西安、太原
优先进入	嘉兴、镇江、常州、绍兴、扬州、芜湖、湖州、徐州、南通、泰州、淮安	珠海、中山、汕头	保定、石家庄、廊坊	株洲、黄冈、仙桃、赣州	-	山东半岛城市群、百强县
择机进入	连云港、淮南、马鞍山、阜阳、滁州、宿迁、六安	肇庆、湛江、清远、江门	环京地区：张家口、沧州、唐山毗邻北京的县市	宜昌、襄阳、常德、天门、荆州、九江、黄石	绵阳、南充、达州	-



专栏1 “十二五”期间老龄事业发展和养老体系建设主要指标完成情况

主要指标	完成情况	预期目标	完成率(%)
城镇职工基本养老保险参保人数(亿人)	3.54	3.57	99
城乡居民基本养老保险参保人数(亿人)	5.05	4.5	112
企业退休人员社会化管理比例(%)	81.1	80	101
离退休人员养老金待遇年均增长率(%)	10.7	7	152
农村五保供养平均标准年均增长率(%)	15.3	7	219
城乡居民基本医疗保险参保人数(亿人)	13.3	13.2	101
每千名老年人拥有养老床位数(张)	30.3	30	101
基层老年法律援助覆盖面(%)	98	75	131
老年协会城乡社区创建率(%)	81.9	87.5	94
老年教育参与率(%)	3.5	5	70
老年志愿者占比(%)	10	10	100

专栏2 “十三五”期间国家老龄事业发展和养老体系建设主要指标

类别	指标	目标值
社会保障	基本养老保险参保率	达到90%
	基本医疗保险参保率	稳定在95%以上
养老服务	政府运营的养老床位占比	不超过50%
	护理型养老床位占比	不低于30%
健康支持	老年人健康素养	提升至10%
	二级以上综合医院设老年病科比例	35%以上
	65岁以上老年人健康管理率	达到70%
精神文化生活	建有老年学校的乡镇(街道)比例	达到50%
	经常性参与教育活动的老年人口比例	20%以上
社会参与	老年志愿者注册人数占老年人口比例	达到12%
	城乡社区基层老年协会覆盖率	90%以上
投入保障	福彩公益金用于养老服务业的比例	50%以上

数据来源: 国发〔2017〕13号

- ✓ **政策走势: 健全养老服务体系; 健全健康支持体系; 繁荣老年消费市场; 推进老年宜居环境建设; 丰富老年人精神文化生活; 扩大老年人社会参与; 保障老年人合法权益; 强化工作基础和规划实施保障。**
- ✓ **公司发展战略: 常青藤Whole life全生命周期养老模式, 是当代置业在打造的全生命周期养老+全球养老+适龄宜居养老+智慧服务养老的养老产业品牌产品线, 同时透过学习北美的先进养老模式, 进一步把技术和流程带到国内, 透过医养结合, 完成给国内老人全新体验的养老模式。**
- ✓ **公司品牌: 服务运营的品牌是: 常青藤 MOMS, 英文名称是: Whole life MOMS。金融资本品牌是: 常青藤 MOMF, 英文名称是: Whole life MOMF。**



## 我们建立一个让每个人都能茁壮成长的社区

我们的社区生活模式是采用一种综合且创新的方法，通过平衡建筑与科技来与人链接。这是一个我们称之为“全生命周期社区” (Whole Life Communities)的概念。



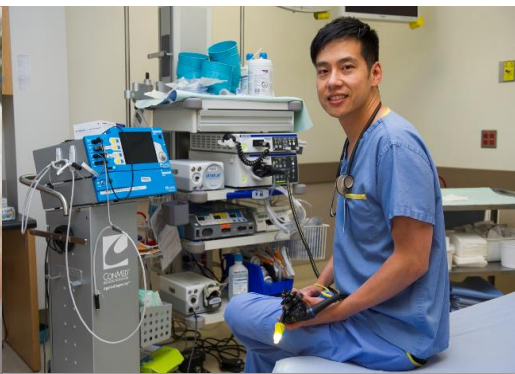
李金贵, 总裁



Timm Kukler, VP



蓝梓健, MOMF CEO

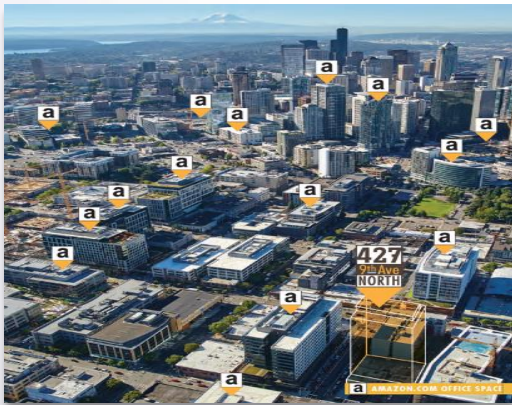


# 绿色科技房地产开发之道-当代绿色MOMC

## Whole Life Communities MOMC

### 适龄宜居出租型公寓+适龄宜居出售型公寓+养老期

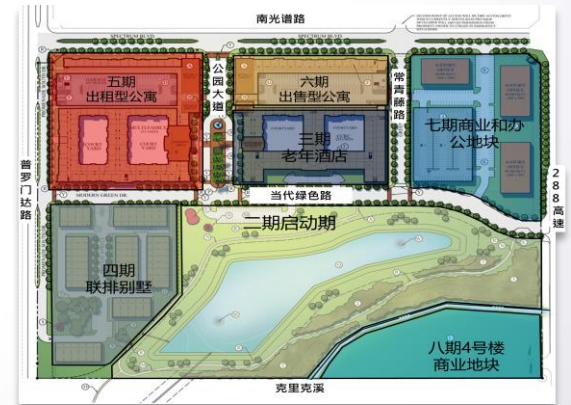
当代绿色西雅图9街MOMC项目  
适龄宜居出租型公寓



当代绿色REDMOMD MOMC项目  
适龄宜居出租型公寓  
适龄宜居出售型公寓



当代绿色休斯顿MOMC项目  
适龄宜居出租型公寓  
适龄宜居出售型公寓  
养老期





2018年共计**36**个项目进行开盘，累计开盘**133**次，其中惠州当代MOMA上品湾、通州万国城MOMA等项目将相继开盘。



当代置业关联企业的创变生态体已完成向引力加速体的升级。创变生态体时期解决从0到1，而现在引力加速体时期解决从1到100。引力加速体通过场景升级为地产赋能，提供全生命周期生活家园的生活方式，实现产品更高溢价。



第一物业获1亿元融资



51VRB轮2.1亿元融资



三个平台+五个事业群



第一物业挂牌新三板



第一体育挂牌新三板



第一人居挂牌新三板

2018年当代置业将与51VR, 第一人居等关联企业共同打造国内首个基于云计算的人工智能社区系统——MOMA AI社区, 将逐步在社区中落地。

## MOMA AI社区应用的3大核心技术

### NLP (自然语言处理)

让机器拥有人类的语言能力, 能听懂人的话并理解情绪和意图, 最后做出相应的回答或举动。



房屋更智能



楼宇更节能



社区更安全

### DL (深度学习) /ML (机器学习)

让机器拥有人类的学习和思考能力, 能够通过各种学习和训练提升智力, 并在不同的专业领域成为专家。

### CV (计算机视觉)

让机器拥有人类的视觉能力, 能够看懂人眼中的世界, 清晰分辨世间万物, 并影响相应的行为举动。





# 320亿

## 全年销售目标

Annual contracted sales target





# 聚绿前行 大道当蓝

