

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2024年6月30日止六個月之
未經審核中期業績公告**

中期業績

當代置業（中國）有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核合併中期業績。

本集團以下呈列的未經審核合併損益及其他全面收入報表、未經審核合併財務狀況報表及說明附註，乃摘錄自本集團於截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明合併中期財務資料，有關資料已經本公司的審核委員會審閱。

合併損益及其他全面收入報表

截至2024年6月30日止六個月－未經審核

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	1,004,336	3,334,253
銷售成本		<u>(1,134,641)</u>	<u>(3,147,128)</u>
(毛損)/毛利		(130,305)	187,125
其他收入、收益及虧損	4	(2,459,555)	(629,405)
銷售及分銷開支		(39,320)	(140,416)
行政開支		(82,903)	(89,791)
融資成本	5	(1,126,609)	(237,684)
分佔合營企業溢利減虧損		(30,273)	(73,380)
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>(636)</u>	<u>(2,867)</u>
稅前虧損		(3,869,601)	(986,418)
所得稅開支	6	<u>(182,116)</u>	<u>(141,590)</u>
期內虧損	7	<u>(4,051,717)</u>	<u>(1,128,008)</u>

截至6月30日止六個月
2024年 2023年
附註 人民幣千元 人民幣千元

期內其他全面收入：

不會重新分類至損益的項目：

按公允價值計入其他全面收入

(「按公允價值計入其他全面收入」)之

股權投資—公允價值儲備，扣除稅項

人民幣零元(2023年：人民幣1,164,000元)

的變動淨額(不可劃轉)

— (3,493)

其後重新分類或可重新分類至損益

的項目：

換算境外業務所產生的匯兌差額

(扣除零稅項)

— (8,454)

期內全面收入總額

(4,051,717) (1,139,955)

下列人士應佔期內虧損：

本公司擁有人

(3,793,565) (1,002,465)

非控股權益

(258,152) (125,543)

(4,051,717) (1,128,008)

下列人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人

(3,793,565) (1,014,412)

非控股權益

(258,152) (125,543)

(4,051,717) (1,139,955)

每股虧損(人民幣(「人民幣」)分)：

基本及攤薄

9 **(135.7)** (35.9)

合併財務狀況報表

於2024年6月30日 — 未經審核

		於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業		2,377,500	2,377,500
物業、廠房及設備		371,488	383,951
無形資產		19,953	20,834
於聯營公司的權益		27,392	28,028
於合營企業的權益	10	1,668,335	1,673,597
向合營企業作出貸款	10	1,236,110	1,261,172
按公允價值計入其他全面收入的 指定權益證券		580	580
遞延稅項資產		891,811	1,063,212
		<u>6,593,169</u>	<u>6,808,874</u>
流動資產			
發展中待售物業		14,469,237	16,515,288
持作銷售竣工物業		6,895,906	7,052,952
其他存貨及合約成本		650,978	651,151
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	9,021,030	10,031,006
應收關聯方款項		673,014	673,066
受限制現金		254,891	391,073
銀行結餘及現金		206,646	291,912
		<u>32,171,702</u>	<u>35,606,448</u>

		於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款、已收按金及 應計費用	12	16,365,559	15,946,285
合約負債		11,774,296	12,158,846
應付關聯方款項		1,985,256	2,055,005
應付稅項		3,922,299	3,998,569
銀行及其他借貸—於一年內到期		7,439,472	7,695,497
公司債券—於一年內到期		844,636	821,685
優先票據—於一年內到期		2,107,019	1,997,077
		<u>44,438,537</u>	<u>44,672,964</u>
流動負債淨額		<u>(12,266,835)</u>	<u>(9,066,516)</u>
總資產減流動負債		<u>(5,673,666)</u>	<u>(2,257,642)</u>
股本及儲備			
股本		175,693	175,693
儲備		(18,486,695)	(14,691,083)
本公司擁有人應佔權益		(18,311,002)	(14,515,390)
非控股權益		<u>(901,521)</u>	<u>(643,483)</u>
權益總額		<u>(19,212,523)</u>	<u>(15,158,873)</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—於一年後到期		2,508,855	2,465,570
優先票據—於一年後到期		10,586,476	9,971,775
遞延稅項負債		443,526	463,886
		<u>13,538,857</u>	<u>12,901,231</u>
		<u>(5,673,666)</u>	<u>(2,257,642)</u>

簡明合併財務報表附註

1 合規聲明

當代置業(中國)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(下文統稱「本集團」)的中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則的適用披露條文編製，包括符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告的規定。

中期財務報告乃按2023年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2024年年度財務報表反映的會計政策變動除外。任何會計政策變動的詳情載於附註2。

管理層於編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告時，須按年初至今基準作出對所採用政策及所呈報的資產及負債、收入及開支金額造成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。

本中期財務報告包括簡明合併財務報表及所選說明附註。附註包括對了解本集團自2023年年度財務報表刊發以來的財務狀況變動及表現而言屬重要的事件及交易的闡釋。簡明合併中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則編製完整財務報表所需的一切資料。

中期財務報告乃未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱並獲董事會於2025年9月30日批准刊發。

2 編製基準

(a) 會計政策變動

國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排
國際財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	對流動或非流動負債的分類(「2020年修訂」)
國際會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂」)

該等新訂或經修訂準則概無對本集團當前及過往報告期間的呈報業績或財務狀況產生重大影響。本集團並未提早應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂準則或詮釋。

(b) 持續經營基準

截至2024年6月30日止六個月，本集團產生虧損人民幣4,051,717,000元，於同日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣12,266,835,000元。流動負債包括即期銀行及其他借款人民幣7,439,472,000元、公司債券人民幣844,636,000元、優先票據人民幣2,107,019,000元及索償及訴訟撥備人民幣752,401,000元。

此外，於2024年6月30日，本集團違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，該等借款於一年後到期，金額為人民幣161,461,500元，須按要求償還。因此，該等銀行及其他借款已於2024年6月30日的財務狀況表中歸類為流動負債。再者，於2024年6月30日，銀行及其他借款人民幣5,279,136,000元已經違約。倘任何貸款人要求立即償還任何該等借款，而本集團無法滿足該要求，貸款人有權接管借款的擔保資產。

本集團於2022年將所有優先票據重組為5個期限梯度的優先票據(到期日分別為2023年12月30日至2027年12月30日)，並在2023年進一步調整了票據條款。然而由於集團長期面臨嚴重流動性壓力，截至報告批准之日，本集團未能在2024年12月到期時履行2023年新發售票據和2024年票據的結算義務，且於2024年整個年度無支付2025年、2026年及2027年票據的利息。鑒於截至2025年6月30日出現本金及利息支付違約情況，儘管所有票據持有人均尚未執行權利，優先票據持有人仍有權要求立即償還所有未償還本金及利息。

本集團部分子公司為優先票據提供擔保，且該擔保在以資產質押作為擔保物的價值範圍內，實際效力次於各擔保人的其他有擔保債務。若任何優先票據持有人要求立即償還優先票據而集團無法滿足該請求，則優先票據持有人有權按約定條款取得質押資產。

於2024年6月30日，本集團帳面值為人民幣844,636,000元的公司債券已於2024年7月30日到期。本集團其後將到期日延長至2026年1月31日。在每三個月取得公司債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至2026年7月30日。

另外，本集團因各種原因而捲入其他數宗訴訟及仲裁案件，而本集團已就此計提撥備。於2024年6月30日已就索償及訴訟計提撥備人民幣752,401,000元。

截至2024年6月30日止期間，中國房地產行業持續經歷波動。這主要包括對房地產行業採取的緊縮政策以及中國消費者信心持續走低，導致整個房地產行業面臨短期流動資金壓力。因此，2024年中國房地產開發商的預售普遍減少。本集團2024年的合約銷售亦出現大幅下降。

本集團的內部資金日益有限。由於獲得外部資金為其建築項目提供資金的管道有限，本集團亦面臨流動資金壓力。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業的復甦時機為本集團帶來額外重大不確定因素。本集團產生營運資金流入或為優先票據、公司債券以及銀行及其他借款再融資可能比以往更具挑戰性。

所有該等事件或情況表明，有多項重大不確定因素可能會令本集團持續經營的能力嚴重存疑。

鑒於該等情況，董事已謹慎考慮本集團的未來流動資金及表現及可用融資來源，以評估本集團是否有足夠現金資源持續經營及於債務到期時予以償還。我們已採取若干計劃及措施，以使本集團擁有充足的財務資源，在財務承擔到期時支付款項，該等措施包括但不限於下列各項：

- 重組優先票據方面，管理層正與優先票據持有人就重組和／或延長優先票據進行密切磋商；
- 帳面值為人民幣844,636,000元的公司債券方面，到期日已延長至2026年1月31日。若獲得債券持有人批准，公司債券的到期日可進一步延至2026年7月30日；
- 本集團正積極與其他現有貸款人商討將本集團若干借款續期及／或不要求即時償還，直至本集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止。該等討論具建設性及專注於當前狀況下可採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施；
- 本集團將繼續與主要承建商及供應商保持溝通，以維持持續及正常的業務關係，包括與彼等協定付款安排並按計劃完成施工進度；
- 本集團將繼續實施政策，加快其開發中及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未收銷售所得款項及其他應收款項。視乎市場氣氛是否好轉，本集團將積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- 本集團將繼續尋求從現有股東及潛在的股權投資夥伴獲得更多新的融資來源，或尋找合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外的現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；

- 本集團將繼續控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；
- 本集團一直積極尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團已就訴訟及索償作出相關撥備，並會尋求就尚未得出確切結果的索償及訴訟在費用及支付條款方面達成友好解決方案；

董事已審視由管理層編製的本集團現金流預測，該預測涵蓋自2024年6月30日起計不少於18個月的期間，並認為本集團能否實現上述計劃及措施仍存在多項重大不確定因素。具體而言，本集團是否能持續經營將取決於以下因素：

- 於相應到期日償還各批次優先票據的本金連累計利息，或成功取得優先票據持有人同意進一步延長到期日；
- 獲得債券持有人批准將公司債券到期日進一步延長至2026年7月30日，並在經延長的2026年7月30日到期日償還公司債券的能力，或獲得債券持有人批准將公司債券到期日進一步延長至2026年7月30日之後；
- 成功與現有貸款人就將本集團若干借款續期進行磋商，並維持與本集團現有融資提供者的關係，使彼等繼續向本集團提供資金，並且不要求即時償還銀行及其他借款，直至本集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流為止；
- 成功與主要承建商及供應商維持持續及正常的業務關係，以與彼等協定付款安排並按計劃完成施工進度；
- 成功實施措施，加快發展中物業及竣工物業的預售及銷售，並加快收回未收銷售所得款項及其他應收款項；
- 成功獲得更多新的融資來源；
- 成功實施本集團的業務戰略計劃及成本控制措施，以改善本集團的營運資金及現金流狀況；及
- 就尚未得出確切結論索償及訴訟在費用及支付條款方面達成友好解決方案。

董事認為，假設上述所有假設、計劃及措施得以成功實施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並履行2024年6月30日起計至少18個月內的到期責任。因此，董事信納按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

倘本集團未能按時達成上述一項或多項計劃及措施，則可能無法在持續經營的基礎上繼續經營，並且必須進行調整，將本集團資產的帳面值撇減至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等合併財務報表不包括任何該等調整。

3 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)其他相關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。

按主要產品或服務項目及按確認收益時間劃分的客戶合約收益如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
根據國際財務報告準則第15號範圍來自客戶合約的收益		
物業銷售	960,392	3,283,737
房地產代理服務	740	2,717
酒店經營	24,527	24,778
其他	4,220	2,362
	989,879	3,313,594
其他來源之收益		
租金收入	14,457	20,659
	1,004,336	3,334,253

大部分物業銷售收益於某一時間點確認。

4 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	1,278	3,293
政府補助	33	160
匯兌虧損淨額	(69,381)	(428,130)
出售一間合營企業的虧損	–	(56,471)
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額	(1,409,150)	3,316
罰款、索償及訴訟費用	(48,801)	(134,127)
其他	(933,534)	(17,446)
	<u>(2,459,555)</u>	<u>(629,405)</u>

5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借貸利息	(516,472)	(430,356)
優先票據及公司債券的利息	(680,428)	(568,226)
	<u>(1,196,900)</u>	<u>(998,582)</u>
減：發展中待售物業及持作出售竣工物業的資本化金額	70,291	760,898
	<u>(1,126,609)</u>	<u>(237,684)</u>

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(18,275)	(17,411)
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(13,823)</u>	<u>(156,480)</u>
	<u>(32,098)</u>	<u>(173,891)</u>
遞延稅項		
中國企業所得稅	<u>(150,018)</u>	<u>32,301</u>
	<u>(150,018)</u>	<u>32,301</u>
所得稅開支	<u>(182,116)</u>	<u>(141,590)</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作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及開曼群島的規則及規例，本集團於該等司法權區均毋須繳付任何所得稅。

由於截至2024年及2023年6月30日止六個月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。

7 期內虧損

截至6月30日止六個月
2024年 2023年
人民幣千元 人民幣千元

期內虧損乃經扣除下列項目後釐定：

自有物業、廠房及設備折舊	11,699	9,875
開發中物業及持作出售的已竣工物業撇減	78,280	—
經營租賃租金	<u>704</u>	<u>605</u>

8 股息

概無就中期期間向權益股東宣派及派付中期股息(2023年：無)。

9 每股虧損

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：

截至6月30日止六個月
2024年 2023年
人民幣千元 人民幣千元

虧損

據以計算每股基本及攤薄盈利的虧損
(本公司擁有人應佔期內虧損)

(3,793,565) (1,002,465)

截至6月30日止六個月
2024年 2023年
千股 千股

股份數目(基本及攤薄)

期內已發行普通股加權平均數目

2,794,994 2,794,994

附註：計算截至2024年6月30日及2023年6月30日止六個月的每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使，因為其在期間內具有反攤薄作用。

10 於合營企業的權益及向合營企業作出貸款

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	1,876,311	1,876,311
分佔收購後收益及其他全面收入	(207,976)	(202,714)
	<u>1,668,335</u>	<u>1,673,597</u>
向合營企業作出貸款總額	4,448,425	4,448,425
減：分佔超出投資成本的收購後虧損 減值撥備	(491,376) (2,720,939)	(466,314) (2,720,939)
	<u>1,236,110</u>	<u>1,261,172</u>

向合營企業作出之貸款為無抵押、免息且並無固定還款期。預期所有向合營企業作出之貸款將於一年後收回，實質上構成本集團於該等合營企業之投資淨額。

11 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款主要指應收租金及物業銷售應收款。

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款，扣除撥備(附註i)	543,566	390,210
應收非控股權益之款項	1,715,453	1,855,795
其他應收款項，扣除撥備(附註ii)	4,578,285	5,405,263
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註iii)	56,306	51,941
貨款及應收款項	6,893,610	7,703,209
預付給建材供應商的款項	1,143,086	1,150,782
就購入土地使用權已付的按金	38,810	38,810
預付税金	945,524	1,138,205
	<u>9,021,030</u>	<u>10,031,006</u>

附註：

- (i) 以下為於報告期末按應收租金及已售物業應收款，扣除撥備的到期日及收益確認日期作出的貿易應收款賬齡分析：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年以下	154,458	109,976
1至2年	108,875	21,836
2年以上但不多於3年	280,233	258,398
	<u>543,566</u>	<u>390,210</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。

- (ii) 該金額主要包括房地產開發項目的可退還按金、存於地方政府及相關代理賬戶的物業預售所得款項及給予已出售附屬公司的墊款。
- (iii) 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，並將於客戶獲得物業個人所有權證後退還予本集團。

12 貿易及其他應付款、已收按金及應計費用

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款(附註i)	3,662,965	4,553,148
應計建設支出	2,396,519	1,924,750
應付非控股權益款項	1,335,170	1,516,220
應計利息	2,464,740	1,197,397
應計工資	39,130	43,736
應付股息	3,235	3,212
索賠及訴訟撥備	752,401	765,028
其他應付款(附註ii)	4,975,894	5,271,646
按攤銷成本計量之金融負債	15,630,054	15,275,137
其他應付稅項	735,505	671,148
	<u>16,365,559</u>	<u>15,946,285</u>

附註：

(i) 以下為於報告期末按發票日期作出的貿易應付款賬齡分析：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年以下	826,865	2,955,861
1至2年	1,835,915	142,289
2年以上但不多於3年	1,000,185	1,454,998
	<u>3,662,965</u>	<u>4,553,148</u>

(ii) 其他應付款主要包括客戶按金及潛在股權投資夥伴的現金墊款。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會，提呈本集團截至2024年6月30日止六個月之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2024年6月30日止期間，本公司實現了與當下市場環境和自身現有資源等相匹配的銷售業績。

回顧2024年

2024年的中國房地產市場，在深度調整中逐步顯現企穩跡象，整體態勢可概括為「築底」，主要體現在市場交易、開發投資和價格走勢三方面，政策釋放的持續性和消費者預期恢復成為關鍵支撐。

首先是市場交易。經歷年初的深度下滑後，市場交易在強有力的政策支援下逐步企穩。銷售降幅收窄，結構分化中孕育企穩動能。商品房銷售規模仍處於調整期，但結構性亮點頻現：現房銷售顯著增長，成為穩定市場的關鍵力量；核心城市二手房交易活躍度顯著提升，一些城市二手房價格率先止跌回升。儘管整體庫存壓力仍存，但市場出清進程已經在加速，交易量正逐步探明底部。

其次是開發投資。房地產開發投資面臨顯著下行壓力，其根源在於土地市場的深度調整和收縮，開發投資承壓中尋求平衡。土地市場呈現高度分化，「點狀高熱」僅集中於少數核心城市的優質地塊，由央國企和地方國資主導，大部分區域土地市場仍面臨嚴峻壓力。當前階段，土地市場的劇烈調整和開發投資的持續回落，實質上是行業在深度出清過程中為未來更健康的發展「築底」。

最後是價格走勢。房價持續調整的趨勢在年末顯現結構性變化，價格底部趨勢漸顯。二手房市場經歷連續下跌後逐步企穩，核心城市價格趨穩，主要體現在二手房價格環比轉正、跌幅明顯收窄。新房市場呈現「高端支撐、剛需承壓」格局：改善型需求成為市場主流，優質改善型專案推動價格結構性上漲。政策托底效應顯著，購房成本降低和補貼政策落地有效緩解價格下行壓力。

2024年，公司堅持做好穩經營、化負債和創新生三方面工作，繼續履行企業主體責任。在穩經營方面，公司集中優勢資源，全力實現保品質、保竣備和保交付三大目標的達成。在化負債方面，公司多方聯動，多策並舉，與債券機構磋商溝通，實現債務的有效削減，債務重組的有效推動。在創新生方面，公司積極尋找優質機會，加速多元化發展轉型。

展望2025年

2025年，我們預計中國房地產市場將在深度調整後步入「企穩」通道，但復蘇動能仍不均衡，呈現「整體趨穩、內部分化」的格局。需求端，居民置業信心逐步修復，核心城市及改善型需求預計率先企穩，帶動全國商品房銷售降幅收窄，部分政策支援力度大、基本面紮實的城市可能實現銷售止跌。供給端，土地市場深度調整接近尾聲，房企投資意願仍受制於資金壓力與庫存去化，新開工和開發投資或延續溫和回落態勢，但收縮幅度料將減緩。

需要特別指出的是，「企穩」並非普遍回暖，不同能級城市、不同業態、不同產品(新房／二手、剛需／改善)的分化將持續深化，市場將更依賴結構性政策精準發力與存量資源的有效盤活。整體而言，行業在經歷劇烈出清後，正步入以政策為引導、以真實居住需求為支撐的緩慢企穩階段。

同時，隨著「好房子」建設標準落地與綠色低碳技術推廣，行業將加速從規模擴張轉向品質競爭。在此過程中，核心城市有望依託政策紅利與需求韌性鞏固企穩態勢，而中小城市需通過產業導入、城市更新重塑競爭力，行業整體將在分化中逐步邁向高品質發展新階段。

2025年，本公司將「穩交付」作為首要目標，無論環境如何波折，確保每一個承接項目都能在約定時間、以過硬品質完成交付，始終是我們一切行動的絕對底線。公司將協調合作夥伴及金融機構，確保資訊與資金的高效、透明流轉，尋求各方利益的最大公約數，以保障專案平穩交付。

2025年，本公司將夯實核心競爭力，堅持綠色低碳+科技賦能+產業生態的發展戰略，力爭實現公司迭代轉型和涅槃重生。

綠色低碳為核心

公司未來的航向，將牢牢鎖定在綠色科技這一核心驅動力上。這不僅是為了穩固我們在地產領域的根基，更是為了在綠色科技地產的版圖上實現雙重拓展：一方面突破傳統開發框架，向綠色建築的前端(如諮詢、設計、造價)和後端(代建、運營)延伸價值鏈條；同時將綠色科技融入物業服務、長者關懷、教育培訓、健康空間及智慧辦公等多個生活與工作維度，最終構建一個服務各齡階客戶的綠色家園。

智慧科技為賦能

公司將繼續堅持科技賦能為特色，重點探討以建築物理科技為核心的「硬」科技，持續投入資金或聯合研發能夠更加節能減排降耗的建築產品；以VR/AR為核心的「AI」科技，聯動兄弟企業研發能夠與地產或相關產業鏈協同的人工智慧科技；以服務內部管理系統或外部市場應用為核心的「數智」科技，助力企業提質增效。利用這三個科技武器，賦能企業傳統業務智慧化轉型。

產業生態為動力

公司將繼續深度連結上下游，以輕資產代建或聯合開發、資產管理和價值提升、既有建築改造和運營、科技賦能產業、能源管理與節能、品牌提升等服務模式，打造以地產、資產、科技、服務為核心場景的產業生態，為公司發展提供新動能。

2025年依然充滿政策、市場與行業的未知數，但公司探尋新增長動力的決心毫不動搖。我們將致力於綠色堡壘的強化，致力於科技賦能的落地，致力於產業生態的構建，這些不懈的努力和探索，終將引領公司開闢新的天地，尋求新的發展。

當代置業(中國)有限公司

董事會主席

張鵬

2025年9月30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

本集團截至2024年6月30日止六個月的物業銷售收益約人民幣960.4百萬元，較2023年同期減少約70.8%。物業銷售收益減少是由於交付的建築面積（「建築面積」）減少。

物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務

於截至2024年6月30日止六個月，本集團物業投資收益約人民幣14.5百萬元，較2023年同期的約人民幣20.7百萬元減少約30.0%。

房地產代理服務為集團以MOMA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2024年6月30日止六個月，本集團在房地產代理服務的收益約人民幣0.7百萬元，較2023年同期的約人民幣2.7百萬元下跌約72.6%。

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2024年6月30日止六個月酒店收益約人民幣24.5百萬元，較2023年同期的約人民幣24.8百萬元減少約1.0%。於截至2024年6月30日止六個月，其他服務的收益約人民幣4.2百萬元，較2023年同期的約人民幣2.4百萬元增加約78.7%。

合約銷售

於截至2024年6月30日止六個月，本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額達約人民幣1,899.2百萬元，較2023年同期減少約42.9%。本集團、其合營企業及聯營公司銷售總建築面積185,743平方米(「平方米」)及531個車位，較2023年同期分別減少約37.6%及12.1%。

表一：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售明細

省／直轄市／自治區	合約銷售 人民幣千元	截至6月30日止六個月			2023年	
		2024年	平均售價	合約銷售	建築面積	平均售價
		建築面積 (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
安徽	42,503	6,287	6,760	159,070	18,822	8,451
北京	-	-	-	47,164	1,314	35,893
重慶	6,316	864	7,310	51,263	5,931	8,643
廣東	497,511	13,427	37,053	686,041	8,801	77,950
貴州	-	-	-	83,894	13,428	6,248
河北	28,819	2,799	10,296	140,399	13,659	10,279
湖北	484,482	89,087	5,438	795,389	127,133	6,256
湖南	57,216	9,153	6,251	70,093	13,302	5,269
內蒙古	-	-	-	166,456	16,128	10,321
江蘇	139,932	6,115	22,883	134,554	8,680	15,502
江西	-	-	-	30,434	2,934	10,373
陝西	332,504	18,835	17,654	681,865	36,823	18,517
山東	84,671	14,536	5,825	25,473	3,702	6,881
山西	197,633	24,640	8,021	212,172	27,112	7,826
物業小計	1,871,587	185,743	10,076	3,284,267	297,769	11,030
車位	27,605	531個車位	51,987／個 車位	41,068	604個車位	67,993／個 車位
合計	1,899,182			3,325,335		

土地儲備

於2024年6月30日，本集團、其合營企業及聯營公司於中華人民共和國的土地儲備(不包括投資性物業及持作自用的物業)建築面積合計6,671,842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／自治區	於2024年 6月30日 未售總 建築面積* (平方米)
安徽	161,542
北京	96,280
重慶	481,430
福建	97,684
廣東	447,048
貴州	479,676
河北	686,610
湖北	1,879,757
湖南	122,481
江蘇	79,155
江西	168,825
遼寧	3,895
陝西	707,257
山東	447,259
上海	17,704
山西	619,283
天津	170,918
浙江	5,038
合計	<u><u>6,671,842</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。

財務回顧

收益

截至2024年6月30日止六個月，本集團的收益約人民幣1,004.3百萬元，較2023年同期約人民幣3,334.3百萬元減少約69.9%，主要由於交付面積減少，物業銷售的收益同比減少約人民幣2,323.35百萬元。

銷售成本

本集團截至2024年6月30日止六個月的銷售成本約人民幣1,134.6百萬元，比2023年同期減少約63.9%。

毛損及毛損率

本集團截至2024年6月30日止六個月的毛損約人民幣130.3百萬元，毛損率為13.0%，而2023年同期毛利率為約5.6%。

其他收入、收益及虧損

本集團截至2024年6月30日止六個月的其他收入、收益及虧損錄得淨虧損約人民幣2,459.6百萬元，而截至2023年6月30日止六個月錄得淨虧損約人民幣629.4百萬元，原因為若干附屬公司破產而失去控制權所致。

銷售及分銷開支

截至2024年6月30日止六個月的銷售及分銷開支約人民幣39.3百萬元，較2023年同期約人民幣140.4百萬元減少約72.0%，主要由於銷售規模下跌所致。

行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣82.9百萬元，較2023年同期減少約7.7%，主要由於本集團業務及管理規模縮減所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至2023年6月30日止六個月約人民幣237.7百萬元增加約374.0%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣1,126.6百萬元。主要原因在於本期間內已完成項目所資本化的貸款利息減少。

稅前虧損及期內虧損

截至2024年6月30日止六個月，本集團的稅前虧損約人民幣3,869.6百萬元，而截至2023年6月30日止六個月為約人民幣986.4百萬元，期內虧損約人民幣4,051.7百萬元，而截至2023年6月30日止六個月為約人民幣1,128.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2024年6月30日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2023年12月31日約人民幣683.0百萬元減少約32.4%至約人民幣461.5百萬元。

借款

於2024年6月30日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣23,486.5百萬元，包括銀行及其他借款約人民幣9,948.3百萬元，優先票據約人民幣12,693.5百萬元及公司債券約人民幣844.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣22,951.6百萬元增加約2.3%。本集團銀行貸款的大部份賬面值均以人民幣計值。

於2024年6月30日，本集團違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，該等借款的金額為人民幣161,461,500元，須按要求償還。詳情請參閱本公告之未經審核財務報表附註2(b)。

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2024年 6月30日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他借款		
一年內或按要求	7,439,472	7,695,497
一年以上，但不超過兩年	1,630,324	1,092,390
兩年以上，但不超過五年	414,139	1,158,788
五年以上	464,392	214,392
小計	9,948,327	10,161,067
優先票據		
一年內	2,107,019	1,997,077
兩年以上，但不超過五年	10,586,476	9,971,775
小計	12,693,495	11,968,852
公司債券		
一年內	844,636	821,685
小計	844,636	821,685
總計	23,486,458	22,951,604
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	461,537	682,985
淨負債	(23,024,921)	(22,268,619)
權益總額	(19,212,523)	(15,158,873)
按貨幣種類劃分		
— 以人民幣計值	9,782,134	9,998,165
— 以美元計值	13,704,324	12,953,439
	23,486,458	22,951,604

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2024年6月30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762.5百萬元及約人民幣4.1百萬元，及以美元計值的負債約人民幣166.2百萬元。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於截至2024年6月30日止六個月的實際影響，目前並無外幣對沖政策，但管理層會持續監控外匯風險，並研究適合本集團的政策，將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

於2024年6月30日，本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保約人民幣15,687,007,000元(2023年12月31日：約人民幣16,266,436,000元)，該等按揭融資涉及由本集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團將會負責償還失責買家欠付銀行的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，本集團有權接管各物業的法定所有權。擔保期限由相關按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後結束。

此外，本公司的一間附屬公司已就一間銀行向一間合營企業提供的銀行融資提供聯合擔保。於2021年12月，由於一個建築項目延誤，導致融資逾期償還及該銀行向合營企業及聯席擔保人提出索賠，包括本公司的附屬公司。董事認為，由於合營企業具備足夠資產結付該金額，本集團無須負上償還結欠銀行債務的責任。於2024年6月30日，本集團在所出具的擔保下的最大負債金額為人民幣1,025,028,000元(2023年12月31日：人民幣1,046,388,000元)，即合營企業所動用融資的未償還金額。

於2024年6月30日，本集團為數宗進行中的訴訟及仲裁案件的被告，該等案件主要由其債權人發起。大部分案件是債權人要求立即償還結欠彼等的債務連同利息及／或罰款作為賠償。管理層已評估該等案件的結果的可能性及估計本集團就每宗案件可能承擔的可能賠償，當中已考慮所有可知事實及情況及相關法律意見。根據該等評估結果及估計，已於本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核合併財務報表中計提人民幣752,401,000元作為該等索賠及訴訟費用的撥備(2023年12月31日：人民幣765,028,000元)。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共有512名僱員(2023年12月31日：661名僱員)。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。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本集團於截至2024年6月30日止六個月並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

報告期後事項

延長公司債券到期日

於2019年7月30日，本集團按本金額98.7%向公眾發行總面值人民幣880,000,000元的公司債券，固定年利率為7.8%(利息須每年支付)，到期日延長至2023年7月30日。其後於2023年7月，本集團與債券持有人達成協議，以延長有關公司債券的到期日至2023年10月30日。在每三個月取得公司債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至2024年7月30日。

於2024年7月，本集團與債券持有人達成另一份協議，以延長還款日期至2025年1月31日。在取得債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至2025年7月30日。

於2025年7月，本集團與債券持有人達成另一份協議，以延長還款日期至2026年1月31日。在取得債券持有人批准的前提下，公司債券的到期日可延長至2026年7月30日。

前景

2025年，我們預計中國房地產市場在經歷深度調整後將進入企穩階段，但復甦動能仍不均衡，形成「總體企穩、內部分化」的格局。需求端，購房者信心將逐步修復，核心城市及改善型需求有望率先企穩，帶動全國商品房銷售跌幅收窄。部分政策支援力度大、基本面紮實的城市有望實現房地產銷售實質性企穩。供給端，土地市場深度調整接近尾聲，房企投資意願仍受制於資金壓力及去庫存化，新開工和開發投資或延續溫和回落態勢，但收縮幅度將減緩。

2025年，本公司將夯實核心競爭力，堅持綠色低碳+科技賦能+產業生態的發展戰略，力爭實現公司迭代轉型和涅槃重生。

綠色低碳為核心

智慧科技為賦能

產業生態為動力

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2024年6月30日止六個月，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。

中期股息

董事會不建議派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年：無)。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名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。審核委員會已審閱截至2024年6月30日止六個月的本集團中期業績。

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C3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**」)以規範董事的證券交易。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事確認在截至2024年6月30日止六個月期間均已遵守標準守則。

遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平的企業管治。除下文所披露者外，除下文所述的偏離者外，本公司於截至2024年6月30日止六個月，已遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規所載之守則條文，並(如適用)採納企業管治守則所載的建議最佳常規：

守則條文第C.2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。張鵬先生自2022年11月9日起同時擔任本公司董事會主席及總裁，主席與總裁之間的職責分工已清晰訂明並以書面形式列載。

本公司未能適時遵守上市規則下的財務報告條文，包括(i)公佈截至2024年6月30日止六個月的中期業績；及(ii)刊發截至2024年6月30日止六個月的中期報告。有關延遲構成不遵守上市規則第13.48(1)條及第13.49(6)條的情況。

暫停買賣

應本公司要求，本公司股份已在聯交所暫停買賣，自2024年4月2日上午九時正起生效，並將繼續暫停買賣，直至另行通知。

有關詳情，請參閱本公司於2024年3月28日發佈的公告。

刊登業績公告及中期報告

本公司之中期業績公告分別登載於本公司網站www.modernland.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上。本公司2024年中期報告將於適當時候刊載於聯交所網站及本公司網站，並寄發予本公司股東。

本公司股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
當代置業(中國)有限公司
主席、總裁兼執行董事
張鵬

香港，2025年9月30日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事張鵬先生、張雷先生及陳音先生；非執行董事韓舒暢先生及曾強先生；及獨立非執行董事許俊浩先生、高志凱先生及朱彩清女士。