

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12月31日止年度之
全年業績公告**

全年業績

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」，各自為一名「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本集團截至2024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2024年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	5	3,133,312	5,703,746
銷售成本		<u>(3,588,883)</u>	<u>(10,147,850)</u>
毛損		(455,571)	(4,444,104)
其他收入、收益及虧損淨額	6	(3,793,529)	(7,688,930)
投資物業公允價值變動淨額		(318,312)	(83,859)
銷售及分銷開支		(118,730)	(311,585)
行政開支		(184,083)	(256,352)
優先票據重組收益		—	144,066
融資開支	7	(2,234,475)	(2,852,953)
分佔聯營公司業績		(769)	(1,486)
分佔合營企業業績		<u>(56,935)</u>	<u>(34,175)</u>
稅前虧損		(7,162,404)	(15,529,378)
所得稅開支	8	<u>(397,412)</u>	<u>(358,509)</u>
年度虧損	9	<u>(7,559,816)</u>	<u>(15,887,887)</u>

合併損益及其他全面收入報表(續)
截至2024年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023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：			
按公允價值計入其他全面收入			
(「公允價值全面收入」)之股份權益			
投資—公允價值儲備，扣除稅項			
人民幣326,000元(2023年：人民幣			
10,529,000元)的變動淨額(不可劃轉)		<u>1,303</u>	<u>(45,461)</u>
年度全面收入總額		<u>(7,558,513)</u>	<u>(15,933,348)</u>
下列人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(7,458,758)	(14,312,777)
非控股權益		<u>(101,058)</u>	<u>(1,575,110)</u>
		<u>(7,559,816)</u>	<u>(15,887,887)</u>
下列人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		(7,457,455)	(14,358,238)
非控股權益		<u>(101,058)</u>	<u>(1,575,110)</u>
		<u>(7,558,513)</u>	<u>(15,933,348)</u>
每股虧損(人民幣分)：			
基本	10	<u>(266.9)</u>	<u>(512.1)</u>
攤薄	10	<u>(266.9)</u>	<u>(512.1)</u>

合併財務狀況報表

於2024年12月31日

(以人民幣列示)

		2024年 附註 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		2,010,805	2,377,500
物業、廠房及設備		361,409	383,951
無形資產		19,918	20,834
於聯營公司的權益		27,259	28,028
於合營企業的權益	12	1,751,739	1,673,597
向合營企業作出貸款	12	1,203,324	1,261,172
公允價值全面收入之股份權益投資		1,883	580
遞延稅項資產		1,022,784	1,063,212
		<u>6,399,121</u>	<u>6,808,874</u>
流動資產			
發展中待售物業		13,673,672	16,515,288
持作銷售竣工物業		6,010,492	7,052,952
其他存貨及合約成本		610,930	651,151
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	7,954,916	10,031,006
應收關聯方款項		645,949	673,066
受限制現金		250,462	391,073
銀行結餘及現金		87,166	291,912
		<u>29,233,587</u>	<u>35,606,448</u>

合併財務狀況報表(續)

於2024年12月31日

(以人民幣列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	14	18,300,276	15,946,285
合約負債	15	9,834,068	12,158,846
應付關聯方款項		1,926,821	2,055,005
應付稅項		4,226,488	3,998,569
銀行及其他借款—於一年內到期		7,431,654	7,695,497
公司債券—於一年內到期		871,552	821,685
優先票據—於一年內到期		13,499,634	1,997,077
		<u>56,090,493</u>	<u>44,672,964</u>
流動負債淨額		<u>(26,856,906)</u>	<u>(9,066,516)</u>
總資產減流動負債		<u>(20,457,785)</u>	<u>(2,257,642)</u>
股本及儲備			
股本	16	175,693	175,693
儲備		(22,155,585)	(14,691,083)
本公司擁有人應佔權益		<u>(21,979,892)</u>	<u>(14,515,390)</u>
非控股權益		<u>(669,881)</u>	<u>(643,483)</u>
權益總額		<u>(22,649,773)</u>	<u>(15,158,873)</u>
非流動負債			
銀行及其他借款—於一年後到期		1,881,317	2,465,570
優先票據—於一年後到期		—	9,971,775
遞延稅項負債	17	310,671	463,886
		<u>2,191,988</u>	<u>12,901,231</u>
		<u>(20,457,785)</u>	<u>(2,257,642)</u>

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。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)北京市東城區香河園路1號。

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於英屬處女群島註冊成立的Fantastic Energy Holdings Limited。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國從事房地產發展、物業投資、酒店營運、房地產代理服務及其他相關服務。

本公司股份自2013年起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

合併財務報表以人民幣(「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 採納國際財務報告準則會計準則

(a) 採納經修訂準則國際財務報告準則—2024年1月1日生效

於本年度，本集團首次將國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的下列經修訂國際財務報告準則會計準則應用於本集團於2024年1月1日或之後開始的年度期間的財務報表：

- 國際會計準則第1號(修訂本)，流動或非流動負債的分類和附帶契據的非流動負債
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，售後回租的租賃負債
- 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)，供應商融資安排

除國際會計準則第1號(修訂本)外，該等新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並未提早應用任何於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂國際財務報告準則。有關該等經修訂國際財務報告準則的應用影響概述如下：

國際會計準則第1號(修訂本)，流動或非流動負債的分類和附帶契據的非流動負債

國際會計準則第1號財務報表的呈列的2020年及2022年修訂本澄清，根據報告期末存在的權利，負債分為流動或非流動。

該分類不受報告日期之後實體的預期或事件影響(例如，收取豁免書或違反契諾，而實體只須於報告期末後遵守)。

倘實體僅須遵守報告日期之後的契諾，則貸款協議中的契諾將不會影響於報告日期將負債分類為流動或非流動。然而，倘實體須於報告日期當日或之前遵守契諾，則即使僅於報告日期之後方會對契諾的遵守情況進行檢測，亦需於分類為流動或非流動時考慮有關契諾。

該修訂本規定，倘實體將負債分類為非流動，且該負債受該實體須於報告日期之後十二個月內遵守契諾的規限，則須予以披露。披露內容包括：

- 負債的賬面值；
- 有關契諾的資料(包括契諾的性質及實體須遵守契諾的時間)；及
- 表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(若有)。

該修訂本須按照國際會計準則第8號會計政策、會計估計及差錯之變動的規定進行追溯應用。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則

下列可能與本集團財務報表有關的新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則已頒佈、但尚未生效，且並未獲本集團提早採納：

- 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)，投資者與其聯營企業或合營企業間的資產出售或出資⁴
- 國際會計準則第21號(修訂本)，缺乏可兌換性¹
- 國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具的分類及計量(修訂本)²
- 國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號，國際財務報告準則會計準則年度改進—第11卷²
- 國際財務報告準則第18號，財務報表的呈列及披露³

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納。

預期將適用於本集團的國際財務報告準則會計準則的進一步資料概述如下：

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)，投資者與其聯營企業或合營企業間的資產出售或出資

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)解決了國際財務報告準則第10號與國際會計準則第28號對處理投資者與其聯營企業或合營企業間資產出售或注資兩者規定不一致的情況。修訂本要求資產銷售或者注資構成一項業務時，應全額確認由下游交易產生的收益或損失。當涉及資產的交易不構成一項業務時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，唯僅以不相關投資者於該聯營企業或合營企業的權益為限。修訂本採用未來適用法。

國際財務報告準則第18號 — 財務報表的呈列及披露於2024年7月頒佈，取代了國際會計準則第1號，並將導致對國際財務報告準則會計準則進行重大相應修訂，包括國際會計準則第8號 — 財務報表的編製基準(從會計政策、會計估計的變更及誤差更名)。儘管國際財務報告準則第18號將不會對合併財務報表中項目的確認和計量產生任何影響，但預計會對若干項目的呈列及披露產生重大影響。該等變更包括損益表中的分類和小計、信息的匯總／分解和標籤，以及管理層定義的績效指標的披露。

本集團正在評估首次採納期間預期出現之該等變化的影響。目前已判定，採用該等新訂準則及修訂本不大可能會對合併財務報表造成重大影響，惟國際財務報告準則第18號對收益表的呈列造成影響。

3 重大會計政策

合併財務報表乃根據國際財務報告準則會計準則而編製。此外，合併財務報表載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定的適用披露事項。

合併財務報表已根據歷史成本編製，惟按公允價值計量的投資物業及股本投資除外(於下文所載的會計政策闡釋)。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

第一級 輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；

第二級 輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及

第三級 輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

(a) 合併及編製基準

(i) 合併基準

合併財務報表包括本公司及本公司所控制實體的財務報表。倘本公司符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權利影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件的其中一項或多項有變，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

倘本集團持有的被投資方投票權不足以構成多數投票權，其僅在投票權足以讓其單方面實際掌控該被投資方的相關活動時擁有該被投資方的控制權。本集團在評估其持有的被投資方投票權是否足以讓其擁有控制權時考慮一切相關事實及情況，包括：

- 本集團所持投票權的比例與其他投票權持有人的投票權比例及分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 足以反映本集團於作出決策時能否掌控相關活動的任何其他事實及情況，包括過往股東大會的投票意向。

當本集團取得附屬公司的控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團失去附屬公司的控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司的收入及支出會於本集團取得控制權當日起計入合併損益及其他全面收入報表，直至本集團對該附屬公司的控制權終止當日為止。

損益及各其他全面收入項目歸屬本公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益產生虧絀結餘。

非控股權益即並非由本公司直接或間接擁有於附屬公司的權益，就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔符合財務負債定義的該等權益的合約責任。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益應佔按附屬公司的可識別資產淨值比例計量任何非控股權益。

非控股權益乃於合併財務狀況報表中在權益項下呈列，且獨立於本公司股權持有人應佔權益。於本集團業績內的非控股權益，乃於合併損益表以及合併損益及其他全面收入報表內以年內分配予非控股權益與本公司股權持有人的損益總額及全面收入總額方式呈列。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，致令其會計政策與本集團所採用者一致。

本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量乃於合併賬目時悉數抵銷。

(ii) 編製基準及持續經營假設

本集團於截至2024年12月31日止年度產生虧損人民幣7,559,816,000元，於該日，本集團的流動負債及資本虧絀分別為人民幣26,856,906,000元及人民幣22,649,773,000元。流動負債包括銀行及其他借款人民幣7,431,654,000元、公司債券人民幣871,552,000元、優先票據人民幣13,499,634,000元及索償及訴訟撥備人民幣795,384,000元，而本集團於2024年12月31日的銀行結餘及現金僅為人民幣87,166,000元。

於2024年12月31日，本集團違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，總額為人民幣161,462,000元。此外，於2024年12月31日，本集團拖欠償還銀行及其他借款，人民幣4,845,997,000元之銀行及其他借款已到期應付及逾期未付。倘任何該等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，貸款人有權接管已抵押資產。

本公司於2022年將所有優先票據重組為5批優先票據，到期日介於2023年12月30日至2027年12月30日，並於2023年進一步修改優先票據條款及條件。然而，由於本集團面臨嚴峻流動性壓力，本公司未能於2024年12月履行2023年新票據及2024年票據到期償付義務，且於2024年全年未能支付2025年票據、2026年票據及2027年票據之利息。2024年之後，本集團未能於到期日2025年6月30日至此等合併財務報表的批准日期支付2025年票據、2026年票據及2027年票據之現金利息。由於上述拖欠2023年12月31日後本金及利息付款的情況，優先票據持有人有權要求立即償還優先票據之未償還本金及利息，惟直至該等合併財務報表批准日期尚無票據持有人要求立即償還。

優先票據由本公司若干附屬公司擔保，有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。倘任何優先票據持有人要求立即償還任何優先票據，而本集團無法滿足該要求，優先票據持有人有權執行擔保以收回其投資。

自2023年7月起，本集團已陸續與債券持有人達成協議，將公司債券的到期日延後。2025年7月，本集團進一步與債券持有人達成協議，將償還日期延長至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。

另外，本集團因各種原因而與不同交易對手方捲入了多宗訴訟及仲裁案件，而本集團已就此於2024年12月31日就索償及訴訟計提撥備人民幣795,384,000元。

截至2024年12月31日止年度，中國物業市場顯著向下調整，此趨勢延續至今，主要體現於住宅開發項目啟動量與銷量雙雙萎縮，主因在於買家對開發商穩健性及價格不穩的擔憂。儘管政府採取穩定市場措施，並實行放寬主要城市購房限制等政策調整，物業投資與銷量仍維持低迷。受此影響，中國物業開發商的預售持續疲弱。

在此背景下，本集團內部資金有所萎縮，本集團面臨為建築項目融資及償付計息借款(包括前述銀行及其他借款、優先票據及公司債券)的流動性壓力。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其優先票據、公司債券及其他借款再融資可能比以往具挑戰性。

所有該等事件及情況表明，有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，在財務責任及承擔到期時支付款項，該等措施包括但不限於下列各項：

- 管理層正與優先票據持有人就優先票據重組及／或延長進行密切磋商；
- 公司債券方面，到期日已延長至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。如有需要，管理層會與債券持有人接洽，爭取彼等批准進一步延長到期日；
- 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及申索。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，該預測涵蓋自批准該等合併財務報表日期起計十五個月期間，並認為本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。具體而言，本集團是否能持續經營將取決於以下因素：

- 成功與優先票據持有人就重組及／或延長優先票據進行磋商；
- 獲得債券持有人批准以進一步延長公司債券到期日至2026年7月30日並有能力於其後延長到期日至2026年7月30日前償還公司債券，或獲得債券持有人批准進一步延長公司債券到期日至2026年7月30日以後；
- 成功與其他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，並履行該等合併財務報表批准日期起計15個月的到期責任。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，將本集團資產的賬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。

(b) 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒布一系列國際財務報告準則會計準則的修訂本，該等修訂本於本集團本會計期間首次生效。概無該等變動對本集團當前或過往年度的業績及財務狀況於本合併財務報表的編製或呈列方式具有重大影響(附註2(a))。

4 重大會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述的本集團的重大會計政策時，管理層須就不能透過其他來源明顯確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

持續經營假設

於應用本集團之會計政策過程中，除涉及估計之項目外，管理層編製合併財務報表時乃基於最重要的一項假設——本集團於來年將可按持續經營基準繼續營運，此乃對合併財務報表內已確認金額構成最重大影響之主要判斷。評估持續經營假設時，董事需於特定時間就本質上不確定之事件或情況之未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問，且或會引致業務風險之重大事件或情況載於合併財務報表附註3(a)(ii)。

估計及相關假設會歷經持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計僅影響修訂估計期間，則會在該期間確認有關修訂，或若修訂影響到本期間及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認有關修訂。

以下為在報告期末作出有關未來的其他主要假設，以及估計不確定性的其他主要來源，並具有對下一個財政年度之資產與負債賬面值作出重大調整之重大風險。

(a) 投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師計及交易價格之市場證明及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及於每個報告期末的市場狀況或估值方法(如適用)。該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點和狀況的可資比較物業的市場價格、普遍市場租金、適當的折現率及預計未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納估值方法反映每個報告期末的普遍市況。

(b) 發展中待售物業及持作銷售竣工物業撇減

管理層會對發展中待售物業及持作銷售竣工物業的賬面值進行定期檢討。根據管理層檢討的結果，於估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將作出撇減。

在釐定可變現淨值時，管理層已參考當前市場數據(如近期出售交易)作為評估基準。

(c) 遞延稅項資產

遞延稅項資產能否變現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事釐定遞延稅項資產乃基於已頒佈或實質已頒佈的稅率，以及對本集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作的最佳溢利預測。本公司董事已於報告期末審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生期間於損益內確認。

(d) 收益確認

物業銷售收益於買方取得已落成物業控制權的時間點確認。管理層會判斷物業控制權何時轉移至客戶。

(e) 申索和訴訟撥備

本集團因各種原因而成為幾宗訴訟及仲裁案件的被告。管理層評估結果的可能性並估計本集團須就每宗案件承擔的可能費用，當中考慮所有可知的事實及情況及相關法律意見。該評估涉及管理層對案件結果可能性的重大判斷及對費用的估計。倘該等案件的最終結果有別於管理層原先估計及記錄的金額，有關差異將影響其變現期間的開支。

(f) 金融資產減值

對合營企業貸款及其他金融資產的虧損撥備，乃基於相關金融工具的信貸風險而釐定。管理層根據過往記錄、現有市況及各報告期末的前瞻性資料，運用判斷作出假設與估計，以預測預期信貸虧損。此評估涉及高度的預估與未來經濟狀況的不確定性，可能對債務人的業務及信用狀況產生重大影響。當實際未來現金流量低於或高於預期時，將據此產生重大減值虧損或重大減值虧損撥回。

5 收益及分部資料

本集團的經營活動可歸為專注於(a)物業銷售、(b)物業投資、(c)酒店經營、(d)房地產代理服務及(e)其他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相關服務的收益資料。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。

按類別劃分的本集團收益分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023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	2,997,746	5,621,762
房地產代理服務	1,064	22,168
酒店經營	44,258	18,819
其他	60,900	9,991
	3,103,968	5,672,740
其他來源之收益		
租金收入	29,344	31,006
	3,133,312	5,703,746

來自物業銷售的絕大部分收益於某一時間點確認。

地區資料

本集團的營運主要位於中國，因此，並無呈列地區分部報告。

概無與單一外部客戶進行交易的收益達本團於截至2024年及2023年12月31日止年度收益的10%或以上。

6 其他收入、收益及虧損淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入	18,017	19,082
政府補助(附註a)	49	252
匯兌虧損淨額(附註b)	(193,311)	(119,804)
出售聯營公司的虧損	–	(23,800)
出售合營企業的虧損	–	(416,972)
出售附屬公司的虧損	(1,239,827)	(563,895)
預期信貸虧損撥備	(2,225,755)	(5,567,791)
罰款、索償及訴訟費用(附註c)	(134,630)	(600,605)
於合營企業的權益減值	–	(367,221)
雜項	(18,072)	(48,176)
	(3,793,529)	(7,688,930)

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2024年及2023年12月31日止年度的匯兌虧損淨額主要來源於因人民幣兌美元貶值而重新換算本公司發行的以美元計值的優先票據。
- (c) 本集團正面臨各種訴訟及仲裁事項，相關撥備按實際結付、法庭頒令或報告期末解決索賠所需代價的最佳估計來計量。

7 融資開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	(1,117,246)	(1,566,719)
優先票據及公司債券的利息	(1,401,185)	(1,793,781)
	<u>(2,518,431)</u>	<u>(3,360,500)</u>
減：發展中待售物業的資本化金額	<u>283,956</u>	<u>507,547</u>
	<u>(2,234,475)</u>	<u>(2,852,953)</u>

資本化借款成本按每年2.8%至10.5%的比率(2023年：2.8%至24.0%)計算。

8 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(211,039)	(156,187)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(300,143)	(435,681)
遞延稅項	113,810	235,247
中國企業所得稅過往年度撥備不足	(40)	(1,888)
所得稅開支	<u>(397,412)</u>	<u>(358,509)</u>

根據中國企業所得稅法，本公司中國附屬公司的適用所得稅稅率為25%。

土地增值稅撥備乃實際根據相關中國稅務法律及法規所載規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍(介乎30%至60%)作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

根據英屬處女群島及開曼群島的規則及規例，本集團於英屬處女群島及開曼群島均無須繳付任何所得稅。海外附屬公司之稅項按相關國家之適用現行稅率扣除。

由於截至2024年及2023年12月31日止年度本集團並未於香港產生或取得收入，故並未撥備香港利得稅。

年度實際稅項開支可與合併損益及其他全面收入報表內的稅前虧損對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
稅前虧損	<u>(7,162,404)</u>	<u>(15,529,378)</u>
按25%稅率計算的中國企業所得稅	1,790,601	3,882,344
土地增值稅撥備	(300,143)	(435,681)
可扣減中國企業所得稅的土地增值稅的稅務影響	75,036	108,920
分佔聯營公司業績的稅務影響	(192)	(372)
分佔合營企業業績的稅務影響	(14,234)	(8,544)
不可抵扣開支的稅務影響	(324,967)	(268,824)
先前確認的未動用稅項虧損之稅務影響	(15,877)	(113,892)
未使用且未確認的稅項虧損之稅務影響	(783,854)	(1,852,000)
未確認暫時差異的稅務影響	(823,742)	(1,668,572)
中國企業所得稅過往年度撥備不足	<u>(40)</u>	<u>(1,888)</u>
所得稅開支	<u>(397,412)</u>	<u>(358,509)</u>

9 年度虧損

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
--	----------------	----------------

年度虧損乃經扣除下列項目後釐定：

(a) 員工成本

薪金、工資及其他福利	110,098	206,369
退休福利供款	5,764	11,597
以股份付款的開支	(1,933)	(3,590)
	<u>113,929</u>	<u>214,376</u>

(b) 其他項目

折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	41,060	25,089
無形資產攤銷	2,007	2,080
核數師酬金		
— 核數服務	6,500	6,500
— 非核數服務	150	150
預期信貸虧損撥備	2,225,755	5,567,791
合營企業的權益減值	—	367,221
發展中待售物業及持作銷售竣工物業撇減	337,688	2,843,102
已售竣工物業的成本	<u>2,662,422</u>	<u>6,966,633</u>

10 每股虧損

截至2024年及2023年12月31日止年度的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按下列數據計算：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
虧損		
據以計算每股基本及攤薄虧損的虧損(本公司擁有人應佔年度虧損)	<u>(7,458,758)</u>	<u>(14,312,777)</u>
	2024年 千股	2023年 千股
股份數目(基本及攤薄)		
已發行普通股加權平均數	<u>2,794,994</u>	<u>2,794,994</u>

附註：截至2024年及2023年12月31日止年度的每股攤薄虧損計算並無考慮未獲行使的購股權，因為其具有反攤薄影響。

11 股息

本年度概無宣派及支付股息(2023年：無)。

12 於合營企業的權益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2024年 12月31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	1,953,591	1,876,311
分佔收購後盈利及其他全面收入	<u>(201,852)</u>	<u>(202,714)</u>
	<u>1,751,739</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	<u>(524,162)</u> <u>(2,720,939)</u>	<u>(466,314)</u> <u>(2,720,939)</u>
	<u>1,203,324</u>	<u>1,261,172</u>

於2024年及2023年12月，向合營企業作出之貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。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。

13 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要包括應收租金及物業銷售應收款項。

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備	399,259	390,210
應收非控股權益款項	1,776,092	1,855,795
其他應收款項，扣除撥備(附註i)	3,453,731	5,405,263
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註ii)	43,642	51,941
貨款及應收款項	5,672,724	7,703,209
向建築材料供應商作出預付款項	1,246,078	1,150,782
就購入土地使用權已付的按金	38,810	38,810
預付税金	997,304	1,138,205
	7,954,916	10,031,006

附註：

- (i) 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。
- (ii) 客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金指存放於住房公積金管理中心(負責經營及管理住房公積金的國有機構)的金額，以擔保客戶所獲提供住房公積金貸款，且當客戶獲得個人物業所有權證後將退還予本集團。

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

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年以下	99,082	109,976
1至2年	86,212	21,836
2年以上但不多於3年	213,965	258,398
	399,259	390,210

於報告期末，上述所有貿易應收款項均為逾期應收租金及已售物業應收款項，惟並無減值。本集團並無就逾期應收租金的該等結餘持有任何抵押品。本集團就已售物業應收款項持有物業單位的業權作為該等結餘的抵押品。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初	60,719	60,719
年內撥備	—	—
年終	<u>60,719</u>	<u>60,719</u>

其他應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初	3,238,452	935,497
年內撥備	2,225,755	2,457,809
撤銷為不可收回金額	(203,982)	(154,854)
年終	<u>5,260,225</u>	<u>3,238,452</u>

14 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(附註i)	5,410,925	4,553,148
應計建設支出(附註i)	1,427,794	1,924,750
應付非控股權益款項	1,368,024	1,516,220
應計利息	1,936,961	1,197,397
應付工資	45,151	43,736
應付股息	1,458	3,212
索償及訴訟撥備(附註iii)	795,384	765,028
其他應付款項(附註ii)	<u>6,406,632</u>	<u>5,271,646</u>
按攤銷成本計量之金融負債	17,392,329	15,275,137
其他應付稅項	<u>907,947</u>	<u>671,148</u>
	<u>18,300,276</u>	<u>15,946,285</u>

附註：

(i) 以下為於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析：

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年以下	1,612,396	2,955,861
1至2年	2,236,044	142,289
2年以上但不多於3年	<u>1,562,485</u>	<u>1,454,998</u>
	<u>5,410,925</u>	<u>4,553,148</u>

應計建設支出包括建設成本及其他項目相關開支，根據本集團衡量的項目進度支付。因此，並無呈列賬齡分析。

(ii) 其他應付款項主要包括客戶按金和潛在股本投資夥伴的現金墊款。

(iii) 索償及訴訟的撥備變動：

	人民幣千元
於2024年1月1日	765,028
計入損益	134,630
已動用	<u>(104,274)</u>
於2024年12月31日	<u>795,384</u>

15 合約負債

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
銷售按金	<u>9,834,068</u>	<u>12,158,846</u>
合約負債變動		
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的結餘	12,158,846	18,512,043
年內確認已於年初計入合約負債的收益	(3,468,566)	(4,878,514)
出售附屬公司	(36,222)	(2,230,331)
已收銷售按金	<u>1,180,010</u>	<u>755,648</u>
於12月31日的結餘	<u>9,834,068</u>	<u>12,158,846</u>
預計一年後確認為收益的銷售按金為人民幣2,530,000,000元(2023年：人民幣4,313,438,000元)。		

16 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2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024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2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日	<u>2,794,994</u>	<u>27,941</u>	<u>175,693</u>

不發表意見

我們獲委聘審計列載於第●至●頁的當代置業(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此財務報表包括於2024年12月31日的合併財務狀況報表與截至該日止年度的合併損益及其他全面收入報表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們並無對 貴集團合併財務報表發表意見。由於我們報告內「不發表意見之基準」一節所述之多項不確定性及其對合併財務報表之可能累積影響之潛在相互作用，我們無法就該等合併財務報表形成審核意見。在所有其他方面，我們認為合併財務報表乃根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

不發表意見之基準

與持續經營有關的多項不確定因素

誠如合併財務報表附註3(a)(ii)所述，貴集團於截至2024年12月31日止年度產生虧損人民幣7,559,816,000元，於該日，貴集團的流動負債及資本虧絀分別為人民幣26,856,906,000元及人民幣22,649,773,000元。於2024年12月31日，流動負債包括銀行及其他借款人民幣7,431,654,000元(附註27)、公司債券人民幣871,552,000元(附註29)、優先票據人民幣13,499,634,000元(附註28)及包括貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用在內的索償及訴訟撥備人民幣795,382,000元(附註25)，而 貴集團的銀行結餘及現金僅為人民幣87,166,000元。

於2024年12月31日，貴集團違反了與銀行及其他借款有關的若干契諾，總額為人民幣161,462,000元。此外，於2024年12月31日，貴集團拖欠償還銀行及其他借款，人民幣4,845,997,000元之銀行及其他借款已到期應付及逾期未付。倘任何該等貸款人要求立即償還任何該等借款，而 貴集團無法滿足該要求，貸款人有權接管已抵押資產，詳情於附註32披露。

貴公司於2022年將所有優先票據重組為5批優先票據，到期日介於2023年12月30日至2027年12月30日，並於2023年進一步修改優先票據條款及條件。然而，由於貴集團面臨嚴峻流動性壓力，貴公司未能於2024年12月履行2023年新票據及2024年票據到期償付義務，且於2024年全年未能支付2025年票據、2026年票據及2027年票據之利息。2024年之後，貴集團未能於到期日2025年6月30日至此等合併財務報表的批准日期支付2025年票據、2026年票據及2027年票據之現金利息。由於上述之拖欠付款，優先票據持有人有權要求立即償還優先票據之未償還本金及利息，惟直至該等合併財立即償還務資料批准日期尚無票據持有人要求立即償還。

優先票據由貴公司若干附屬公司擔保，有關擔保的履行次序實際上不及各擔保人的其他有抵押責任優先，以作為抵押資產的價值為限。倘任何優先票據持有人要求立即償還任何優先票據，而貴集團無法滿足該要求，票據持有人有權執行擔保以收回其投資。

自2023年7月起，貴集團已陸續與債券持有人達成協議，將公司債券的到期日延後。2025年7月，貴集團進一步與債券持有人達成協議，將償還日期延長至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。

另外，貴集團因各種原因而捲入不同交易對手的數宗訴訟及仲裁案件，而貴集團已就此於2024年12月31日就索償及訴訟計提撥備人民幣795,384,000元。

截至2024年12月31日止年度，中國物業市場顯著向下調整，此趨勢延續至今，主要體現於住宅開發項目啟動量與銷量雙雙萎縮，主因在於買家對開發商穩健性及價格不穩的擔憂。儘管政府採取穩定市場措施，並實行放寬主要城市購房限制等政策調整，物業投資與銷量仍維持低迷。受此影響，中國物業開發商的預售持續疲弱。

在此背景下，貴集團內部資金亦有所萎縮，貴集團面臨為建築項目融資及償付計息借款(包括前述銀行及其他借款、優先票據及公司債券)的

流動性壓力。當前的宏觀經濟狀況及房地產行業的復甦時機為 貴集團帶來額外重大不確定因素。 貴集團產生營運資金流入或為其優先票據、公司債券及其他借款再融資可能比以往具挑戰性。

所有該等事件及情況表明，有重大不確定因素可能會令 貴集團持續經營的能力嚴重存疑。

誠如合併財務報表附註3(a)(ii)所披露， 貴公司董事正採取若干計劃及措施解決 貴集團的流動資金問題。

合併財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於計劃及措施的結果，後者則存在重大不確定因素，包括 貴集團能否(i)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；(ii)取得公司債券持有人的批准，將公司債券的到期日再度延長至2026年7月30日，並於其後延長的2026年7月30日到期日前償還公司債券，或取得債券持有人的批准，將公司債券的到期日再度延長至2026年7月30日之後；(iii)成功與現有貸款人就將 貴集團若干借款續期進行磋商，並維持與 貴集團現有融資提供者的關係，使彼等繼續向 貴集團提供資金，並且不要求即時償還銀行及其他借款，直至 貴集團成功完成物業建築項目及自此產生充足的現金流入為止；(iv)成功維持與主要承建商及供應商的持續及正常業務關係，與彼等就支付安排達成協議，如期完成建築進度；(v)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；(vi)成功獲得更多新的融資來源；(vii)成功實施 貴集團的業務計劃及成本控制措施，以改善 貴集團的營運資金及現金流狀況；及(viii)就索償及訴訟的費用及支付條款達成友好解決方案，而此事尚未得出確切的結果。

倘 貴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 貴集團資產的賬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。

其他事項一因未能取得賬簿及記錄而對若干附屬公司工作範圍的限制

誠如附註24所披露，貴集團於截至2023年及2024年12月31日止年度透過銷售、註銷或清盤方式出售若干附屬公司(分別為「**2023年已出售附屬公司**」及「**2024年已出售附屬公司**」)。截至該等附屬公司各自出售日期止，2023年已出售附屬公司及2024年已出售附屬公司分別有收益人民幣416,156,000元及人民幣9,669,000元、銷售成本人民幣390,942,000元及人民幣9,728,000元、其他收入及收益人民幣5,464,000元及人民幣219,782,000元、銷售及分銷開支人民幣10,720,000元及人民幣零元、行政開支人民幣9,791,000元及人民幣594,000元、融資開支人民幣25,772,000元及人民幣零元以及所得稅抵免人民幣39,912,000元及人民幣零元已於貴集團損益中確認，並分別計入截至2023年及2024年12月31日止年度之合併損益及其他全面收入報表相關項目。截至2023年及2024年12月31日止年度，該等附屬公司截至各出售日期的業績總額分別為溢利人民幣24,307,000元及虧損人民幣220,435,000元。出售2023年已出售附屬公司及2024年已出售附屬公司分別產生的虧損淨額人民幣563,895,000元及人民幣1,239,827,000元已於貴集團損益中確認，並分別計入截至2023年及2024年12月31日止年度之合併損益及其他全面收入報表中之其他收入、收益及虧損。

此外，就2024年已出售附屬公司而言，銷售成本人民幣16,066,000元、其他虧損人民幣86,894,000元、銷售及分銷開支人民幣1,062,000元、行政開支人民幣5,630,000元、融資開支人民幣106,273,000元及所得稅開支人民幣39,717,000元已於貴集團損益中確認，導致截至2023年12月31日止年度的虧損淨額合共人民幣255,642,000元，且已計入截至2023年12月31日止年度的合併損益及其他全面收入報表的相應項目中。於2023年12月31日，2024年已出售附屬公司擁有的物業、廠房及設備人民幣65,000元、無形資產人民幣5,000元、遞延稅項資產人民幣1,023,000元、發展中待售物業人民幣1,557,534,000元、持作銷售竣工物業人民幣361,371,000元、貿易及其他應收款項、按金及預付款項人民幣3,804,773,000元、銀行結餘及現金人民幣6,412,000元、貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用人民幣3,445,301,000元、合約負債人民幣59,487,000元、應付稅項人民幣40,980,000元、銀行及其他借款人民幣791,000,000元，已計入於2023年12月31日的合併財務狀況報表。

就審核截至2024年12月31日止年度之合併財務報表而言，我們於2023年已出售附屬公司及2024年已出售附屬公司之出售完成後方開展工作，因此我們未能獲得該等附屬公司之會計賬冊及記錄以進行查閱。

由於上述範圍限制，我們未能執行我們認為必要的審核程序，以就我們的審核取得充足適當的審核憑證並釐定2024年已出售附屬公司截至2023年12月31日的(i)收益、(ii)銷售成本、(iii)其他收入、收益及虧損、(iv)銷售及分銷開支、(v)行政開支、(vi)融資開支、(vii)截至2023年及2024年12月31日止年度之所得稅開支、(viii)物業、廠房及設備、(ix)無形資產、(x)遞延稅項資產、(xi)發展中待售物業、(xii)持作銷售竣工物業、(xiii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項、(xiv)銀行結餘及現金、(xv)貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用、(xvi)合約負債、(xvii)應付稅項、(xviii)銀行及其他借款是否並無重大錯誤陳述。我們亦須就對截至2023年12月31日止年度之合併財務報表的初次審核對2023年1月1日的期初結餘進行審核程序。然而，鑑於上述範圍限制，我們未能對2023年已出售附屬公司及2024年已出售附屬公司的期初結餘進行我們認為必要的審核程序。我們曾要求前任核數師同意我們查閱並審閱彼等關於審核截至2023年12月31日止年度前之合併財務報表的審核文件，但未能獲得其同意。因此，我們未能取得充足且適當的審核憑證，以釐定於2023年1月1日的投資物業人民幣43,300,000元、物業、廠房及設備人民幣1,230,000元、無形資產人民幣89,000元、於聯營公司的權益人民幣15,044,000元、於合營企業的權益人民幣20,820,000元、遞延稅項資產人民幣73,236,000元、發展中待售物業人民幣4,815,830,000元、持作銷售竣工物業人民幣619,255,000元、其他存貨及合約成本人民幣56,000元、貿易及其他應收款項、按金及預付款項人民幣6,126,978,000元、銀行結餘及現金人民幣225,608,000元、貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用人民幣5,633,880,000元、合約負債人民幣2,551,797,000元、應付稅項人民幣51,957,000元以及銀行及其他借款人民幣1,464,106,000元是否不存在重大錯誤陳述，包括該等結餘是否正確地由2022年12月31日的結餘結轉。

就審核截至2023年12月31日止年度之合併財務報表而言，我們因無法查閱會計賬冊及記錄，故就上述事項修訂了我們的意見，而此範圍限制仍未解決，我們對截至2024年12月31日止年度之合併財務報表所發表的審核意見亦據此作出相應修訂。

就上述金額作出的任何必要調整可能會對(i)截至2023年及2024年12月31日止年度 貴集團的財務表現及現金流量；(ii) 貴集團於2023年12月31日及2023年1月1日的財務狀況；及(iii)合併財務報表的相關披露構成重大相應影響。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會，提呈本集團截至2024年12月31日止年度之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2024年12月31日止年度，本公司致力實現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，力爭實現公司反覆運算轉型和涅槃重生。

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

截至2024年12月31日止年度，本集團物業銷售收益約人民幣2,997.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約46.7%。本集團於2024年交付建築面積為310,069平方米和1,209個車位。截至2024年12月31日止年度平均交付銷售價格（「平均售價」）為人民幣10,029元／平方米，車位平均交付售價為人民幣58,737元／個。

酒店經營、房地產代理服務及其他服務

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12月31日止年度，本集團在房地產代理服務的收益約人民幣1.1百萬元，較2023年同期的約人民幣22.2百萬元下降約95.2%。

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12月31日止年度酒店收益為人民幣44.3百萬元，較2023年同期的約人民幣18.8百萬元上升135.2%。

截至2024年12月31日止年度，其他服務的收益約人民幣60.9百萬元，而2023年同期收益錄得約人民幣10.0百萬元。

合約銷售

截至2024年12月31日止年度，本集團、其合營企業和聯營公司合約銷售額約人民幣3,180百萬元，較截至2023年12月31日止年度下跌42.8%，而銷售總建築面積310,069平方米和1,209個車位，較截至2023年12月31日止年度分別減少約40.0%和30.9%。

表一：本集團、其合營企業及聯營公司合約銷售額明細

省／直轄市	合約銷售 人民幣千元	2024年	平均售價	合約銷售 人民幣千元	2023年	平均售價
		建築面積 (平方米) 或車位	人民幣元／ 平方米 或車位		建築面積 (平方米) 或車位	人民幣元／ 平方米 或車位
安徽	58,212	9,841	5,915	195,940	22,799	8,594
北京	6,059	267	22,693	103,474	2,882	35,904
重慶	5,671	768	7,384	136,774	16,753	8,164
廣東	858,567	21,547	39,846	1,008,257	12,618	79,906
貴州	16,297	5,399	3,019	76,923	12,508	6,150
河北	66,589	6,637	10,033	199,307	19,828	10,052
湖北	821,671	150,496	5,460	1,261,750	213,484	5,910
湖南	77,966	12,683	6,147	138,809	25,998	5,339
內蒙古	-	-	-	351,576	36,451	9,645
江蘇	190,123	8,573	22,177	312,411	22,023	14,186
江西	21,226	2,027	10,472	35,715	3,437	10,391
陝西	550,703	33,185	16,595	366,899	46,210	7,940
山東	96,462	16,619	5,804	108,276	17,554	6,168
山西	339,928	42,027	8,088	1,146,716	63,874	17,953
物業小計	3,109,474	310,069	10,029	5,442,827	516,419	10,540
車位	71,013	1,209個車位	58,737／車位	114,165	1,749個車位	65,274／車位
合計	3,180,487			5,556,992		

土地儲備

於2024年12月31日，本集團、其合營企業及聯營公司於中國的土地儲備(不包括投資性物業及持作自用的物業)合計6,186,889平方米。本集團、其合營企業及聯營公司的土地儲備分佈如下：

表二：本集團、其合營企業及聯營公司土地儲備

省／直轄市	於2024年 12月31日 未售總 建築面積* (平方米)
安徽	159,289
北京	75,600
重慶	477,429
福建	97,684
廣東	436,356
貴州	479,676
河北	678,458
湖北	1,614,388
湖南	121,761
江蘇	63,913
江西	166,650
遼寧	3,895
陝西	682,589
山東	374,734
上海	17,704
山西	560,807
天津	170,918
浙江	5,038
合計	<u><u>6,186,889</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12月31日止年度，本集團的收益約人民幣3,133.3百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣5,703.7百萬元減少約45.1%，主要因為平均售價增加，導致物業銷售的收入同期減少約人民幣2,624.0百萬元。

銷售成本

本集團截至2024年12月31日止年度的銷售成本約人民幣3,588.9百萬元，較2023年度同期下降約64.6%。

毛損及毛損率

截至2024年12月31日止年度，本集團的毛損約人民幣455.6百萬元，毛損率約14.5%。

其他收入及開支

本集團的其他開支由截至2023年12月31日止年度約人民幣7,688.9百萬元減少約人民幣3,895.4百萬元至截至2024年12月31日止年度人民幣3,793.5百萬元，主要是由於年內錄得預期信貸虧損減少約人民幣3,342.0百萬元。詳情請參閱本公告的經審核財務報表附註6。

投資物業之公允價值變動淨額

投資物業之公允價值虧損變動淨額由截至2023年12月31日止年度約人民幣83.9百萬元上升約279.6%至截至2024年12月31日止年度約人民幣318.3百萬元。

銷售及分銷開支

本集團截至2024年12月31日止年度的銷售及分銷開支約人民幣118.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣311.6百萬元下降約61.9%。

行政開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣184.1百萬元，較2023年同期約人民幣256.4百萬元減少約28.2%。

融資成本

本集團的融資成本由截至2023年12月31日止年度約人民幣2,853.0百萬元減少約21.7%至截至2024年12月31日止年度約人民幣2,234.5百萬元。融資成本減少乃由於優先票據及公司債券減少人民幣392.6百萬元，以及發展中待售物業的資本化金額減少人民幣223.6百萬元所致。

所得稅開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的所得稅開支為人民幣397.4百萬元，主要由於中國企業所得稅撥備增加所致。

年度虧損

本集團虧損由截至2023年12月31日止年度約人民幣15,887.9百萬元減少約人民幣8,328.1百萬元至截至2024年12月31日止年度約人民幣7,559.8百萬元。

本公司擁有人應佔年度虧損

基於上文所述，本集團擁有人應佔本集團虧損由截至2023年12月31日止年度約人民幣14,312.8百萬元減少約人民幣6,854.0百萬元至截至2024年12月31日止年度約人民幣7,458.8百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2024年12月31日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘為約人民幣337.6百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣683.0百萬元下降約50.6%。

借款

於2024年12月31日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣23,684.2百萬元，包括銀行及其他貸款約人民幣9,313.0百萬元、優先票據約人民幣13,499.6百萬元及公司債券約人民幣871.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣22,951.6百萬元增加約3.2%。

借款明細

按借款類型及到期情況劃分

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他貸款		
一年內或按要求	7,431,654	7,695,497
一年以上，但不超過兩年	1,412,964	1,092,390
兩年以上，但不超過五年	3,962	1,158,788
五年以上	464,391	214,392
小計	9,312,971	10,161,067
優先票據		
一年內	13,499,634	1,997,077
兩年以上，但不超過五年	—	9,971,775
小計	13,499,634	11,968,852
公司債券		
一年內	871,552	821,685
小計	871,552	821,685
總計	23,684,157	22,951,604
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	337,628	682,985
淨負債	23,346,529	22,268,619
權益總額	(22,649,773)	(15,158,873)

按貨幣種類劃分

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
— 以人民幣計值	9,147,638	9,998,165
— 以美元計值	<u>14,536,519</u>	<u>12,953,439</u>
	<u><u>23,684,157</u></u>	<u><u>22,951,604</u></u>

槓桿

本集團淨流動負債(即流動資產減流動負債)由2023年12月31日的約人民幣9,066.5百萬元上升至2024年12月31日的約人民幣17,790.4百萬元，而流動比率(即流動資產除以流動負債)則由2023年12月31日的約0.80倍下降至2024年12月31日的約0.52倍。

外幣風險

本公司主要附屬公司的功能貨幣為人民幣。絕大部分的交易以人民幣計值。本集團海外業務的交易(如購買持作日後發展的土地)及若干已產生的開支則以外幣計值。於2024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777.5百萬元及約人民幣2.0百萬元，及以美元計值的負債約人民幣13,665.0百萬元。該等款項均承受外幣風險。綜合考慮市場形勢及匯兌波動對本集團在年內的實際影響，目前暫未施行外幣對沖政策，但管理層會持續監控外匯風險，並研究適合本集團的外幣對沖政策，將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

資本承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未於合併財務報表中作出撥備： 有關發展中物業的支出	<u>7,123,414</u>	<u>9,370,829</u>

或然負債

本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，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，本集團有權接管有關物業的法定所有權。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。本公司董事認為，按初始確認，擔保合約的公允價值屬微不足道。此外，於報告期末，概未為擔保合約確認撥備，原因是違約風險低。

於報告期末，就按揭融資提供予銀行的未償還擔保金額如下：

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
按揭擔保	<u>15,113,507</u>	<u>16,266,436</u>

此外，本公司的一間附屬公司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，導致該融資逾期償還及該銀行向合營企業及擔保人提出索賠，包括本公司的附屬公司。董事認為，根據該擔保向本集團提出索賠的可能性不大，因為合營企業具備足夠資產結付該金額。於報告期末，本集團在所出具的擔保下的最大負債為合營企業所動用銀行融資的未償還金額，即人民幣996,082,000元（2023年：人民幣1,046,388,000元）。

於2024年12月31日，本集團作為被告涉及多宗主要由債權人提出的訴訟及仲裁案件，其中債權人在多宗案件要求立即償還所欠款項，並連同利息及／或罰金作為賠償。本集團管理層在考慮所有可得事實及情況以及相關法律意見後，評估每宗案件的結果可能性，並估計本集團可能須承擔的賠償金額。根據評估結果，本集團管理層於2024年12月31日的合併財務報表中，就索償及訴訟撥備計提賠償金額人民幣795,384,000元（2023年：人民幣765,028,000元）。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共有448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。

遵守相關法律及法規

於2024年度內，就董事所知，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。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

抵銷未償還應付款項的須予披露及關連交易

此處所用詞彙與日期為2024年12月23日的公告所界定者具有相同涵義。於2024年12月23日，本公司成員公司與第一服務控股有限公司成員公司訂立該等抵銷協議(第一服務控股有限公司為張雷先生及張鵬先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士)，據此，第一服務成員公司同意主要透過轉讓該等物業的方式抵銷本公司成員公司結欠的該等未償還應付款項。

關於該項須予披露及關連交易的其他詳情，請參閱本公司日期為2024年12月23日的公告。

除上文及／或年報所披露者外，本集團截至2024年12月31日止年度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，固定年利率為7.8%(利息須每年支付)，到期日延長至2024年7月30日。

於2024年7月，本集團與債券持有人再次達成協議，將償還日期延長至2025年1月31日。待取得債券持有人批准後，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再次達成協議，將償還日期延長至2026年1月31日。待取得債券持有人批准後，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，本公司將強化其核心競爭力，堅定踐行「綠色低碳+科技賦能+產業生態」發展戰略，致力實現迭代轉型與根本性革新。

綠色低碳為核心

智慧科技為賦能

產業生態為動力

董事進行證券交易之標準守則

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」)作為董事買賣本公司證券的行為守則。經本公司向董事作出特定查詢後，所有董事已確認在截至2024年12月31日止年度均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平的企業管治。除下文所披露者外，本公司於截至2024年12月31日止年度，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，惟以下所載的偏離事項除外：

守則條文第B.2.2條訂明，每位董事（包括該等獲委以固定任期的董事）應至少每三年輪值退任一次。本公司自2023年11月29日起並無舉行股東週年大會。因此，概無董事於股東週年大會退任或經股東重選。本公司將舉行股東週年大會，會上董事將退任及願意重選連任。

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。

守則條文第F.2.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（如適用）的主席出席。本公司自2023年11月29日起並無舉行股東週年大會。

本公司未能及時遵守上市規則的財務報告規定，包括：(i)公佈截至2024年6月30日止六個月的中期業績及截至2024年12月31日止財政年度的全年業績；及(ii)刊發截至2024年6月30日止六個月之中期報告及截至2024年12月31日止年度之年報。有關延遲構成違反《上市規則》第13.46(2)條、第13.48(1)條、第13.49(1)條及第13.49(6)條之規定。

暫停買賣

應本公司要求，本公司股份已自2024年4月2日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

詳情請參閱本公司日期為2024年3月28日的公告。

末期股息

董事會不建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年12月31日：每股零港元)。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三位現任獨立非執行董事組成，分別為許俊浩先生、高志凱先生及朱彩清女士，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2024年12月31日止年度合併年度業績。

刊登業績公告及年度報告

本公司之全年業績公告登載在本公司網站www.modernland.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上。本公司2024年年報將於適當時候寄發予股東並分別刊登於聯交所網站及本公司網站。

本公司股東及其他投資者在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。