

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2025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」，各自為一名「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本集團截至2025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2025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2025年6月30日止六個月—未經審核

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收益	3	417,587	1,004,336
銷售成本		<u>(367,434)</u>	<u>(1,134,641)</u>
毛利		50,153	(130,305)
其他收入、收益及虧損	4	(159)	(2,459,555)
銷售及分銷開支		(33,837)	(39,320)
行政開支		(60,554)	(82,903)
融資成本	5	(1,142,097)	(1,126,609)
分佔合營企業溢利減虧損		28,627	(30,273)
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>(387)</u>	<u>(636)</u>
稅前虧損		(1,158,254)	(3,869,601)
所得稅開支	6	<u>(776)</u>	<u>(182,116)</u>
期內虧損	7	<u>(1,159,030)</u>	<u>(4,051,717)</u>

截至6月30日止六個月
2025年 2024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

（「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

人民幣零元（2024年：人民幣零元）的

變動淨額（不可劃轉）

—

—

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）

—

—

期內全面收入總額

(1,159,030)

(4,051,717)

下列人士應佔期內虧損：

本公司擁有人

(1,107,953)

(3,793,565)

非控股權益

(51,077)

(258,152)

(1,159,030)

(4,051,717)

下列人士應佔全面收入總額：

本公司擁有人

(1,107,953)

(3,793,565)

非控股權益

(51,077)

(258,152)

(1,159,030)

(4,051,717)

每股虧損（人民幣（「人民幣」）分）：

基本及攤薄

9

(39.6)

(135.7)

合併財務狀況報表

於2025年6月30日 — 未經審核

		於2025年 6月30日	於2024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		2,009,466	2,010,805
物業、廠房及設備		351,313	361,409
無形資產		18,920	19,918
持作日後發展的永久業權土地			
於聯營公司的權益		26,873	27,259
於合營企業的權益	10	1,784,289	1,751,739
向合營企業作出貸款	10	1,199,360	1,203,324
公允價值全面收入之指定權益證券		1,883	1,883
遞延稅項資產		1,032,333	1,022,784
		6,424,437	6,399,121
流動資產			
發展中待售物業		13,949,914	13,673,672
持作銷售竣工物業		5,535,434	6,010,492
其他存貨及合約成本		607,853	610,930
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	11	8,580,909	7,954,916
應收關聯方款項		641,337	645,949
受限制現金		249,584	250,462
銀行結餘及現金		68,159	87,166
		29,633,190	29,233,587

		於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 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	12	19,223,801	18,300,276
合約負債		9,646,586	9,834,068
應付關聯方款項		1,943,117	1,926,821
應付稅項		4,475,195	4,226,488
銀行及其他借款—於一年內到期		7,370,251	7,431,654
公司債券—於一年內到期		898,030	871,552
優先票據—於一年內到期		14,168,150	13,499,634
		<u>57,725,130</u>	<u>56,090,493</u>
流動負債淨額		<u>(28,091,940)</u>	<u>(26,856,906)</u>
總資產減流動負債		<u>(21,667,503)</u>	<u>(20,457,785)</u>
股本及儲備			
股本		175,693	175,693
儲備		<u>(23,263,538)</u>	<u>(22,155,585)</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>(23,087,845)</u>	<u>(21,979,892)</u>
非控股權益		<u>(762,205)</u>	<u>(669,881)</u>
權益總額		<u>(23,850,050)</u>	<u>(22,649,773)</u>
非流動負債			
銀行及其他借款—於一年後到期		1,876,856	1,881,317
遞延稅項負債		<u>305,691</u>	<u>310,671</u>
		<u>2,182,547</u>	<u>2,191,988</u>
		<u>(21,667,503)</u>	<u>(20,457,785)</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2024年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2025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2024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會計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

國際財務報告準則第21號(修訂本)	缺乏交換性
-------------------	-------

本集團判定，採納2023年1月1日或之後開始的會計期間生效之新訂準則及修訂本，不大可能會對合併財務報表造成重大影響。本集團正在評估首次採納期間預期出現之其他變化的影響。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。

(b) 持續經營基準

截至2025年6月30日止六個月，本集團產生虧損人民幣1,159,030,000元，於同日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣28,091,940,000元。流動負債包括即期銀行及其他借款人民幣7,370,251,000元、公司債券人民幣898,030,000元、優先票據人民幣14,168,150,000元及索償及訴訟撥備人民幣764,252,000元。

此外，於2025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，該等借款於報告日期後一年以上到期，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2025年6月30日的財務狀況表中重新歸類為流動負債。再者，於2025年6月30日，銀行及其他借款人民幣6,024,164,000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批優先票據(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，由於本集團長期面臨嚴重流動性壓力，本集團未能在2024年12月履行2023年新票據和2024年票據到期償付義務，且在2024年全年均未支付2025年、2026年及2027年票據的利息。此後，本集團在2025年6月30日到期日及截至本合併財務報表批准之日，均未支付2025年、2026年及2027年票據的現金利息。鑒於上述截至2025年6月30日的本金及利息支付違約情況，儘管所有票據持有人均未履行義務，優先票據持有人仍有權要求立即償還所有未償本金及利息。

本集團部分附屬公司為優先票據提供擔保，且該擔保在以資產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，而本集團無法滿足該請求，則優先票據持有人有權按約定方式取得質押資產。

於2025年6月30日，本集團賬面值為人民幣898,030,000元的公司債券已於2025年7月30日到期。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。

另外，本集團因各種原因與不同交易對手方捲入了多宗訴訟及仲裁案件。截至2025年6月30日，本集團已確認索償及訴訟撥備人民幣764,252,000元。

截至2025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采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，2025年中國房地產開發商的預售普遍減少。本集團2025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；
- 關於賬面值為人民幣898,030,000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制的本集團現金流預測，該預測涵蓋自2025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：

- 成功與優先票據持有人就重組和／或延長優先票據進行磋商；
- 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，並有能力於其後延長到期日償還公司債券，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；
- 成功就本集團某些借款的續期事宜，與其他現有貸款人進行磋商，並維持與本集團當前融資提供人的關係，以便他們繼續為本集團提供融資，且在本集團成功完成房地產建設項目並產生充足的現金流入之前不要求立即償還銀行及其他借款；
- 與主要施工方和供應商保持持續正常的業務關係，以便與他們商定付款安排，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。

董事會認為，假設上述所有假設、計劃和措施均獲成功，本集團將擁有充足的營運資金，足以支付其運營所需，並在這些債務到期時履行義務，且該等資金的有效期至少為自合併財務報表批准之日起的十五個月。因此，董事會認為以持續經營為基礎編製合併財務報表是適當的。

若本集團未能及時落實上述一項或多項計劃與措施，可能無法持續經營。此時需進行調整：將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生的負債計提撥備，並將非流動資產和非流動負債分別重新歸類為流動資產和流動負債。本合併財務報表未包含上述任何調整內容。

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	
	2025年	2024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	389,919	960,392
房地產代理服務	182	740
酒店經營	13,758	24,527
其他服務	3,441	4,220
	<u>407,300</u>	<u>989,879</u>
其他來源之收益		
租金收入	10,287	14,457
	<u>417,587</u>	<u>1,004,336</u>

來自物業銷售的絕大部分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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	953	1,278
政府補助	37	33
匯兌收益／(虧損)淨額	63,861	(69,381)
出售附屬公司的虧損淨額	(43,755)	(1,409,150)
預期信貸虧損撥備	(15,637)	(927,736)
罰款、索償及訴訟費用	(13,397)	(48,801)
其他收益	8,246	(2,879)
其他	(467)	(2,920)
	<u>(159)</u>	<u>(2,459,555)</u>

5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款利息	(426,785)	(516,472)
優先票據及公司債券的利息	(751,892)	(680,428)
	(1,178,677)	(1,196,900)
減：發展中待售物業及持作銷售竣工物業的資本化金額	36,580	70,291
	(1,142,097)	(1,126,609)

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	(17,890)	(18,275)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(2,434)	(13,823)
	(20,324)	(32,098)
遞延稅項		
中國企業所得稅	19,548	(150,018)
	19,548	(150,018)
所得稅開支	(776)	(182,116)

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2025年及2024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
2025年 2024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	9,508	11,699
發展中物業及持作銷售竣工物業撤減	-	78,280
經營租賃租金	<u>603</u>	<u>704</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(2024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
2025年 2024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溢利)

(1,107,953) (3,793,565)

截至6月30日止六個月
2023年 2022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

2,794,994 2,794,994

附註：計算截至2025年6月30日及2024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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
於合營企業的投資成本	1,953,591	1,953,591
分佔收購後收益及其他全面收入	(169,302)	(201,852)
	<u>1,784,289</u>	<u>1,751,739</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	(528,126) (2,720,939)	(524,162) (2,720,939)
	<u>1,199,360</u>	<u>1,203,324</u>

向合營企業作出之貸款為無抵押、免息、並無固定還款期及預期於一年後收回。

11 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要指應收租金及物業銷售應收款項。

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除撥備(附註i)	402,129	399,259
應收非控股權益款項	1,746,849	1,776,092
其他應收款項，扣除撥備(附註ii)	3,739,958	3,453,731
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保按金(附註iii)	<u>54,071</u>	<u>43,642</u>
貨款及應收款項	5,943,007	5,672,724
向建築材料供應商作出預付款項	1,564,312	1,246,078
就購入土地使用權已付的按金	38,810	38,810
預付税金	<u>1,034,780</u>	<u>997,304</u>
	<u>8,580,909</u>	<u>7,954,916</u>

附註：

- (i) 以下為於報告期末按應收租金的到期日已售物業應收款項(已扣除撥備)的收益確認日期作出的貿易應收款項賬齡分析：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年以下	90,416	99,082
1至2年	96,429	86,212
2年以上但不多於3年	215,284	213,965
	<u>402,129</u>	<u>399,259</u>

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。

- (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 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(附註i)	5,872,250	5,410,925
應計建設支出	1,255,418	1,427,794
應付非控股權益款項	1,327,952	1,368,024
應計利息	2,329,386	1,936,961
應計工資	49,509	45,151
應付股息	939	1,458
索賠及訴訟撥備	764,252	795,384
其他應付款項(附註ii)	<u>6,664,873</u>	<u>6,406,632</u>
按攤銷成本計量之金融負債	18,264,579	17,392,329
其他應付稅項	<u>959,222</u>	<u>907,947</u>
	<u><u>19,223,801</u></u>	<u><u>18,300,276</u></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項賬齡分析：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年以下	2,403,885	1,612,396
1至2年	1,756,923	2,236,044
2年以上但不多於3年	<u>1,711,442</u>	<u>1,562,485</u>
	<u><u>5,872,250</u></u>	<u><u>5,410,925</u></u>

(ii) 其他應付款項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2025年6月30日止期間之業務回顧與展望。

銷售業績

截至2025年6月30日止期間，本公司實現了與內部資源與外部市場相匹配的銷售業績。

回顧2025年上半年

2025年上半年，中國房地產市場在「企穩」基調中進一步分化與重構，行業步入以品質和可持續為核心的高品質發展階段。市場整體呈現「弱復蘇、強分化」的特徵，政策精準施策與企業內生能力成為關鍵變數。

交易端溫和修復，結構分化持續深化

上半年，市場交易整體呈現溫和復蘇態勢，核心城市及改善型產品表現穩健，成為拉動銷售的主力。存量市場活躍度進一步提升，價格漸趨穩定；新房市場則延續「高端支撐、剛需承壓」格局，客戶對產品品質、綠色健康及社區服務的要求顯著提升。行業競爭已從規模轉向產品力與服務力的比拼。

投資端仍顯謹慎，土地市場延續分化

企業投資意願仍受資金約束與庫存去化壓力影響，土地市場熱度集中於少數核心區域優質地塊，由穩健型房企及國資主導。行業整體仍處於「去槓桿、調結構、穩平衡」的深度調整期，但部分企業已通過輕資產、代建等新模式逐步探索新增長路徑。

政策端持續優化，聚焦居住本質與綠色發展

上半年，中央與地方多項政策協同發力，圍繞「保交付、穩預期、促轉型」推出具體舉措，推動行業向綠色、低碳、數位化方向轉型。「好房子」、「好社區」、「好城區」標準落地與綠色建築推廣進一步加速，為企業產品升級指明方向。

2025年上半年，本公司緊緊圍繞「穩經營、保交付、促轉型」三大重心，積極應對市場變化，持續夯實企業韌性與創新動能。

堅定履行「保交付」承諾：在上半年複雜環境下，公司協同上下游合作夥伴，保障多個項目高品質如期交付，兌現對業主與政府的責任。

深化綠色科技核心競爭力：持續強化綠色建築技術應用與反覆運算，推動節能減碳成果落地，鞏固行業綠色領先地位。

推動數位化與產業生態融合：加速科技賦能業務全鏈條，探索「地產+產業」生態聯動，輕資產代建、城市運營等新業務模式穩步推進。

展望本年度下半年

展望下半年，我們認為房地產市場仍將處於「緩慢修復、分化演進」的通道中，行業將更聚焦真實居住需求、產品品質與企業可持續經營能力。政策托底與市場自發性修復將共同作用，但復蘇進程仍面臨不確定性，企業需繼續堅守底線、主動應變。

2025年下半年，本公司將堅持「穩中求進、以進促穩」的總基調，持續深化轉型，重點推進以下方面：

堅守交付底線，築牢信任基石

公司將始終把「保交付、保品質」作為經營第一要務，強化資金統籌、項目運營與合作夥伴協同，全力爭取所有項目按約兌現，持續提升客戶信心與市場聲譽。

深化綠色科技，引領產品升級

公司將持續加大對綠色建築、節能低碳技術的研發與應用，將綠色理念貫穿產品全生命週期。同時，積極拓展綠色諮詢、代建、運營等服務輸出，實現綠色科技價值的鏈式延伸。

創新業務模式，培育新增長曲線

公司將在優化升級主業的同時，進一步加快輕資產轉型步伐，深入推進代建管理、資產運營、產業協同等新業務發展，構建「地產+服務+科技」融合發展的生態格局，增強企業抗週期能力。

儘管未來依然充滿挑戰，但本公司堅信，唯有主動變革、聚焦核心、向內求力，才能在行業新階段中贏得先機。我們將以綠色為基、以科技為翼、以品質為核，穩步推進企業戰略轉型，為股東、客戶及社會創造可持續價值。

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2025年6月30日止六個月的物業銷售收益約人民幣389.9百萬元，較2024年同期減少約59.4%。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2025年6月30日止六個月，本集團物業投資收益約人民幣10.3百萬元，較2024年同期的約人民幣14.4百萬元減少約28.8%。

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2025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0.2百萬元，較2024年同期的約人民幣0.7百萬元下跌約75.4%。

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2025年6月30日止六個月酒店收益約人民幣13.8百萬元，較2024年同期的約人民幣24.5百萬元減少約43.9%。於截至2025年6月30日止六個月，其他服務的收益約人民幣3.4百萬元，較2024年同期的約人民幣4.2百萬元減少約18.5%。

合約銷售

於截至2025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1,040.8百萬元，較2024年同期減少約45.2%。本集團、其合營企業及聯營公司銷售總建築面積108,801平方米(「平方米」)及486個車位，較2024年同期分別減少約41.4%及8.5%。

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				
		2025年	平均售價 人民幣元／ 平方米 或車位	合約銷售 人民幣千元	2024年	平均售價 人民幣元／ 平方米 或車位
		建築面積 (平方米) 或車位			建築面積 (平方米) 或車位	
安徽	24,000	4,987	4,813	42,503	6,287	6,760
重慶	-	-	-	6,316	864	7,310
廣東	291,702	8,643	33,750	497,511	13,427	37,053
河北	22,283	2,323	9,592	28,819	2,799	10,296
湖北	344,872	61,905	5,571	484,482	89,087	5,438
湖南	3,817	470	8,121	57,216	9,153	6,251
江蘇	51,125	3,395	15,059	139,932	6,115	22,883
江西	4,581	1,316	3,481	-	-	-
陝西	133,078	9,956	13,367	332,504	18,835	17,654
山東	4,323	650	6,651	84,671	14,536	5,825
山西	132,197	15,156	8,722	197,633	24,640	8,021
物業小計	1,011,978	108,801	9,301	1,871,587	185,743	10,076
車位	28,818	486個車位	59,296／個 車位	27,605	531個車位	51,987／個 車位
合計	1,040,796			1,899,182		

土地儲備

於2025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5,915,657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2025年 6月30日 未售總 建築面積* (平方米)
安徽	159,289
北京	72,196
重慶	477,429
福建	97,684
廣東	427,909
貴州	479,676
河北	562,374
湖北	1,506,987
湖南	121,762
江蘇	60,509
江西	165,357
遼寧	3,895
陝西	669,175
山東	374,734
上海	17,704
山西	540,021
天津	170,918
浙江	5,038
合計	<u><u>5,915,657</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2025年6月30日止六個月，本集團的收益約人民幣417.6百萬元，較2024年同期約人民幣1,004.3百萬元減少約58.4%，主要由於交付面積減少，物業銷售的收入同比減少約人民幣570.5百萬元。

銷售成本

本集團截至2025年6月30日止六個月的銷售成本約人民幣367.4百萬元，比2024年同期減少約67.6%。

毛利及毛利率

本集團截至2025年6月30日止六個月的毛利約人民幣50.2百萬元，毛利率為12.0%，比2024年同期的毛損率13.0%增加約25個百分點。

其他收入、收益及虧損

本集團截至2025年6月30日止六個月的其他收入、收益及虧損錄得虧損淨額約人民幣0.2百萬元，而截至2024年6月30日止六個月錄得虧損淨額約人民幣2,459.5百萬元，主要原因為上期處置附屬公司及計提大額呆賬撥備造成的損失所致。

銷售及分銷開支

截至2025年6月30日止六個月的銷售及分銷開支約人民幣33.8百萬元，較2024年同期約人民幣39.3百萬元減少約13.9%，主要由於銷售規模下跌所致。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的行政開支約人民幣60.5百萬元，較2024年同期減少約27.0%，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2024年6月30日止六個月約人民幣1,126.6百萬元增加約1.4%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣1,142.1百萬元。

稅前虧損及期內虧損

截至2025年6月30日止六個月，本集團的稅前虧損約人民幣1,158.3百萬元，而截至2024年6月30日止六個月為約人民幣3,869.6百萬元，期內虧損約人民幣1,159.0百萬元，而截至2024年6月30日止六個月為約人民幣4,051.7百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2025年6月30日，本集團的現金、受限制現金及銀行結餘由2024年12月31日約人民幣337.6百萬元減少約5.9%至約人民幣317.7百萬元。

借款

於2025年6月30日，本集團的總借款賬面餘額約人民幣24,313.3百萬元，包括銀行及其他借款約人民幣9,247.1百萬元、優先票據約人民幣14,168.2百萬元及公司債券約人民幣898.0百萬元，較2024年12月31日的約人民幣23,684.2百萬元增加約2.7%。本集團銀行貸款的大部份賬面值均以人民幣計值。

於2025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6,185,625,000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

	2025年 6月30日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
銀行及其他借款		
一年內或按要求	7,370,251	7,431,654
一年以上，但不超過兩年	1,412,964	1,412,964
兩年以上，但不超過五年	—	3,962
五年以上	463,892	464,391
小計	9,247,107	9,312,971
優先票據		
一年內	14,168,150	13,499,634
小計	14,168,150	13,499,634
公司債券		
一年內	898,030	871,552
小計	898,030	871,552
總計	24,313,287	23,684,157
減：		
銀行結餘及現金(包括受限制現金)	317,743	337,628
淨負債	(23,995,544)	(23,346,529)
權益總額	(23,850,050)	(22,649,773)
按貨幣種類劃分		
—以人民幣計值	10,041,259	10,019,190
—以美元計值	14,272,028	13,664,967
	24,313,287	23,684,157

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2025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776.2百萬元及約人民幣1.7百萬元，及以美元計值的負債約人民幣14,272.0百萬元。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於截至2025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2025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15,059,103,000元(2024年12月31日：約人民幣15,113,507,000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2025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974,891,000元(2024年12月31日：人民幣996,082,000元)，即合營企業所動用融資的未償還金額。

於2025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2025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764,252,000元作為該等索賠及訴訟費用的撥備(2024年12月31日：人民幣795,384,000元)。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團共有377名僱員(2024年12月31日：448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2025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

展望下半年，我們認為房地產市場仍將處於「緩慢修復、分化演進」的通道中，行業將更聚焦真實居住需求、產品品質與企業可持續經營能力。政策托底與市場自發性修復將共同作用，但復蘇進程仍面臨不確定性，企業需繼續堅守底線、主動應變。

2025年下半年，本公司將堅持「穩中求進、以進促穩」的總基調，持續深化轉型，重點推進以下方面：

堅守交付底線，築牢信任基石

深化綠色科技，引領產品升級

創新業務模式，培育新增長曲線

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2025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2025年6月30日止六個月的中期股息(2024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2025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2025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，本公司於截至2025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，惟下文所載的偏離情況除外：

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及亦邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會(如適用)主席出席大會。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，具體表現為：(i)未能公佈截至2025年6月30日止期間的中期業績；(ii)未能公佈截至2025年6月30日止期間的中期報告。上述各項延誤構成違反上市規則第13.48(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2025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。

本公司股東及潛在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。