

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作任何聲明，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依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）

**達成復牌指引  
及  
恢復買賣**

本公告乃當代置業（中國）有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.09條及證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部作出。

**完成復牌指引**

茲提述本公司日期為2024年6月27日及2025年1月3日，內容有關（其中包括）(i)就復牌指引；及(ii)額外復牌指引之公告（統稱「復牌指引」）。

本公司欣然宣佈，已根據復牌指引的要求履行相關條件，詳情如下：

**復牌指引1 — 刊發所有根據上市規則要求的未公佈財務業績及處理任何審計修訂**

**刊發未公佈財務業績**

本公司已於2025年9月30日刊發所有未公佈的業績公告，即2023年年度業績公告、2024年中期業績公告、2024年年度業績公告及2025年中期業績公告。

本公司擬依照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的內容要求，在合理可行的範圍內儘快發佈2023年年報、2024年中期報告、2024年年報及2025年中期報告，無論如何，預計不遲於2025年12月12日發佈。

### **財務業績公佈延遲原因**

本公司財務業績的公佈延遲，主要由於複雜的審計及運營挑戰共同導致。

首先，本公司於2024年4月將其核數師由畢馬威會計師事務所更換為立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)，該更換發生在2023年年結數月後。立信德豪需進行廣泛的接手程序，包括審查本集團的期初餘額、前期數目及會計政策。

其次，立信德豪需同時對2023年及2024年財務報表進行審計，並對期初餘額及已處置、註銷或進入破產程序的附屬公司進行額外工作。由於公司及立信德豪難以獲得這些實體的原始會計記錄，導致不可避免的審計範圍限制。

第三，本集團持續進行重組、重大減值及法律事項，進一步複雜了審計流程，需進行額外的審查及確認程序。

第四，立信德豪用了數月時間對公司位於中國不同地區的子公司進行了現場實地考察和審計程序。

因此，本公司僅能於2025年9月30日最終完成並刊發所有未公佈的年度及中期業績公告。

### **不發表意見**

就公司2023年及2024年年度業績，立信德豪表示：(i)因持續經營存在多項不確定性；及(ii)部分附屬公司因無法獲取帳簿及記錄而導致的範圍限制，故出具了不發表意見的審計報告。

立信德豪亦表示，在所有其他方面，其認為截至2024年12月31日止兩個年度的合併財務報表均已按照《公司條例》(香港法例第622章)的披露要求妥為編製。有關立信德豪不發表意見的詳情，請參閱2023年年度業績及2024年年度業績公告中「不發表意見」一節。

(a) 應對持續經營不確定性的措施

本公司知悉，核數師對本集團合併財務報表出具不發表意見，主要由於本集團持續經營能力存在多項重大不確定性。對此，本集團已制定並正積極落實以下主要計劃及措施：

1. 償還或展期優先票據：截至2025年6月30日，本集團未償還的優先票據為人民幣14,168,150,000元。於2022年，本集團將所有優先票據重組為五期（到期日從2023年12月30日至2027年12月30日錯開），並於2023年進一步調整了條款。然而，由於長期嚴重的流動性壓力，本集團未能履行2024年12月到期的新發行2023年票據和2024年票據的結算責任，且在2024年全年未支付2025年、2026年及2027年票據的利息。隨後，截至2025年6月30日，本集團亦未能支付2025年、2026年及2027年到期票據的現金利息。本集團正與優先票據持有人就優先票據的重組和／或展期事宜進行密切磋商。
2. 展期及償還公司債券：截至2025年6月30日，本集團未償還公司債券帳面值為人民幣898,030,000元。本集團正尋求公司債券持有人批准，將公司債券到期日進一步延長至2026年7月30日，並計劃於延長期限內償還。如有需要，將尋求進一步展期。
3. 與貸款人協商：此外，截至2025年6月30日，本集團違反了與銀行及其他借款相關的若干契約，金額達人民幣161,461,500元，該等借款原定於報告日後一年以上到期，但現須按要求償還。因此，該等借款已在截至2025年6月30日的財務狀況表中重新分類為流動負債。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。本集團正與現有貸款人協商有關借款的續期，並致力維持與現有融資方的穩定合作關係，以爭取持續支持並避免被要求提前還款，直至已竣工項目產生充足現金流入。
4. 維持與承建商及供應商關係：截至2025年6月30日，本集團的銀行及其他借款總額為人民幣7,370,251,000元。本集團正積極與其他現有貸款方協商，以續展本集團的部分借款，及／或暫緩要求其在本集團成功完成房地產建設項目並產生充足現金流之前立即償還借款。這些協商具有建設性，著重於在當前情況下可能採取的行動，但由於市場環境的持續變化，制定和實施這些行動仍需時間。此外，本集團與主要承建商及供應

商緊密合作，就適當付款安排達成共識，確保施工進度不受影響、項目如期竣工交付。

5. 加快銷售及應收款項回收：本集團正採取措施，加快在建及已竣工物業的預售及銷售，並加速回收未收銷售款項及其他應收款項，以增強流動性。本集團將根據市場情緒，積極調整銷售和預售活動，以便更好地應對不斷變化的市場，實現最新的預算銷售和預售量及金額。
6. 爭取額外融資：本集團正積極尋求從現有股東和潛在股權投資夥伴獲得新的融資來源，或尋求合適的出售機會以出售其若干發展項目公司的股權，以增加現金流入。本集團的物業主要位於二、三線城市，對潛在買家將更具吸引力，並在當前市場環境下保持較高的價值。
7. 執行業務計劃及成本控制：本集團致力於執行業務計劃，並嚴格控制成本，以改善營運資金及整體財務狀況。
8. 處理索賠及訴訟：截至2025年6月30日止的六個月期間，本集團為索賠和訴訟計提了人民幣764,252,000元的撥備。本集團正推動就尚未有明確結果的索賠及訴訟事項達成和解及合理付款安排。

本集團合併財務報表持續經營基礎的有效性取決於上述計劃及措施的成功實施，相關事項存在重大不確定性。立信德豪認為，若本集團未能及時實現上述一項或多項計劃及措施，可能無法作為持續經營企業繼續經營，並須對資產帳面值計提減值、確認額外負債，並將非流動資產及非流動負債分別重分類為流動資產及流動負債。截至2024年12月31日止兩年合併財務報表未包括上述調整。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）已編製涵蓋截至2026年12月31日止15個月的合併現金流預測。該預測已考慮上述計劃、項目銷售及交付進度、持續成本控制及預期重組進展，並基於董事會對可用資訊的審慎評估及合理假設。

如同房地產行業所有現金流預測，均存在固有不確定性，尤其依賴市場需求及購房者信心，實際結果或受波動影響。董事認為，只要本集團繼續按計劃實施上述措施及業務策略，且市場或監管環境無重大不利變化，本集團將有能力於預測期間內維持充足流動性，按時履行財務義務。董事會將繼續密切關注本集團財務狀況及現金流，積極與債權人及投資者溝通，並採取一切適當措施保障本集團財務穩定及支持持續運營。

董事會將全力落實相關措施，以恢復財務穩定並支持集團持續經營，並將每三個月就公司處理不發表意見的行動發佈公告，直至相關事項解決為止。首次更新公告將在2024年年度報告發佈後的三個月內發出。

*(b) 處理因已處置附屬公司而導致的審計範圍限制*

如截至2023年及2024年12月31日止年度業績公告所披露，核數師因部分已處置、註銷或清盤的附屬公司（「已處置附屬公司」）而對相關期間出具了範圍受限的不發表意見。

相關處置完成後，本集團已無法獲取已處置附屬公司的原始會計帳簿和記錄，因相關資料已轉交買方，或（如屬破產）由法院指定的管理人獨立掌控。儘管本集團保留了部分相關會計資料的電子副本，但公司及核數師無法獲取或查閱已處置附屬公司的原始憑證及單據，亦無法查閱前任核數師往期的工作底稿。因此，核數師無法對相關期間已處置附屬公司的財務資訊執行必要的審計程序，包括收入、成本、收益及費用、資產及負債，以及2023年1月1日的期初餘額等。

上述範圍限制已在2023年及2024年年度業績公告中清晰披露，受影響的餘額及交易亦按適用會計準則及上市規則予以說明。

董事會確認，該範圍限制僅與已處置附屬公司有關，不影響本集團持續經營業務或其他附屬公司。所有處置均在截至2024年12月31日止年度審計開始前完成，此後未再有相關處置，故該項審計範圍限制及相關不發表意見已予以解決，未來財務期間不會再發生。

董事會將持續加強內部控制，積極配合核數師，確保集團財務報告的完整性與可靠性。

## 復牌指引2 — 證明公司符合上市規則第13.24條

### 戰略定位及核心競爭力

本公司通過逾二十年對綠色科技地產的持續投入與創新，在行業轉型升級的背景  
下，確立了獨特的市場地位並成為行業領先者。

#### (1) 綠色戰略先行者

本公司是中國內地首批將「綠色科技」提升為核心戰略的開發商之一。MOMA  
品牌與健康、可持續生活方式緊密相連，廣受市場認可。與眾多同行近年來  
才引入綠色理念不同，本公司綠色發展根基深厚，技術研發、人才培養、專  
案管理等方面形成了難以複製的競爭壁壘。

#### (2) 科技引領

本公司自有綠色科技平台集成了十大核心「硬科技」系統（如地源熱泵、頂棚  
輻射冷熱、置換通風、外牆保溫、智慧家居等）及五大延伸系統（如健康照  
明、自然通風等），為項目提供卓越的能效、舒適度與健康體驗。公司持有逾  
200項專利，獲200餘項綠色建築獎項，近30個綠色社區項目及近50個綠色建  
築認證，包括LEED-ND和WELL等國際標準。

#### (3) 商業模式創新

公司主動推動商業模式轉型，現已開展綠色EPC（工程、採購、施工）服務、  
城市更新與既有建築改造，並向綠色建材、智慧生活等產業鏈延伸。公司從  
資產開發商轉型為綠色科技服務商，創新業務模式為公司帶來新收入來源並  
增強市場週期抵禦能力。

#### (4) 持續市場影響力

公司項目佈局多元，涵蓋北京、上海、廣州、蘇州、南京、太原、武漢、惠  
州等核心及區域城市，持續引領綠色科技地產潮流，並致力於技術持續進  
化。



## 運營規模與資產基礎

儘管宏觀經濟環境嚴峻、收入有所下降，本集團仍保持了可觀的運營規模與資產基礎。

### (1) 存貨與項目覆蓋

截至2025年6月30日，本集團合併口徑下的存貨（在建及已竣工待售物業）淨額約為人民幣200億元，原值接近人民幣250億元。項目覆蓋北京、上海、廣州、蘇州、南京、太原、武漢、惠州、九華山等多個城市，涵蓋在建與已竣工項目。

### (2) 項目交付能力

自2023年以來，公司已完成27個項目、58批次的交付，累計滿足交付條件的單位達21,848套，截至2025年10月，已交付業主14,564套。

需注意以上交付資料按中國政府「保交樓」政策／統計口徑編製，其目的在於政府監管下保障向買家交付住宅，與集團財務報表中的交付或收入確認標準在時間及標準上可能存在差異。

公司採取多元主動措施保障交付，包括爭取紓困資金、盤活受限資金、協調各方以確保項目順利推進。財務管控與風險管理貫穿開發交付全過程，保障業主利益與社會信心。

### (3) 運營重點

公司持續通過積極銷售和交付最大化現有存貨價值，確保建設與交付資金充足，並通過持續投入綠色建築技術與智慧生活方案，鞏固市場核心競爭力。

## 收入確認、預測及現金流

### (1) 2025年下半年及2026年收入確認與預測

2025年上半年集團收入約為人民幣4.2億元，2024年同期為人民幣10億元。2025年首九個月，合約銷售額為人民幣13.48億元，同比下降48.82%（2024年同期為人民幣26.34億元）。反映整個中國住宅地產市場的宏觀壓力。

需重點指出，收入與銷售下降主要由於整體市場需求銳減——即購房人減少——而非公司可售存貨不足。截至2025年6月30日，公司合併口徑下存貨淨額仍約為人民幣200億元，為市場回暖後收入恢復奠定了堅實基礎。

年度交付波動主要源於前期合約銷售表現。2022年銷售收入為人民幣54.42億元，2023年增至人民幣56.22億元，2024年下降約46.7%，2025年上半年繼續下降。原因在於合約銷售與收入確認存在1–2年滯後效應，2022–2023年合約銷售下滑導致2024–2025年交付與收入減少，屬於行業普遍現象，並非公司施工或交付能力不足。

本集團預計2025年下半年的收入可能高達人民幣8.6億元，主要與往年已簽訂銷售合約的物業（已簽約銷售）有關。這些項目大多已進入後期階段或已基本完成。收入僅在以下情況下確認：(i)取得竣工驗收證明；(ii)收到款項，通常透過客戶抵押貸款或大額分期付款。此估計基於最新可得資訊和本集團目前的業務假設。

然而，股東和投資者應注意，此數字並非保證目標或承諾金額，該期間的實際收入將取決於諸多因素——其中許多因素存在重大不確定性且超出本集團的控制範圍。這些因素包括但不限於竣工驗收文件提交的時間、客戶付款的速度和成功率、整體市場情緒、監管動態、營運情況以及臨近年末可能出現的其他變數。因此，實際收入可能與此估計值有重大差異。

目前，這些項目大多已完成主體建設，主要待辦事項是完工驗收申請。只需少量額外資金投入即可獲得驗收。驗收證書簽發並收到款項後，即可確認收入。對於已竣工待售的房產（截至2025年6月30日為人民幣55億元），收入在售出並收到款項後確認。從竣工到確認收入的平均週期通常為6個月至1年。

展望2026年，面對持續的市場不確定性，集團將繼續秉持「穩定發展」的原則。儘管房地產行業的復甦預計仍將緩慢且不均衡，但集團相信，持續的政策支持、不斷改善的市場情緒以及集團持續的轉型努力和韌性，將為業務業績的進一步提升奠定堅實的基礎。集團將持續專注於保障項目交付、提升產品品質、推動綠色科技和商業模式創新，並加強成本控制和風險管理。儘管



仍有許多不確定因素與挑戰，但董事會謹慎樂觀地認為，只要市場環境保持穩定，且集團各項策略措施得到有效實施，集團2026年的經營績效將較2025年穩定提升。

## **(2) 現金流與應付款項**

已竣工物業銷售是重要現金流入來源，用於支援持續建設與償還應付款項。集團持續建設和付款能力直接取決於在建及已竣工項目銷售進度。銷售回款優先用於支付承包商及推進施工。集團認識到，單靠經營現金流短期內或難以完全清償全部應付款項，故正推進更廣泛重組計劃及潛在投資者洽談。成功重組及資本注入對流動性恢復和有序償債至關重要。

## **債務重組與公司復甦措施**

為應對財務困境、恢復業務活力並實現長期可持續發展，公司已制定全面復甦及重組計劃，涵蓋內外部多維重組，重點如下：

### **(1) 維持海外上市及境內外債務隔離管理**

公司堅定維護在聯交所上市地位，確保透明合規並持續獲得國際資本市場支援。已設計結構，實現境內外債務獨立管理，提升各自重組效率。

### **(2) 存量債務分拆與處理**

通過整體打包現有項目，推動存量債務優化重組，提升項目價值、最大化債權回收。主要措施包括：展期、減值、債轉股、股份轉讓及有針對性的增發新股。

### **(3) 新業務風險隔離與獨立發展**

新業務平台將採用獨立財務及法律結構，隔離歷史風險，實現健康增長。同步升級增量專案業務模式，優化估值結構、提升運營效率。

### **(4) 優化資本與公司治理結構**

通過優化股權結構、恢復信用、提升投資者信心等治理及資本措施，增強集團穩定性。

#### (5) 項目層面與運營重組舉措

項目層面，公司將項目分為自平衡項目、共同利益項目和壓艙項目，以便制定相應的重組方案。優先處置有擔保及專案保障債務，通過資產處置、重組或債轉股結清。強化重點專案管理、加快盤活閒置資產，提升現金流與股東價值。

#### (6) 境內債務重組

推進境內主體預重整程序，包括指定管理人、制定重組方案。正與銀行、供應商等國內債權人積極協商債務展期、減值及和解。

#### (7) 境外債務重組

公司一直積極以市場化方式應對境外美元優先票據，早在2022年完成首輪美元票據重組，領先於大多數同業。現正推進第二輪更大規模重組，按當前行業慣例，包括債轉股、本金減值、以股權工具替代現金償付等。相關票據受紐約法律管轄，要求在公佈和實施新條款之前，至少25%的債券持有人簽署重組支持協議(RSA)。主要機構投資者的支持以及成立特別小組對該流程至關重要，公司已獲主要機構投資者確認支持。

值得指出，在整個財務困境期間以及截至本公告發佈之日，本集團的任何債券持有人及其他債權人均未啟動清算或解散程序，這反映了各方積極溝通和相互理解。這為成功重組創造了穩定的環境。

#### (8) 與Mega Gains Global Limited的貸款結算

本公司於2023年9月28日收到Mega Gains Global Limited(「**Mega Gains**」)的法定催款函，該催款函涉及公司擔保的一項融資項下的未償債務。截至2023年9月28日，催款函所涉金額約為3,250萬美元。

公司於2023年與Mega Gains達成和解協議以處理未償債務。2025年初，公司完成處置位於青島的土地及相關資產，並向Mega Gains支付了人民幣6,077萬元。本公司將繼續與Mega Gains密切合作，以期全面友好地解決所有未償債務。

## (9) 積極探索潛在戰略投資與合作

公司正與中國一家實力雄厚的民營企業集團就潛在的策略投資與合作進行深入洽談。該合作的最終達成取決於公司股票恢復交易以及盡職調查和必要審批的完成。潛在投資者已明確表示有意：(i)認購公司即將發行的新股和／或從現有股東購買現有股份，從而為公司提供即時資金支持並增強其資本基礎；(ii)收購集團部分現有項目的權益，包括直接股權投資或合資安排，以振興關鍵資產並確保項目持續運營；及(iii)建立長期策略合作夥伴關係，共同開發新的房地產項目，包括在專案開發、融資和營運方面進行可能的共同投資、合資和資源共享。

擬議的投資與合作安排旨在提供即時的資金支持和長期的產業協同效應，充分利用潛在投資者雄厚的資源和行業專長，助力集團業務復甦和永續發展。所有安排仍取決於成功恢復交易、敲定最終協議以及所有必要的監管和公司批准。

截至2025年6月30日，公司淨負債，總權益約負人民幣238億元。董事會充分認識到該財務狀況的嚴重性，但相信通過上述措施的嚴格執行、房地產市場復甦及減值趨勢逆轉，公司有望實現財務扭轉，逐步恢復淨資產正值。董事會將全力以赴，確保集團長期穩定可持續發展。

## 結論

基於上述情況，本公司認為，集團擁有足夠的經營規模及具有足夠價值的資產以支撐其業務，符合上市規則第13.24條的要求。

### 復牌指引3 — 向市場披露所有重要資訊以供股東及投資者評估公司狀況

自股份停牌以來，本公司持續向市場披露最新發展，確保股東及投資者及時瞭解公司最新狀況，以便評估公司情況。

### 復牌指引4 — 重新遵守上市規則第13.92條

自2025年3月4日起，朱彩清女士獲委任為獨立非執行董事後，公司已符合上市規則第13.92條的要求。

## 恢復買賣

應公司要求，公司股份自2024年4月2日上午九時起於聯交所暫停買賣。公司已向聯交所申請自2025年11月26日上午九時起恢復股份買賣。

公司證券持有人及潛在投資者在買賣公司證券時務請謹慎行事。

承董事會命  
當代置業(中國)有限公司  
董事會主席、總裁兼執行董事  
張鵬

香港，2025年11月25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。