



當代置業（中國）有限公司
MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED

（於開曼群島註冊成立的有限公司） 股份代號：1107

2025 中期報告

科技建築 綠色家園 城市向美

M O M A F i n e L i v i n g



目 錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	6
管理層討論及分析	8
其他資料	14
合併損益及其他全面收入報表	19
合併財務狀況報表	21
合併權益變動表	23
簡明合併現金流量表	26
簡明合併財務報表附註	28



公司資料

董事會

執行董事

張鵬先生(主席及總裁)
張雷先生
陳音先生

非執行董事

韓舒暢先生(於2025年3月4日獲委任)
唐倫飛先生(於2025年3月4日辭任)
曾強先生

獨立非執行董事

許俊浩先生
崔健先生(於2025年3月4日辭任)
高志凱先生
朱彩清女士(於2025年3月4日獲委任)

審核委員會

許俊浩先生(主席)
崔健先生(於2025年3月4日辭任)
高志凱先生
朱彩清女士(於2025年3月4日獲委任)

環境、社會及管治委員會

張鵬先生(主席)
崔健先生(於2025年3月4日辭任)
許俊浩先生
高志凱先生

薪酬委員會

高志凱先生(主席)
張雷先生
崔健先生(於2025年3月4日辭任)
朱彩清女士(於2025年3月4日獲委任)

提名委員會

朱彩清女士(主席)(於2025年3月4日獲委任)
崔健先生(主席)(於2025年3月4日辭任)
張雷先生
許俊浩先生
高志凱先生

授權代表

張鵬先生
梁柏強先生(於2025年3月4日辭任)
黃鈞朗先生(於2025年3月4日獲委任)

公司秘書

梁柏強先生(於2025年3月4日辭任)
黃鈞朗先生(於2025年3月4日獲委任)

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

龍炳坤、楊永安律師行

香港主要營業地點

香港中環
皇后大道中12號
上海商業銀行大廈18樓

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國
北京
東城區
香河園路1號
郵編：100028

開曼群島股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國銀行
中國工商銀行
中國招商銀行
恒生銀行
東亞銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
上海銀行

上市資料

於香港聯合交易所有限公司上市之股本證券

普通股

股份代號：1107

公司網址

www.modernland.hk

公司簡介

綜述

當代置業（中國）有限公司（下稱「本公司」、「當代置業」，連同其附屬公司統稱「本集團」），2000年於北京設立，2013年7月12日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，具有於中華人民共和國（「中國」）房地產開發資質。公司連續七年榮膺中國房地產百強企業。公司始終秉承「科技建築·綠色家園·城市向美」的開發理念，堅持「自然樸素、和諧健康；簡單專注、生生不息」的發展哲學，圍繞「愛我家園行動」的主題思想，為客戶創造精誠所至、真實品位的生活體驗，為本公司股東（「股東」）創造良好的經濟效益，為全社會創造良好的社會效益。公司傾注於「綠色科技+舒適節能+數字互聯的全生命周期產業家園」。成功打造中國綠色科技產業運營商標誌性品牌——MOMΛ，英文全稱是The Museum of Modern Architecture，意為「科技藝術新建築」。MOMΛ由「M」「O」「M」「Λ」四個文字圖形組成。兩個「M」代表我們的家園，「O」代表宇宙的始源；「Λ」代表人，組合而成的左半部分圖形象徵建築，右半部分圖形象徵生活。

公司始終堅持綠色科技核心競爭力

公司以綠色科技領先之道、全生命周期產業家園運營之道、引力加速之道、數位流程與運營之道、綠健養老產業運營之道為企業核心競爭力，不斷研發及運用綠色科技技術。專設研發設計院，自主研發「地源熱泵技術系統，天棚輻射製冷製熱系統，外圍護結構保溫系統，高

性能外窗系統，全置換新風系統，隔音降噪系統」等科技建築系統。使MOMΛ產品具有極佳的特性。其在創造高舒適度的情況下（全年維持室內所有房間溫度在約介乎20°C至26°C，濕度在約介乎30%至70%，符合ISO7730中定義的最舒適環境），其MOMΛ產品能耗僅為目前中國普通型住宅達到同等舒適度所需能耗的三分之一，預期持續使用該等科技將為居住者節省大量能耗與使用成本，為社會營造了良好的生態環境。

公司強力打造標準化的產品力

經過逾20年項目實踐，當代置業逐漸找到適應不同客群的產品類型，並形成可以複製的產品模式，對應不同的客群分成四條標準化產品線，分別為：頂級綠色科技的當代MOMΛ產品線、高端綠色科技的當代著MOMΛ產品線、品質綠色科技的當代閱MOMΛ產品線、全生命周期複合功能綠色科技大盤開發的當代城MOMΛ產品線。公司建立健全標準化產品線開發模式，基於產品定位對住宅類產品進行了開發速度及經濟指標角度的區分，形成三類標準化產品線：(i)第一類、既創造現金流也創造利潤的項目；(ii)第二類、創造現金流的項目；及(iii)第三類、創造利潤的項目。截至目前，公司成功開發百餘個綠色科技優質產品，國內重點深耕五大城市群，即京津冀城市群、長三角城市群、珠三角城市群、長江中游城市群和成渝城市群，國外重點聚焦北美區域。

公司簡介

公司不斷塑造權威品牌影響力

公司綠色科技產品技術不斷升級。公司正式裝配集「裝配式+淨零能耗+健康建築體系」於一體，榮獲國際主動房聯盟授予的ACTIVE HOUSE科技創新獎的「恐龍3號」。當代西山上品灣MOMΛ集合百年住宅、住宅性能評定、綠色住區三箭齊發；當代通州萬國城MOMΛ榮獲WELL建築標準TM鉑金級預認證；佛山當代萬國府MOMΛ榮獲WELL建築標準TM金級認證及榮獲成為首批健康建築示範基地；北京當代MOMΛ榮膺世界高層建築與都市人居學會(CTBUH)「Ten Year Award」／「50年世界最具影響力的50棟高層建築」，全國唯一。公司榮膺「中國綠色地產運行典範第2名」。

公司行業品牌影響力繼續擴大。中國房地產業協會發佈排名，公司榮獲「2021中國房地產上市公司綜合實力百強」、「2021中國房地產上市公司創新能力5強」；中國指數研究院發佈排名，公司列居「2021中國房地產企業穩健性TOP10」、「2021中國房地產百強企業——融資能力TOP10」、「2021中國特色地產運營優秀企業——綠色科技地產」等榮譽。

公司社會責任專注力度增加。企業榮獲「中國誠信建設AAA共建單位」。除了專注於綠色科技的MOMΛ建築產品本身，當代置業更欣然與行業合作夥伴、機構一起致力推動綠色事業，自2015年與中國房地產業協會中國人居

環境委員會攜手推動綠色住區的全國項目佈局和行業標準的落地，當代置業成為綠色住區最多的企業。2019年，撫州當代城MOMΛ、陝西當代嘉寶公園悅MOMΛ、北京當代西山上品灣MOMΛ、石首當代顯揚府MOMΛ、湖州當代上品灣MOMΛ、張家口垣著MOMΛ、孝感當代拾光裡MOMΛ、荷澤當代城MOMΛ榮獲「綠色住區」認證。公司是探索中國綠色健康建築的先鋒，逾20年精於綠色科技地產，建立差異化核心競爭力。從原綠到深綠、全綠持續進階、升級；從事綠色建築、健康建築、主動式建築、百年住宅、被動房、綠色住區、淨零能耗建築、產能建築的研發和實踐。

公司在各地開發的項目都要求達到國內的綠色建築標準，在綠色科技獎項方面更是屢獲殊榮：當代MOMΛ項目獲得了國際上最大的綠色建築獎項——美國綠色協會頒發的LEED-ND認證，這也是全國第一個獲此殊榮的住宅類產品；公司多次榮獲國內最高綠建認證獎項——綠色建築三星運營標識，還囊括了全國首個續評綠色建築三星運營標識。

當代置業堅持「科技建築·綠色家園·城市向美」的原則，以最大力度為零排放、零碳、零污染，降低熱島效應，提高建築的舒適度，滿足能源、舒適、環境的協調，為城市美好發展和美好人居做貢獻。

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。

主席報告

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MOMΛ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%。

管理層討論及分析

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	截至6月30日止六個月					
	合約銷售	2025年	平均售價	合約銷售	2024年	平均售價
		建築面積			建築面積	
	人民幣千元	(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	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		

管理層討論及分析

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	5,915,657

* 包括累計已簽銷售合約的已出售但未交付的建築面積。

管理層討論及分析

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，物業銷售的收益同比减少約人民幣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。虧損淨額大幅減少，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)。

管理層討論及分析

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

管理層討論及分析

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。

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

其他資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益和淡倉

截至2025年6月30日，董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份（「股份」）、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則（定義見下文）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

所持本公司權益（好倉）

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益 概約百分比
張雷先生	信託受益人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
	實益擁有人(附註2及5)	16,227,890	0.58%
張鵬先生	受控制法團之權益(附註3)	5,982,240	0.21%
	實益擁有人(附註5)	13,007,000	0.47%
陳音先生	受控制法團之權益(附註4)	6,911,520	0.25%
許俊浩先生	實益擁有人(附註5)	800,000	0.03%

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Holdings Limited全資擁有，而Fantastic Energy Holdings Limited則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。

附註2：該等16,227,890股股份當中有11,727,890股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘4,500,000股股份乃根據購股權計劃（定義見下文）授出的購股權而持有。

附註3：張鵬先生持有卓明發展有限公司100%已發行股本，而卓明發展有限公司擁有5,982,240股股份，故張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註4：陳音先生持有龍昇科技有限公司100%已發行股本，而龍昇科技有限公司擁有6,911,520股股份，故陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。

附註5：在該等股份權益中，包括張雷先生於4,500,000股股份持有的權益，張鵬先生於4,500,000股股份持有的權益及許俊浩先生於800,000股股份持有的權益乃根據購股權計劃授出的購股權而持有，詳情載於本報告內「購股權計劃」一節。

其他資料

主要股東於本公司股本之權益

於2025年6月30日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益和淡倉」及下文「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下股東於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文予以披露之權益及淡倉，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司權益
			概約百分比
極地控股有限公司	登記擁有人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
Fantastic Energy Holdings Limited	受控制法團之權益(附註1)	1,827,293,270	65.38%
TMF (Cayman) Limited	受託人(附註1)	1,827,293,270	65.38%
于金梅女士	配偶權益(附註2)	1,843,521,160	65.96%
中國信達(香港)資產管理有限公司	登記擁有人(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達(香港)控股有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%
中國信達資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註3)	267,877,500	9.58%
中國長城資產(國際)控股有限公司	登記擁有人(附註4)	190,159,200	6.80%
中國長城資產管理股份有限公司	受控制法團之權益(附註4)	190,159,200	6.80%

附註1：該等1,827,293,270股股份由極地控股有限公司以登記擁有人的身份持有。極地控股有限公司全部已發行股本由Fantastic Energy Holdings Limited全資擁有，而Fantastic Energy Holdings Limited則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。

附註2：于金梅女士為張雷先生的配偶，故被視為於總計1,843,521,160股股份中擁有權益，而張雷先生根據證券及期貨條例擁有或被視為擁有其中權益。

附註3：中國信達(香港)資產管理有限公司由中國信達(香港)控股有限公司全資擁有，而中國信達(香港)控股有限公司由中國信達資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國信達資產管理股份有限公司及中國信達(香港)控股有限公司各被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司所持有267,877,500股股份中擁有權益。

附註4：中國長城資產(國際)控股有限公司由中國長城資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國長城資產管理股份有限公司被視為於中國長城資產(國際)控股有限公司所持有190,159,200股股份中擁有權益。

除上文所述者外，於2025年6月30日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予以披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

本公司於2013年6月14日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃目的為激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率，以及吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或將會有利於本集團的長遠發展。

於2017年5月，本公司建議更新購股權計劃之計劃授權限額，並於2017年6月29日舉行之本公司股東週年大會上獲股東批准。因此，本公司可根據購股權計劃向合資格參與者授予可認購合共最多250,354,200股股份之購股權。

購股權變動

於截至2025年6月30日止六個月內，任何參與者概無獲授、行使或註銷購股權，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

於2025年1月1日至2025年6月30日

	2025年 1月1日 期初	授出	已行使	被沒收／ 已失效	2025年 6月30日 期末
第四批期權 — 2020年7月7日					
行使價：1.10港元					
張雷	4,500,000	—	—	—	4,500,000
張鵬	4,500,000	—	—	—	4,500,000
許俊浩	800,000	—	—	—	800,000
僱員	8,275,000	—	—	(1,875,000)	6,400,000
第四批期權 — 2020年7月7日	18,075,000	—	—	(1,875,000)	16,200,000
總計	18,075,000	—	—	(1,875,000)	16,200,000

附註1：有關購股權歸屬期及行使期的詳情，請參閱本報告簡明合併中期財務報表附註21。

附註2：第一批期權於2019年9月3日屆滿。因此，於截至2025年6月30日止期間內，並無呈列第一批期權的資料。

附註3：第二批期權的A計劃及B計劃分別於2018年7月10日及2019年6月30日屆滿。因此，於截至2025年6月30日止期間內，並無呈列第二批期權的資料。

附註4：第三批期權於2021年9月28日屆滿。因此，於截至2025年6月30日止期間內，並無呈列第三批期權的資料。

附註5：第四批期權於2020年7月7日授出。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2025年6月30日，可供認購16,200,000股股份的購股權尚未行使。

於2025年1月1日及2025年6月30日，根據計劃授權可供授出的購股權數目分別為232,279,200股股份及234,154,200股股份。

其他資料

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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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。

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。

遵守企業管治守則

本公司致力於保持高水平的企業管治。本公司於截至2025年6月30日止六個月，已遵守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。

本公司未能適時遵守上市規則下的財務報告條文，包括(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。

其他資料

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。

復牌

本集團於2025年11月25日達成聯交所施加的復牌指引。股份於2025年11月26日上午九時正在聯交所恢復買賣。

詳情請參閱本公司日期為2025年11月25日的公告。

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	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	3	417,587	1,004,336
銷售成本		(367,434)	(1,134,641)
毛利／(毛損)		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		(387)	(636)
稅前虧損		(1,158,254)	(3,869,601)
所得稅開支	6	(776)	(182,116)
期內虧損	7	(1,159,030)	(4,051,717)
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)

第28至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

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	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
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)

第28至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況報表

於2025年6月30日 — 未經審核

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 人民幣千元	於 2024 年 12 月 31 日 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	22	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
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	22	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	13	7,370,251	7,431,654
公司債券 — 於一年內到期	14	898,030	871,552
優先票據 — 於一年內到期	15	14,168,150	13,499,634
		57,725,130	56,090,493
流動負債淨額		(28,091,940)	(26,856,906)
總資產減流動負債		(21,667,503)	(20,457,785)

第 28 至 46 頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併財務狀況報表

於2025年6月30日 — 未經審核

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
股本及儲備			
股本	16	175,693	175,693
儲備		(23,263,538)	(22,155,585)
本公司擁有人應佔權益		(23,087,845)	(21,979,892)
非控股權益		(762,205)	(669,881)
權益總額		(23,850,050)	(22,649,773)
非流動負債			
銀行及其他借款 — 於一年後到期	13	1,876,856	1,881,317
遞延稅項負債		305,691	310,671
		2,182,547	2,191,988
		(21,667,503)	(20,457,785)

第28至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至2025年6月30日止六個月 — 未經審核

	本公司擁有人應佔												
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註 a)	特別儲備 人民幣千元 (附註 b)	重估儲備 人民幣千元	購股權 儲備 人民幣千元	法定盈餘 儲備 人民幣千元 (附註 c)	外匯換算 儲備 人民幣千元	公允 價值儲備		保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
								(不可劃轉)					
於 2025 年 1 月 1 日	175,693	825,711	69,599	40,060	5,640	635,859	-	(58,202)	(23,674,252)	(21,979,892)		(669,881)	(22,649,773)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,107,953)	(1,107,953)		(51,077)	(1,159,030)
公允價值全面收益的股份權益投資													
— 公允價值儲備的變動淨額(不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
期內其他全面虧損(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,107,953)	(1,107,953)		(51,077)	(1,159,030)
出售附屬公司(附註 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		(41,247)	(41,247)
於 2025 年 6 月 30 日	175,693	825,711	69,599	40,060	5,640	635,859	-	(58,202)	(24,782,205)	(23,087,845)		(762,205)	(23,850,050)

第 28 至 46 頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至2025年6月30日止六個月 一 未經審核

	本公司擁有人應佔							公允		合計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	特別儲備	重估儲備	購股權儲備	法定盈餘儲備	外匯換算儲備	價值儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註c)	人民幣千元	(不可劃轉)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	175,693	825,711	69,599	40,060	7,573	640,973	-	(59,505)	(16,215,494)	(14,515,390)	(643,483)	(15,158,873)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,793,565)	(3,793,565)	(258,152)	(4,051,717)
公允價值全面收益的股份權益投資												
— 公允價值儲備的變動淨額(不可劃轉)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算境外業務所產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內其他全面虧損(扣除所得稅)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,793,565)	(3,793,565)	(258,152)	(4,051,717)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(114)	-	-	-	(114)	114	-
以股份付款	-	-	-	-	(1,933)	-	-	-	-	(1,933)	-	(1,933)
於2024年6月30日	175,693	825,711	69,599	40,060	5,640	640,859	-	(59,505)	(20,009,059)	(18,311,002)	(901,521)	(19,212,523)

第28至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

合併權益變動表

截至2025年6月30日止六個月 — 未經審核

附註：

- (a) 根據本公司組織章程細則第134條，本公司獲准自股份溢價賬撥付股息。
- (b) 特別儲備涉及收購附屬公司的額外權益、視為收購一家附屬公司、出售於附屬公司的部分權益、向非控股股東出售附屬公司部份權益及來自一名股東所控制公司的注資。
- (c) 根據在中華人民共和國（「中國」）成立的若干集團實體的組織章程細則，該等實體須向法定盈餘儲備轉撥其（根據中國公認會計原則編製的）稅後溢利的10%，直至該儲備達到有關實體註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為實體的額外資本。

第28至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明合併現金流量表

截至2025年6月30日止六個月 一 未經審核

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	(9,690)	(277,723)
投資活動		
已收利息	—	1,278
出售附屬公司現金流出淨額(附註17)	(2,839)	(6,366)
向合營企業作出貸款	—	(2,086)
合營企業還款	—	1,631
受限制現金減少	878	136,182
投資活動所得其他現金	1,629	—
投資活動(所用)/所得現金淨額	(332)	130,639
融資活動		
已付利息	(9,611)	(7,906)
償還關聯方款項	—	(42)
關聯方墊款	2,360	61
償還銀行借貸	(710)	(9,366)
償還其他借貸	—	(6,236)
新增其他借貸	—	67,050
非控股權益注資	—	29,000
向非控股權益退回資本	(1,000)	(10,780)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(8,961)	61,781

第28至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明合併現金流量表

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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物減少淨額	(18,983)	(85,303)
期初現金及現金等價物（以銀行結餘及現金呈列）	87,166	291,912
匯率變動對以外幣持有的現金結餘的影響	(24)	37
期終現金及現金等價物（以銀行結餘及現金呈列）	68,159	206,646

第28至46頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

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

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。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

2 編製基準(續)

(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。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

2 編製基準(續)**(b) 持續經營基準(續)**

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、公司債券及銀行和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；

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

2 編製基準(續)

(b) 持續經營基準(續)

- 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。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

2 編製基準(續)

(b) 持續經營基準(續)

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 人民幣千元	2024年 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
其他來源之收益	407,300	989,879
租金收入	10,287	14,457
	417,587	1,004,336

來自物業銷售的絕大部分收益於某一時間點確認。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

4 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 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／(虧損)	8,246	(2,879)
其他	(467)	(2,920)
	(159)	(2,459,555)

5 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 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)

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 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 人民幣千元	2024年 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撇減	—	78,280
經營租賃租金	603	704

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

8 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 人民幣千元	2024年 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	
	2025年 千股	2024年 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。

9 物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止六個月，添置物業、廠房及設備的金額為人民幣58,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣898,000元)，包括汽車、電子設備及傢俱。

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)
	1,784,289	1,751,739
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	(528,126)	(524,162)
減值撥備	(2,720,939)	(2,720,939)
	1,199,360	1,203,324

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。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

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)	54,071	43,642
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
預付稅金	1,034,780	997,304
	8,580,909	7,954,916

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
	402,129	399,259

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。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

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)	6,664,873	6,406,632
按攤銷成本計量之金融負債	18,264,579	17,392,329
其他應付稅項	959,222	907,947
	19,223,801	18,300,276

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	1,711,442	1,562,485
	5,872,250	5,410,925

(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。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

13 銀行及其他貸款

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
銀行借貸，有抵押	1,877,149	1,901,852
其他借貸，有抵押	7,369,958	7,411,119
	9,247,107	9,312,971
借貸須於以下期限內償還：		
	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年內或按要求	7,370,251	7,431,654
多於1年，但不超過2年	1,412,964	1,412,964
多於2年，但不超過5年	—	3,962
多於5年	463,892	464,391
	9,247,107	9,312,971
減：流動負債下1年內到期款項	(7,370,251)	(7,431,654)
1年後到期款項	1,876,856	1,881,317
借貸分析(按貨幣劃分)		
— 以人民幣計值	9,143,229	9,147,638
— 以美元計值	103,878	165,333
	9,247,107	9,312,971

於2025年6月30日，賬面值為人民幣1,024,426,000元(2024年12月31日：人民幣1,024,426,000元)的借貸根據中國人民銀行所報利率按浮動利率計息，實際年利率介乎2.8%至10.6%(2024年12月31日：2.8%至10.6%)，因此本集團面臨現金流量利率風險。於2025年6月30日餘下借貸按固定利率計息，實際年利率介乎4.2%至24.0%(2024年12月31日：4.2%至24.0%)，因此本集團面臨公允價值利率風險。

誠如附註2(b)所披露，本集團違反了若干銀行及其他借款相關契諾人民幣161,462,000元，該等借款於2025年6月30日須按要求償還。因此，該等銀行及其他借款於2025年6月30日被分類為流動負債。此外，人民幣6,024,164,000元的銀行及其他借款於2025年6月30日已經違約(2024年12月31日：人民幣4,845,997,000元)。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

14 公司債券

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。

15 優先票據

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
期／年初賬面值	13,499,634	11,968,852
計入其他應付款項的應計利息	725,415	1,346,832
匯兌虧損	(56,899)	179,464
其他融資成本	—	4,486
期／年終賬面值	14,168,150	13,499,634
減：優先票據即期部分	(14,168,150)	(13,499,634)
一年後到期款項	—	—

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2024年12月31日及2025年6月30日	8,000,000	80,000	524,014
已發行及繳足：			
於2024年12月31日及2025年6月30日	2,794,994	27,941	175,693

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

17 出售附屬公司

截至2025年6月30日止期間，本集團與多名第三方訂立多份股份轉讓協議，以零代價出售若干附屬公司。於進行該等交易後，該等實體不再為本集團的附屬公司。

資產及負債於出售日期的賬面值合計如下：

	總計 人民幣千元
物業及設備	10
持作銷售竣工物業	244,272
貿易及其他應收款項、按金及預付款	33,304
銀行結餘及現金	2,839
遞延稅項資產（扣除遞延負債）	5,019
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	(13,636)
合約負債	(161,552)
銀行及其他借款	(8,995)
應付稅項	(16,259)
	85,002
減：非控股權益	41,247
	43,755
本集團應佔淨資產	43,755
總代價	—
	(43,755)
出售附屬公司的淨虧損（附註4）	(43,755)

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流分析如下：

	總計 人民幣千元
現金代價	—
減：已出售現金及現金等價物	(2,839)
	(2,839)
出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額	(2,839)

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

18 抵押資產

於報告期末，已抵押以下資產作為本集團獲授的若干銀行及其他融資以及所售物業買家獲授的按揭貸款的擔保：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
投資物業	657,761	657,761
發展中待售物業	9,175,122	9,024,237
持作銷售竣工物業	838,947	1,083,697
物業、廠房及設備	52,212	52,212
於合營企業的股權	1,166,461	1,150,127
受限制現金	8,500	8,500
客戶獲提供住房公積金貸款的擔保存款	4,547	4,547
	11,903,550	11,981,081

除上文外，若干附屬公司集團實體的股權合共人民幣1,781,626,000元（2024年12月31日：人民幣1,821,176,000元）亦已抵押，以取得若干授予本集團的銀行及其他融資。

19 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024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	6,923,851	7,123,414

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20 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，本集團須負責向銀行償還失責買家結欠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時結束。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，原因是違約風險被認為低。

於報告期末的未償還擔保金額如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
按揭擔保	15,059,103	15,113,507

此外，本公司的附屬公司已就銀行向合營企業提供的銀行融資發出聯合擔保。於2021年12月，由於一個建築項目存在延誤，該融資出現逾期，銀行向該合營企業及擔保人（包括本公司的附屬公司）提出申索。董事認為，由於合營企業有足夠資產來結付該金額，因此不大可能根據擔保向本集團提出申索。於報告期末，本集團在所發出的擔保下的最高負債為合營企業所動用的銀行融資的未償還金額，即人民幣974,891,000元（2024年：人民幣996,082,000元）。

本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，原因為其公允價值無法使用可觀察市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元。

於2025年6月30日，本集團為幾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。大部分是債權人要求立即償還結欠彼等的金額連同利息及／或罰款作為賠償。管理層已評估結果的可能性及估計本集團就每宗案件須承擔的可能賠償，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，管理層已於2025年6月30日的合併財務報表中計提人民幣764,252,000元的應計賠償作為索賠及訴訟費用的撥備（2024年12月31日：人民幣795,384,000元）。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

21 以股份付款的交易

於2020年7月7日，本公司向三名董事及二十六名僱員授出合共47,800,000份購股權以認購合共47,800,000股本公司股份，相當於本公司於授出日期已發行股份約1.7%。

已授購股權的詳情如下：

	購股權數目*	歸屬期	購股權合約期
已授予董事的購股權			
於2020年7月7日	9,800,000	授出日期至2021年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2022年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2023年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2024年7月7日期間25%	5年
已授予僱員的購股權			
於2020年7月7日	38,000,000	授出日期至2021年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2022年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2023年7月7日期間25%	5年
		授出日期至2024年7月7日期間25%	5年
購股權總數	47,800,000		

於2024年12月31日可予行使 4,675,000

於2025年6月30日可予行使 4,050,000

合資格僱員須達致本公司設定的若干財務指標後方可行使購股權。

截至2025年6月30日止六個月，概無購股權獲行使。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團分別就本公司授出的購股權確認總開支人民幣零元及撥回人民幣1,933,000元。

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

22 關聯方結餘及交易

(a) 與關聯方的結餘

(i) 應收關聯方款項

於報告期末，應收關聯方款項如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應收張雷先生（本公司執行董事）的控股公司的款項	12,790	12,490
應收張鵬先生（本公司執行董事）的控股公司的款項	16,713	16,713
應收聯營公司款項	6,131	6,149
應收合營企業及其附屬公司款項	25,629	5,605
非貿易結餘總額（附註i）	61,263	40,957
應收張雷先生的控股公司的款項	18,881	23,289
應收張鵬先生的控股公司的款項	27,541	28,164
應收合營企業及其附屬公司款項	533,652	553,539
貿易結餘總額（附註ii）	580,074	604,992
應收關聯方款項	641,337	645,949
向合營企業作出貸款	1,199,360	1,203,324

附註：

- (i) 於2025年6月30日及2024年12月31日的結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 於2025年6月30日及2024年12月31日的關聯方貿易應收款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期（與收益確認日期相若）呈列的貿易性質的應收關聯方款項的賬齡分析：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
少於1年	547	1,057
1至2年	579,527	603,935
	580,074	604,992

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

22 關聯方結餘及交易(續)

(a) 與關聯方的結餘(續)

(ii) 應付關聯方款項

於報告期末，應付關聯方款項如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應付張雷先生的控股公司的款項	1,043	1,043
應付張鵬先生的控股公司的款項	1,357	1,357
應付聯營公司款項	20,357	94
應付合營企業及其附屬公司款項	1,802,461	1,783,850
非貿易結餘總額(附註i)	1,825,218	1,786,344
應付張雷先生的控股公司的款項	95,345	114,661
應付張鵬先生的控股公司的款項	22,390	25,652
應付合營企業及其附屬公司款項	164	164
貿易結餘總額(附註ii)	117,899	140,477
應付關聯方款項	1,943,117	1,926,821

附註：

- (i) 於2025年6月30日及2024年12月31日的結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。
- (ii) 應付關聯方的貿易應付款屬無抵押、免息及須於要求時償還。以下為於各報告期末，按發票日期呈列的貿易性質的應付關聯方款項的賬齡分析：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
少於1年	403	390
1至2年	117,496	140,087
	117,899	140,477

簡明合併財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

22 關聯方結餘及交易（續）

(b) 與關聯方的交易

關聯方性質	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
張雷先生的控股公司	物業管理及其他服務支出	213	1,995
張鵬先生的控股公司	升降機服務支出	165	470

(c) 與關鍵管理人員的交易

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關鍵管理人員報酬		
底薪及津貼	1,058	1,520
退休福利供款	100	100
	1,158	1,620

23 報告期末後事項

於2025年7月，本集團與於2025年6月30日賬面值為人民幣898,030,000元的公司債券的公司債券持有人達成協議。根據該協議，公司債券的到期日被延長至2026年1月31日。誠如附註14所披露，在每3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。