

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。



Zhongliang Holdings Group Company Limited 中梁控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2772)

截至2022年6月30日止六個月 未經審核中期業績公告

2022年中期業績摘要

- 合約銷售金額(包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)為人民幣387億元，按年減少約59.3%
- 總收入為人民幣223億元，按年減少約32.1%
- 擁有人應佔淨利潤為人民幣438.3百萬元，按年減少約68.3%。擁有人應佔核心淨利潤(經調整)為人民幣546.2百萬元，按年減少約63.5%
- 有息債務總額減少至人民幣307.3億元及淨負債比率為24.4%*

* 於2022年6月30日

中梁控股集團有限公司(「本公司」或「中梁」)董事(「董事」，各為「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同2021年同期的比較數字：

中期簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	22,343,341	32,905,598
銷售成本		<u>(18,568,568)</u>	<u>(26,074,741)</u>
毛利		3,774,773	6,830,857
其他收入及收益	3	416,510	137,417
銷售及分銷開支		(910,982)	(1,377,751)
行政開支		(991,853)	(1,636,503)
金融資產減值虧損，淨額		(24,695)	(1,385)
其他開支		(412,019)	(112,603)
投資物業公平值(虧損)/收益		(21,373)	61,289
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(124,148)	(112,550)
融資收益		79,303	194,193
融資成本	4	(217,010)	(207,475)
應佔利潤及虧損：			
合營企業		243,614	347,068
聯營公司		<u>9,532</u>	<u>154,589</u>
稅前利潤	5	1,821,652	4,277,146
所得稅開支	6	<u>(962,976)</u>	<u>(1,695,779)</u>
期內利潤		<u><u>858,676</u></u>	<u><u>2,581,367</u></u>

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	438,335	1,381,961
非控股權益	<u>420,341</u>	<u>1,199,406</u>
	<u>858,676</u>	<u>2,581,367</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
期內基本及攤薄利潤	8 <u>人民幣0.12元</u>	<u>人民幣0.39元</u>

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>858,676</u>	<u>2,581,367</u>
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(24,618)</u>	<u>27,887</u>
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>(24,618)</u>	<u>27,887</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(24,618)</u>	<u>27,887</u>
期內全面收益總額	<u>834,058</u>	<u>2,609,254</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	413,717	1,409,848
非控股權益	<u>420,341</u>	<u>1,199,406</u>
	<u>834,058</u>	<u>2,609,254</u>

中期簡明綜合財務狀況表

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	72,046	86,556
投資物業	1,444,400	1,410,200
使用權資產	56,030	78,991
無形資產	4,537	6,186
於合營企業的投資	6,214,684	6,217,393
於聯營公司的投資	17,707,726	17,459,401
預付款項及其他應收款項	—	75,581
遞延稅項資產	<u>3,039,632</u>	<u>3,424,910</u>
 非流動資產總值	 <u>28,539,055</u>	 <u>28,759,218</u>
流動資產		
按公平值計入損益的金融資產	73,786	181,065
在建物業	121,665,095	132,008,659
持作出售的已完工物業	22,767,791	21,272,280
貿易應收款項	9 6,291	5,239
應收關聯公司款項	13,448,034	12,853,619
預付款項及其他應收款項	42,211,440	42,057,888
可收回稅項	2,984,368	2,429,555
現金及銀行結餘	<u>21,767,972</u>	<u>27,610,483</u>
 流動資產總值	 <u>224,924,777</u>	 <u>238,418,788</u>

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	20,958,175	21,210,521
其他應付款項及應計費用		25,267,502	26,686,065
合約負債		118,146,540	120,815,799
應付關聯公司款項		18,014,501	18,996,008
計息銀行及其他借款		11,036,220	12,341,166
租賃負債		15,679	39,097
應繳稅項		2,784,846	3,045,881
財務擔保合約撥備		185,620	138,523
資產擔保證券所得款項		319,306	318,641
優先票據		<u>3,083,469</u>	<u>6,879,457</u>
流動負債總額		<u>199,811,858</u>	<u>210,471,158</u>
流動資產淨額		<u>25,112,919</u>	<u>27,947,630</u>
資產總額減流動負債		<u>53,651,974</u>	<u>56,706,848</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		13,074,750	19,340,356
租賃負債		38,254	43,609
遞延稅項負債		580,021	538,191
優先票據		<u>3,216,361</u>	<u>1,301,830</u>
非流動負債總額		<u>16,909,386</u>	<u>21,223,986</u>
淨資產		<u>36,742,588</u>	<u>35,482,862</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		31,450	31,450
儲備		<u>12,948,145</u>	<u>11,933,531</u>
		<u>12,979,595</u>	<u>11,964,981</u>
非控股權益		<u>23,762,993</u>	<u>23,517,881</u>
總權益		<u>36,742,588</u>	<u>35,482,862</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期簡明綜合財務資料不包括規定於全年財務報表內提供的所有資料及披露，並應連同本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營基準

於2022年6月30日，本集團計息銀行及其他借款的即期部分、優先票據及資產擔保證券為人民幣14,439百萬元以及帶有交叉違約條款的於2023年12月31日到期的優先票據為人民幣3,216百萬元，而其現金及現金等價物為人民幣15,878百萬元。

本集團董事已評估自報告期末起12個月的持續經營能力(有關估計受宏觀經濟、行業環境及信貸環境加上反覆的疫情影響)，並認為公司的流動資金風險正面臨階段性挑戰。

本公司已採取及正採取措施以管理其流動資金需求及改善其財務狀況，當中包括以下各項：

- (a) 本集團正實施各種策略增加本集團的物業銷售、項目管理所得收入以及投資物業所得租金以產生額外經營現金流入，並加大力度收回未償還銷售所得款項及其他應收款項，為未來十二個月產生持續正向經營現金流量；
- (b) 本集團積極審視其債務結構並爭取融資機會；本集團積極與多間金融機構磋商，以按合理的成本獲得新貸款；
- (c) 本集團持續監察資本開支，以平衡並釋放現金資源支持營運以及採取行動加強對各種營運開支的成本控制；
- (d) 本集團繼續物色合適買家，並就可能出售本集團若干物業開發項目的股權與若干潛在買家討論，以籌集額外資金。

本公司董事已審閱本集團現金流量預測，其涵蓋自報告期末起十二個月之期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，於可見未來履行其到期財務承擔。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至2022年6月30日止六個月中期簡明綜合財務資料屬適當。

儘管已採取上述措施，由於中國房地產行業的波動性，及持續可取得銀行及本集團債權人支持的不確定性，對於本公司管理層將來是否能實現其上述的計劃及措施，仍存在重大不確定因素。

倘若持續經營假設並不恰當，則可能必須進行調整以將資產價值減記至其可收回金額，也可能出現的任何其他負債進行撥備，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。有關調整的影響並未反映於中期簡明綜合財務資料中。

2. 會計政策變動及披露

除就當前期間的財務資料首次採納以下經修訂《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)外，編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度的全年綜合財務報表所應用者貫徹一致。

國際財務報告準則第3號的修訂	參考概念框架
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號的修訂	虧損性合約—履約成本
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	國際會計準則第1號、國際會計準則第9號、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號所附示例的修訂

經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述：

- (a) 國際財務報告準則第3號的修訂旨在以對2018年3月發佈的財務報告概念框架的引用取代對先前財務報表編製和列報框架的引用，而無需大幅度改變其要求。該等修訂亦為國際財務報告準則第3號之確認原則增添了例外，以使企業可利用概念框架作為參考以決定資產或負債的構成。該例外規定，對於在國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會21號解釋範圍內發生的負債和或有負債，如果是單獨發生而不是在企業合併中產生的，採用國際財務報告準則第3號的實體應參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會21號解釋而不是概念框架。此外，該修訂闡明或有資產在購買日不符合確認條件。本集團前瞻性地將修訂適用於2022年1月1日或之後發生的企業合併。由於在此期間發生的企業合併中不存在修訂範圍內的或有資產、負債和或有負債，因此該修訂對本集團的財務狀況和業績沒有任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房和設備項目的成本中扣除該資產到能夠以管理層預期的方式運營所需的必要位置和條件過程中通過銷售產生的任何收益。相反，實體應在損益中確認出售任何此類項目的收益以及這些項目的成本。本集團對2022年1月1日或之後可供使用的物業、廠房和設備項目追溯應用了這些修訂。由於在2022年1月1日或之後令物業、廠房及設備項目可供使用的過程中並無產生任何銷售項目，因此該修訂對本集團的財務狀況或業績沒有任何影響。
- (c) 國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關聯，除非根據合約明

確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團對於2022年1月1日尚未履行所有責任的合約前瞻地應用了這些修訂，並且沒有識別出任何虧損性合約。因此，該修訂對本集團的財務狀況或業績沒有任何影響。

- (d) 2018–2020年國際財務報告準則之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之示例及國際會計準則第41號之修訂。適用於本集團之修訂詳述如下：
- a) 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清了實體在評估新訂或經修訂金融負債的條款與初始金融負債的條款是否存在重大差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款方與貸款方之間已付或已收的費用，包括由借款方或貸款方代表對方已付或已收的費用。本集團前瞻性地將修訂適用於2022年1月或之後修改或交換的金融負債。由於期內本集團的金融負債沒有發生任何修改，因此該修訂對本集團的財務狀況或業績沒有任何影響。
- b) 國際財務報告準則第16號租賃：國際財務報告準則第16號所隨附之示例第13項剔除了出租人與租賃物業裝修有關之付款說明，以解決於應用國際財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理的潛在混淆。

3. 收入、其他收入及收益

對收入的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	22,336,438	32,898,884
來自其他來源的收入租金收入總額	<u>6,903</u>	<u>6,714</u>
	<u>22,343,341</u>	<u>32,905,598</u>

來自客戶合約的收入之分拆收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型		
物業銷售	22,145,271	32,633,760
其他服務	<u>191,167</u>	<u>265,124</u>
來自客戶合約的總收入	<u>22,336,438</u>	<u>32,898,884</u>
收入確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	21,107,361	30,284,237
隨時間轉移的物業銷售	1,037,910	2,349,523
隨時間轉移的服務	<u>191,167</u>	<u>265,124</u>
來自客戶合約的總收入	<u>22,336,438</u>	<u>32,898,884</u>
其他收入及收益		
匯兌收益淨額	—	58,367
財務擔保合約的撥備變動	52,179	34,657
政府補助	3,424	15,343
沒收按金	6,359	9,846
出售聯營公司及合營企業收益	82,515	2,125
出售附屬公司收益	256,437	—
其他	<u>15,596</u>	<u>17,079</u>
	<u>416,510</u>	<u>137,417</u>

4. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他借款、優先票據及資產擔保證券所得款項利息	1,301,949	1,713,461
收入合約產生的利息開支	856,160	895,014
租賃負債的利息	<u>2,093</u>	<u>9,850</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	2,160,202	2,618,325
減：資本化利息	<u>(1,943,192)</u>	<u>(2,410,850)</u>
	<u><u>217,010</u></u>	<u><u>207,475</u></u>

5. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	18,199,932	25,851,411
就在建物業確認的減值虧損	241,033	—
就持作出售的物業確認的減值虧損	127,603	115,730
使用權資產折舊	22,595	31,065
物業、廠房及設備項目折舊	16,596	18,513
無形資產攤銷	2,386	2,141
匯兌虧損／(收益)淨額	315,929	(58,367)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	692,709	1,213,001
養老金計劃供款及社會福利	75,473	143,549
以權益結算的購股權開支	<u>1,119</u>	<u>7,373</u>

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及法規，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。截至2021年及2022年6月30日止六個月，本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該公司並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支）。本集團根據有關中國內地稅務法律法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	343,219	1,421,246
土地增值稅	223,903	626,457
遞延稅項	<u>395,854</u>	<u>(351,924)</u>
期內稅項支出總額	<u><u>962,976</u></u>	<u><u>1,695,779</u></u>

7. 股息

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月之中期股息。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤及期內已發行普通股加權平均數3,581,791,500股（2021年6月30日：3,581,791,500股）計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通股權益持有人應佔期內利潤及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而對發行在外普通股加權平均數計算。本公司的潛在攤薄普通股來自根據購股權授出的股份。

每股基本及攤薄盈利金額的計算依據如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
母公司普通權益持有人應佔利潤，用於計算每股基本盈利	<u>438,335</u>	<u>1,381,961</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
期內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<u>3,581,791,500</u>	3,581,791,500
攤薄效應—普通股加權平均數	<u>(28,132,998)*</u>	<u>(5,956,933)*</u>
	<u><u>3,553,658,502*</u></u>	<u><u>3,575,834,567*</u></u>

* 由於計及購股權時會增加每股攤薄盈利的金額，故購股權具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄盈利時已排除購股權。因此，每股攤薄盈利乃根據期內母公司普通權益持有人應佔利潤人民幣438,335,000元及期內已發行普通股加權平均數3,581,791,500股計算。

9. 貿易應收款項

於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期並已扣除虧損撥備)如下：

	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
少於一年	<u>6,291</u>	<u>5,239</u>

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	20,086,843	20,581,296
超過一年	<u>871,332</u>	<u>629,225</u>
	<u>20,958,175</u>	<u>21,210,521</u>

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至2022年6月30日止六個月的業務回顧與對2022年下半年的展望。

中期股息

鑒於中國房地產行業的持續不確定性，本集團認為在當前的不利市況下，保留更多現金來維持流動資金是審慎、保守及負責任的做法。因此，經慎重考慮後，本公司董事會議決不就截至2022年6月30日止六個月宣派中期股息。

中期業績

截至2022年6月30日止六個月，本集團已確認收入及淨利潤總額分別為人民幣22,343.3百萬元及人民幣858.7百萬元，分別按年減少32.1%及66.7%。期內，本集團的擁有人應佔核心淨利潤為人民幣546.2百萬元，按年減少63.5%。

2022年上半年回顧

市場回顧

2022年初以來，全球經濟環境持續不明朗及波動。通脹和衰退風險的增加困擾著西方發達國家的經濟。地緣政治衝突進一步推高了大宗商品價格，危及全球供應鏈。在國內，由於從嚴的新冠疫情管控措施，中國部分城市的社會和經濟活動受到干擾，影響了消費者的需求和生產鏈。2022年上半年，中國房地產行業在持續波動中經營。房地產開發商融資渠道減少、民營開發商一波又一波的負面信用事件，以及購房者情緒低迷，都削弱了行業持份者的信心。因此，中國民營房地產開發商的預售和現金流大幅減少。在當前嚴峻的宏觀經濟環境下，本集團堅持發展戰略，精簡組織架構，強化經營管控和效率。

2022年上半年，本集團實現合約銷售額(包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)約人民幣387億元，同比下降約59.3%。根據克而瑞信息集團發佈的數據，本集團在2022年上半年按合約銷售計繼續保持其中國房地產開發商25強之一的地位。2022年上半年的合約平均售價約為人民幣10,330元每平方米，去年同期約為人民幣12,600元每平方米。

物業交付

為確保物業順利交付，本集團加強施工和承包商管理，嚴格控制交付流程，降低交付風險。2022年上半年，本集團完成交付合計總建築面積約2,450,000平方米的物業單位。

土地儲備

因中國房地產市場持續不確定，本集團在2022年上半年沒有新購買土地，以保留現金。

於2022年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約為51.1百萬平方米（含已售的建築面積），覆蓋全國五大經濟區，儘管我們暫停土地投資，但我們仍有足夠的可售資源支持我們未來的發展。

債務管理

自2021年年中以來，由於行業面臨系統性再融資風險和市場波動的挑戰，本集團採取果斷措施應對嚴峻的行業環境挑戰，包括加快銷售和回款、節省開支、減少買地並保有現金。本集團積極響應政府的房地產調控措施，具紀律地管理去槓桿過程。本集團嚴格遵守政府「三條紅線」政策，維持「黃檔」地位。於2022年6月30日，本集團有息債務總額約為人民幣307億元，較2021年12月31日下降23.5%，本集團的淨負債率約為24.4%。本集團有息債務總額和淨負債率在國內房地產開發商中處於較低水平。

本集團管理層通過控制有息負債及確保運營有充足的流動性，對主動債務管理展示了決心和承諾。2022年1月，本公司償還或回購了原發行規模為2.5億美元2022年1月到期的美元優先票據。2022年5月及6月，本公司完成了兩輪對2022年5月和2022年7月到期的優先票據（以下簡稱「交換票據」）的交換要約，累計交換率高達97%，獲得投資者較高的接受率。連同本金1.5億美元於2022年8月到期的優先票據再融資，本公司有效延長原於2022年5月、7月和8月到期本金總額約為8.7億美元優先票據的到期日至2023年。因此，本公司本年度無重大美元優先票據本金到期，本集團現金流壓力獲大幅緩解。上述債務管理減輕了本集團的整體財務狀況，延長了債務期限並加強了資產負債表。

2022年下半年展望

展望2022年下半年，中國經濟放緩壓力加大，內需和投資仍預期疲軟。預計國內的新冠肺炎嚴格的防控措施和交錯的全球地緣政治衝突將持續。不明朗的外部因素使經濟前景更加不確定和複雜。自2022年初以來，中央和地方政府啟動並加強了與房地產相關的鼓勵措施，旨在恢復房地產銷售，使行業擺脫當前的低迷狀態。儘管政府房地產政策出現逆轉，但本集團對2022年下半年的行業前景仍持謹慎態度。

在上半年行業低迷時期，本集團積累了寶貴的經驗，並證明了我們經營能力的韌性。為應對當前行業挑戰，本集團將繼續強調財務安全，加強組織架構和管理效率。本集團的首要經營目標是保持經營流動性、去槓桿和穩定債務。在行業新常態下，本集團的主要經營方針是提高效率、控制風險、節約成本，以確保本集團能夠駕馭行業的挑戰，並把握未來的發展機遇。

董事長

楊劍

香港，2022年8月26日

管理層討論及分析

物業發展

合約銷售金額

截至2022年6月30日止六個月，本集團(連同其合營企業及聯營公司)實現合約銷售金額約人民幣387億元，按年下降約59.3%。合約銷售面積約3,748,000平方米，同比下降約50.3%。合約銷售金額錄得顯著下降，乃因於2022年上半年受不利的房地產市場環境的影響所致。

期內，合約銷售均價為每平方米約人民幣10,330元。

表1：截至2022年6月30日止六個月合約銷售的明細(本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)

按地區劃分

	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/ 平方米)
長三角	18,118,973	46.8	1,359,076	13,332
中西部	10,154,536	26.2	1,353,368	7,503
環渤海	6,118,548	15.8	614,480	9,957
海峽西岸	3,334,859	8.6	302,933	11,009
珠三角	990,733	2.6	118,315	8,374
	<u>38,717,649</u>	<u>100.0</u>	<u>3,748,172</u>	10,330

按城市等級劃分

	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/ 平方米)
二線城市 ⁽¹⁾	13,495,972	34.9	1,025,582	13,159
三線城市 ⁽²⁾	20,068,917	51.8	1,969,876	10,188
四線城市 ⁽³⁾	5,152,760	13.3	752,714	6,846
	<u>38,717,649</u>	<u>100.0</u>	<u>3,748,172</u>	10,330

附註：

- (1) 二線城市包括溫州、杭州、合肥、無錫、蘇州、重慶、西安、寧波、青島、成都、天津、南京、廈門、長沙、武漢、濟南、福州、南昌、南寧、瀋陽、大連、昆明、貴陽、太原、鄭州及東莞。
- (2) 三線城市包括常州、徐州、金華、洛陽、台州、南通、鹽城、漳州、滄州、莆田、銀川、濰坊、連雲港、襄陽、泉州、蕪湖、濱州、南陽、安慶、宣城、南平、遂寧、濟寧、臨沂、湖州、赤峰、邯鄲、舟山、益陽、玉溪、許昌、棗莊、宿遷、泰安、贛州、衢州、亳州、德州、六安、煙台、淄博、江門、郴州、信陽、茂名、常德、呼和浩特、商丘、綿陽、株洲、岳陽、婁底、遵義、佛山、銅陵、楚雄、黃山、黃岡、眉山、達州、肇慶、揚州、欽州、紹興、淮安、麗水、威海、泰州、柳州、唐山、三明、韶關、聊城、榆林、嘉興、寧德、中山、汕頭、宜昌及西寧。
- (3) 四線城市包括阜陽、蚌埠、馬鞍山、池州、上饒、黃石、萍鄉、鄂州、蒙自、貴港、保山、新鄉、九江、自貢、清遠、孝感、昭通、潮州、荊州、河源、銅川、吉安、延安、濟源、安康、普洱、焦作、隨州、北海、永州、大理、天水、邵陽、平涼、恩施、臨汾、平頂山、漯河及衡水。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業指於各報告期末仍未確認的已完工建築面積，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售的已完工物業的成本指未售出物業產生的相關成本。所有持作出售的已完工物業均位於中國。

於2022年6月30日，本集團的持作出售的已完工物業約為人民幣22,767.8百萬元，較2021年12月31日的約人民幣21,272.3百萬元增加約7.0%。

在建項目

在建物業擬於完工後持作出售。在建物業按成本(包括土地成本、建造成本、資本化利息及於開發期間產生的直接歸屬於該等物業的其他成本)及可變現淨值的較低者列賬。於完工後，該等物業被轉撥至持作出售的已完工物業。

於2022年6月30日，本集團在建物業約為人民幣121,665.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣132,008.7百萬元減少約7.8%。

土地儲備

截至2022年6月30日止六個月內，本集團沒有新增地塊。

於2022年6月30日，本集團(包括附屬公司、合營企業及聯營公司)土地儲備總量約為51.1百萬平方米，其中：可供銷售／可出租的已完工物業佔約7.1百萬平方米，在建物業及用作進一步開發物業佔約44.0百萬平方米。

表2：於2022年6月30日本集團(包括附屬公司、合營企業與聯營公司)土地儲備總量之明細

按本集團附屬公司劃分

	項目數目	可供銷售／ 可出租的已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作 未來開發的 總建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 總量百分比
江蘇	40	395,249	3,549,178	3,944,427	7.7
安徽	26	717,904	2,521,595	3,239,499	6.3
浙江	44	477,969	2,659,037	3,137,006	6.2
長三角	110	1,591,122	8,729,810	10,320,932	20.2
湖北	15	255,746	1,652,901	1,908,647	3.7
湖南	18	419,249	1,487,581	1,906,830	3.7
河南	22	197,103	1,703,390	1,900,493	3.7
重慶	9	143,628	1,310,650	1,454,278	2.8
雲南	10	316,748	686,479	1,003,227	2.0
陝西	10	212,203	778,869	991,072	1.9
四川	14	198,818	526,653	725,471	1.4
廣西	8	153,006	302,744	455,750	0.9
青海	1	—	454,374	454,374	0.9
寧夏	2	—	430,296	430,296	0.8
山西	3	3,861	301,433	305,294	0.6
內蒙古	4	7,451	288,266	295,717	0.6
貴州	2	—	241,268	241,268	0.5
甘肅	2	46,890	—	46,890	0.1
中西部	120	1,954,703	10,164,904	12,119,607	23.6
山東	31	244,127	2,838,897	3,083,024	6.0
河北	6	29,827	841,102	870,929	1.7
天津	3	—	477,811	477,811	1.0
遼寧	3	16,788	317,086	333,874	0.7
吉林	1	—	98,241	98,241	0.2
環渤海	44	290,742	4,573,137	4,863,879	9.6
江西	28	467,671	800,998	1,268,669	2.5
福建	12	115,454	615,977	731,431	1.4
海峽西岸	40	583,125	1,416,975	2,000,100	3.9
廣東	13	270,898	626,279	897,177	1.8
珠三角	13	270,898	626,279	897,177	1.8
小計	327	4,690,590	25,511,105	30,201,695	59.1

按本集團的合營企業及聯營公司劃分

	項目數目	可供銷售／ 可出租的已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作 未來開發的 總建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 總量百分比
江蘇	25	676,442	3,057,049	3,733,491	7.3
安徽	17	652,622	2,613,122	3,265,744	6.4
浙江	36	87,356	2,809,962	2,897,318	5.7
長三角	78	1,416,420	8,480,133	9,896,553	19.4
河南	7	—	1,811,299	1,811,299	3.6
雲南	4	79,476	798,388	877,864	1.7
重慶	7	44,270	703,775	748,045	1.5
廣西	3	225,553	334,638	560,191	1.1
湖北	3	40,699	383,803	424,502	0.8
四川	2	—	377,523	377,523	0.7
湖南	4	43,420	314,355	357,775	0.7
內蒙古	1	—	155,243	155,243	0.3
中西部	31	433,418	4,879,024	5,312,442	10.4
山東	7	—	1,499,641	1,499,641	2.9
天津	2	—	417,539	417,539	0.8
河北	3	—	353,846	353,846	0.7
遼寧	1	3,472	—	3,472	*
環渤海	13	3,472	2,271,026	2,274,498	4.4
福建	16	164,070	1,363,703	1,527,773	3.0
江西	5	349,669	276,167	625,836	1.2
海峽西岸	21	513,739	1,639,870	2,153,609	4.2
廣東	5	27,787	1,225,995	1,253,782	2.5
珠三角	5	27,787	1,225,995	1,253,782	2.5
小計	148	2,394,836	18,496,048	20,890,884	40.9
總計	475	7,085,426	44,007,153	51,092,579	100.0

* 少於0.1%

按城市級別劃分

	項目數目	可供銷售／ 可出租的已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作 未來開發的 總建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 總量百分比
二線城市	154	2,169,946	14,740,758	16,910,704	33.1
三線城市	240	3,575,811	21,926,740	25,502,551	49.9
四線城市	81	1,339,669	7,339,655	8,679,324	17.0
總計	<u>475</u>	<u>7,085,426</u>	<u>44,007,153</u>	<u>51,092,579</u>	<u>100.0</u>

按地區劃分

	項目數目	可供銷售／ 可出租的已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作 未來開發的 總建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 總量百分比
長三角	188	3,007,542	17,209,943	20,217,485	39.6
中西部	151	2,388,121	15,043,928	17,432,049	34.0
環渤海	57	294,214	6,844,163	7,138,377	14.0
海峽西岸	61	1,096,864	3,056,845	4,153,709	8.1
珠三角	18	298,685	1,852,274	2,150,959	4.3
總計	<u>475</u>	<u>7,085,426</u>	<u>44,007,153</u>	<u>51,092,579</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積、可出租建築面積及已預售但尚未交付的已完工建築面積。
- (2) 土地儲備總量等於(i)已完工可供銷售總建築面積／可出租總建築面積；及(ii)開發中及持作未來開發的總建築面積的總和，惟並不按本集團就其合營企業或聯營公司持有的項目所持有的股權作出調整。

財務回顧

收入

截至2022年6月30日止六個月內，本集團的收入來自(i)物業銷售；(ii)其他服務；及(iii)物業租賃租金收入。本集團的收入主要來自中國物業銷售。下表載列本集團於所示期間按業務線確認的收入明細：

	截至6月30日止六個月		變幅 %
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
收入			
物業銷售	22,145,271	32,633,760	-32.1%
其他服務	191,167	265,124	-27.9%
租金收入	6,903	6,714	+2.8%
總計	<u>22,343,341</u>	<u>32,905,598</u>	-32.1%

已確認物業銷售收入

本集團於截至2022年6月30日止六個月的物業銷售產生的收入，錄得約32.1%按年減少至約人民幣22,145.3百萬元。已確認總建築面積按年減少約33.8%至截至2022年6月30日止六個月的2,445,254平方米。已確認的平均售價由2021年同期的每平方米人民幣8,829元增加約2.6%至截至2022年6月30日止六個月的每平方米約人民幣9,056元。

表3：截至2022年6月30日止六個月來自物業銷售之確認收入明細

	截至2022年6月30日止六個月			
	收入	佔總收入 百分比	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣／ 平方米
長三角	11,973,111	54.1	1,225,324	9,771
中西部	7,789,243	35.1	873,447	8,918
環渤海	774,648	3.5	160,827	4,817
海峽西岸	1,389,250	6.3	138,233	10,050
珠三角	219,019	1.0	47,423	4,618
總計	<u>22,145,271</u>	<u>100</u>	<u>2,445,254</u>	9,056
	截至2021年6月30日止六個月			
	收入	佔總收入 百分比	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	人民幣千元	%	平方米	人民幣／ 平方米
長三角	15,597,553	47.8	1,393,796	11,191
中西部	14,849,495	45.5	2,012,636	7,378
環渤海	1,318,852	4.0	170,749	7,724
海峽西岸	511,038	1.6	70,059	7,294
珠三角	356,822	1.1	48,897	7,297
總計	<u>32,633,760</u>	<u>100</u>	<u>3,696,137</u>	8,829

銷售成本

本集團的銷售成本按年減少約28.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣18,568.6百萬元。

毛利及毛利率

毛利指收入減銷售成本。基於以上所述，本集團的毛利按年減少約44.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣3,774.8百萬元。

本集團的毛利率由截至2021年6月30日止六個月的20.8%下降至截至2022年6月30日止六個月的約16.9%，主要由於期內交付的物業項目的平均售價相對有關土地收購成本較低所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益；(ii)財務擔保合約的撥備變動；(iii)沒收按金；(iv)政府補助；及(v)其他。本集團的其他收入及收益按年增加約203.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣416.5百萬元。該增加主要來自出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益增加。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支按年減少約33.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣911.0百萬元，主要由於受房地產市場疲軟的影響，營銷活動放緩及促銷開支預算減少所致。

行政開支

本集團的行政開支按年減少約39.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣991.9百萬元。該減少乃通常由於本期間內員工成本減少所致。本集團自2021年第四季度已開始精簡架構，加強成本控制措施。

融資收入

本集團的融資收入(主要是銀行利息收入)按年減少約59.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣79.3百萬元。

融資成本

本集團的融資成本按年上升約4.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣217.0百萬元。

本集團截至2022年6月30日止六個月已支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣2,160.2百萬元，按年減少約17.5%，乃由於銀行及其他借款以及優先票據減少所致。

於2022年6月30日，本集團的加權平均債務成本約9.2%(2021年12月31日：約9.0%)。

應佔合營企業及聯營公司利潤

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得應佔合營企業利潤約人民幣243.6百萬元，而截至2021年6月30日止六個月則錄得應佔合營企業的利潤約人民幣347.1百萬元。

截至2022年6月30日止六個月，本集團錄得應佔聯營公司利潤約人民幣9.5百萬元，而截至2021年6月30日止六個月則錄得應佔聯營公司利潤約人民幣154.6百萬元。

按合併基準計，截至2022年6月30日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤約為人民幣253.1百萬元，按年減少約49.5%。該減少乃主要由於本集團的合營企業及聯營公司於截至2022年6月30日止六個月內交付所持有的物業項目減少所致。

稅前利潤

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的稅前利潤按年減少約57.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,821.7百萬元。

所得稅開支

本集團期內的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅所作撥備，及遞延稅項。本集團的所得稅開支按年減少約43.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣963.0百萬元。

期內利潤

基於上述的本集團財務變動，本集團的期內淨利潤(扣除非控股權益前)按年減少約66.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣858.7百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團主要以經營所產生的現金(包括銷售及預售物業所得款項、銀行及其他借款所得款項、非控股股東出資及其他融資)來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。

流動資產淨額

於2022年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣25,112.9百萬元(2021年12月31日：約人民幣27,947.6百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2021年12月31日的人民幣238,418.8百萬元減少約5.7%至2022年6月30日的約人民幣224,924.8百萬元。本集團的流動負債總額由2021年12月31日的約人民幣210,471.2百萬元減少約5.1%至2022年6月30日的約人民

幣199,811.9百萬元。本集團的流動資產總額減少主要由於於2022年6月30日(i)在建物業減少；及(ii)現金及銀行結餘減少所致。

現金狀況

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣21,768.0百萬元(2021年12月31日：約人民幣27,610.5百萬元)，較2021年年末減少約21.2%。根據地方政府的政策規定，本集團的開發業務必須在指定的銀行賬戶作預售資金的監管以確保開發物業的完工。

財務比率

於2022年6月30日，本集團的剔除預收賬款後的資產負債率(按負債總額減合約負債再除以資產總值減合約負債計算)約為72.8%(2021年12月31日：約75.8%)，淨負債比率約為24.4%(2021年12月31日：約35.4%)及非限制現金與即期借貸比率(按非受限現金及現金等價物除以即期借款計算)約為1.10(2021年12月31日：約1.04)。

債務

於2022年6月30日，本集團的未償還債務總額約為人民幣30,730.1百萬元(2021年12月31日：約人民幣40,181.4百萬元)，包括銀行及其他借款約人民幣24,111.0百萬元(2021年12月31日：約人民幣31,681.5百萬元)，優先票據約人民幣6,299.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣8,181.3百萬元)及資產擔保證券約人民幣319.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣318.6百萬元)。

表4：本集團的總債務明細

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
即期		
銀行貸款		
— 有抵押	448,198	801,660
— 無抵押	—	74,800
其他貸款		
— 有抵押	1,051,389	1,313,769
— 無抵押	3,126,740	4,229,644
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	3,734,165	4,007,963
長期其他貸款的即期部分		
— 有抵押	1,770,920	855,820
— 無抵押	904,808	1,057,510
優先票據	3,083,469	6,879,457
資產擔保證券	319,306	318,641
即期債務總額	14,438,995	19,539,264
非即期		
銀行貸款		
— 有抵押	8,855,990	12,698,700
其他貸款		
— 有抵押	1,815,560	5,058,860
— 無抵押	2,403,200	1,582,796
優先票據	3,216,361	1,301,830
非即期債務總額	16,291,111	20,642,186
債務總額	30,730,106	40,181,450
有抵押	17,995,528	25,055,413
無抵押	12,734,578	15,126,037
債務總額	30,730,106	40,181,450

按固定或浮動利率劃分

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
固定利率	26,736,149	34,498,405
浮動利率	<u>3,993,957</u>	<u>5,683,045</u>
債務總額	<u><u>30,730,106</u></u>	<u><u>40,181,450</u></u>

按計值貨幣劃分

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
以人民幣計值	22,718,869	31,043,808
以美元計值	<u>8,011,237</u>	<u>9,137,642</u>
債務總額	<u><u>30,730,106</u></u>	<u><u>40,181,450</u></u>

按到期債務組合劃分

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應償還銀行貸款：		
—須於一年內或按要求償還	4,182,363	4,884,423
—須於第二年償還	7,006,888	6,452,777
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>1,849,102</u>	<u>6,245,923</u>
	<u><u>13,038,353</u></u>	<u><u>17,583,123</u></u>

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
應償還其他借款：		
—須於一年內或按要求償還	6,853,857	7,456,743
—須於第二年償還	4,218,760	6,333,356
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	—	308,300
	<u>11,072,617</u>	<u>14,098,399</u>
應償還優先票據：		
—須於一年內償還	3,083,469	6,879,457
—須於第二年償還	3,216,361	1,301,830
	<u>6,299,830</u>	<u>8,181,287</u>
應償還資產擔保證券：		
—須於一年內償還	319,306	318,641
	<u>319,306</u>	<u>318,641</u>
總計	<u>30,730,106</u>	<u>40,181,450</u>

資產抵押

於2022年6月30日，本集團的借款以本集團約人民幣65,944.4百萬元(2021年12月31日：約人民幣68,248.3百萬元)的資產作抵押，該等資產包括(i)投資物業；及(ii)在建物業。

財務風險

本集團的業務承受多種財務風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略，於本期間內並無使用任何衍生或其他工具作對沖用途。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團未曾使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外匯風險

本集團因集團旗下實體以彼等各自功能貨幣以外之貨幣進行的交易而面臨交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其現金及現金等價物以及優先票據的外匯風險。

於2022年6月30日，本集團擁有(i)分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘約人民幣416.7百萬元及約人民幣12.0百萬元，(ii)以美元計值的銀行及其他借款約人民幣1,711.4百萬元，及(iii)以美元計值的優先票據約人民幣6,299.8百萬元，其受匯率波動所影響。本集團尚未訂立任何外匯對沖安排。然而，本集團將密切監察外匯風險以盡量維持本集團的現金價值。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名且信譽可靠的第三方進行交易。本集團所有客戶願按信貸條款進行交易的政策須經信用核證程序後方可作實。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故面臨的壞賬風險並不重大。對於未以相關經營單位的功能貨幣計值的交易，在未經信貸控制主管的特別批准下，本集團不會提供信貸條款。

流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款以及優先票據維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

或然負債

按揭擔保

本集團就若干銀行向本集團持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，則本集團須向該等銀行償還違約買家所欠負的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為按

揭貸款的抵押品，且倘此等買家拖欠按揭還款，則銀行有權接管有關法定業權，並將會通過公開拍賣變現按揭物業。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買家獲發產權證並辦理登記為止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於2022年6月30日，本集團向銀行提供的未解除擔保總額為人民幣56,975.9百萬元(2021年12月31日：人民幣61,946.8百萬元)。

於本期間內，本集團並無就向本集團持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，如發生拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保計提撥備。

財務擔保

於2022年6月30日，本集團已為其合營企業及聯營公司獲提供的若干銀行及其他借款提供最多約人民幣9,130.6百萬元(2021年12月31日：約人民幣16,146.9百萬元)的擔保。

法律或然事件

本集團在其日常業務過程中可能不時被捲入訴訟及其他法律程序。本集團相信，此等法律程序引致的負債將不會對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2022年6月30日，本集團已訂約但尚未撥備的物業發展開支及收購土地使用權及應付合營企業及聯營公司注資約人民幣29,104.4百萬元(2021年12月31日：約人民幣42,001.6百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至2022年6月30日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售，及未來作重大投資的計劃

截至2022年6月30日止六個月內，除本集團的日常業務過程以外，本集團並無持有重大投資，亦無任何有關附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售事項。於2022年6月30日，董事會並無就其他重大投資或添置資本資產授權任何計劃。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團聘有合共6,022名全職僱員。截至2022年6月30日止六個月，本集團已確認為開支的員工成本約為人民幣769.3百萬元(2021年6月30日：約人民幣1,363.9百萬元)。

本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資、購股權及股份獎勵，以吸引及挽留優秀員工。

企業管治

本集團致力達致高水準的企業管治，以維護股東利益，提高公司價值及加強問責性。

本公司已採納企業管治守則，作為其本身的企業管治守則，及據董事所深知，本公司截至2022年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄14第二部份所載的所有適用的守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事自上市起進行本公司證券交易的指引。各董事均已回應本公司作出的具體查詢，確認彼等於截至2022年6月30日止六個月已遵守標準守則。

中期股息

董事會議決不派付截至2022年6月30日止六個月之中期股息。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

2022年1月票據

於2021年12月31日，本金總額為181,190,000美元的2022年1月到期的7.5%優先票據(「2022年1月票據」)(股份代號：40567)仍未償還。

截至2022年6月30日止六個月內，本集團購回2022年1月票據累計本金總額達61,496,000美元。本金總額為65,396,000美元的2022年1月票據已被註銷，而於註銷後仍有115,794,000美元未償還。於2022年1月31日，本公司悉數贖回發行在外的2022年1月票據，贖回價為115,794,000美元另加應計及未付利息。

2022年5月票據及2022年7月票據

於2021年12月31日，本金總額分別為300,000,000美元及450,000,000美元的2022年5月到期的8.5%綠色優先票據(「2022年5月票據」)(股份代號：40680)及2022年7月到期的9.5%優先票據(「2022年7月票據」)(股份代號：40439)仍未償還。

於2022年5月17日，累計本金總額分別達10,200,000美元及10,500,000美元之已回購的2022年5月票據及2022年7月票據已被註銷。

於2022年5月18日及2022年6月16日，本公司已完成2022年5月票據及2022年7月票據的交換要約(「交換要約」)。完成該交換要約後，合共271,147,000美元的2022年5月票據及426,926,000美元的2022年7月票據有效提交作交換並獲本公司接納。上述的2022年5月票據及2022年7月票據已註銷。就交換有效提交並獲接納的2022年5月票據及2022年7月票據，本公司已根據交換要約，發行本金總額224,224,517美元的2023年4月到期的8.75%優先票據及本金總額473,848,483美元的2023年12月到期的9.75%優先票據。

於2022年6月30日，2022年5月票據及2022年7月票據的未償還本金總額分別為18,653,000美元及12,574,000美元。根據2022年5月票據的條款，2022年5月票據的所有未償還本金及其應計及未支付利息於到期日2022年5月19日到期並須予支付。未能於到期時支付該本金已構成2022年5月票據的違約事件。

詳情請參閱本公司於2022年5月18日及2022年6月16日的公告。

2022年8月票據

於2021年8月6日，本公司發行本金總額150百萬美元的2022年8月到期的11.0%優先票據(「2022年8月票據」)，其於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。於2022年4月26

日，本公司與2022年8月票據持有人訂立協議，據此，本公司根據當中所載條款及條件運用2022年8月票據持有人向本公司提供的新再融資貸款悉數再融資2022年8月票據。於2022年5月20日，2022年8月票據的全部未償還本金合共150百萬美元已經實際被註銷及交換為2022年8月票據持有人向本公司提供的新再融資貸款。2022年8月票據的註銷並不涉及現金交割。2022年8月票據已悉數註銷並已自新交所退市。

除上文披露者外，截至2022年6月30日止六個月內，本公司及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。

審核委員會

董事會已成立審核委員會（「**審核委員會**」）並制定其書面職權範圍，以符合企業管治守則的規定。審核委員會的職權範圍已上載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zldcgroup.com)。

審核委員會的主要職責為檢討、監察及批准財務匯報流程與內部監控系統，並向董事會提供建議及意見。審核委員會包括三名成員，分別為歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生，彼等各為獨立非執行董事。審核委員會主席為歐陽寶豐先生，彼具有適當的專業資格。審核委員會已審閱截至2022年6月30日止六個月的中期業績。

報告期後事項

根據於2022年7月到期的9.5%優先票據（「**2022年7月票據**」）的條款，2022年7月票據的全部未償還本金連同其應計及未支付利息於到期日2022年7月29日到期並須予支付。未能於到期時支付該本金構成2022年7月票據的違約事項。

詳情請參閱本公司於2022年7月29日的公告。

董事會

於本公告日期，董事會由四名執行董事(包括楊劍先生、陳紅亮先生、何劍先生及游思嘉先生)；及三名獨立非執行董事(包括王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生)組成。

在聯交所及本公司網站上登載中期業績及中期報告

本公告已在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.zldcgroup.com 上登載。本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並將在上述網站上登載。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2022年8月26日

詞彙及釋義

「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「合約銷售額」	指	於指定期間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值，其與相關期間內的收入不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收入的指標。合約銷售額數據未經審核，僅供投資者參考且於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定性因素
「核心淨利潤」	指	撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動及其他非經常性開支後的年／期內利潤（經扣除遞延稅項）
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14所載企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「毛利率」	指	年／期內毛利除以年／期內收入再乘以100%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「上市」	指	股份於2019年7月16日於聯交所主板上市
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「淨負債比率」	指	年末／期末的債務總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%

「股份」	指	本公司股本中的普通股，面值為每股0.01港元
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「債務總額」	指	計息銀行及其他借款、優先票據以及資產擔保證券總額
「加權平均債務成本」	指	於各年／期末所有未償還債務的加權平均利息成本
「中梁」或「本公司」	指	中梁控股集團有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2772）

「我們」、「中梁」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團（視文義而定）。

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

建築面積數據乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。