

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，概不對因本公告全部或任何部份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及債券股份代號：40845)

內幕消息 境外債務整體解決方案及業務發展更新資料及盈利警告

本公告由中梁控股集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司合稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)、37.47A、37.47B及37.47E條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部發出。

茲提述本公司日期為2022年11月13日的公告(「該公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

I. 境外債務整體解決方案更新資料

1. 境外債務整體解決方案(「整體解決方案」)進展

本公司一直積極與其專業顧問評估當前的財務和經營狀況，以期制定尊重所有持份者權利的整體解決方案，並隨著預期境內經營環境逐步改善，解決流動資金問題並穩定本集團的業務和資產。

據此，本公司一直與其所發行境外優先票據及其他境外債務的若干持有人進行溝通與建設性接洽，力求就本公司本金總額約為11.8億美元的境外債務制定整體解決方案。

受本公司獨立非執行董事的委託，一家獨立國際財務顧問公司已獲委任，負責獨立評估本集團的資本結構、流動資金狀況及經營狀況，並分析本集團的

現狀。截至本公告日期，該獨立國際財務顧問公司已為本公司編製以下報告的工作初稿，而評估分析工作仍在持續進行中：

- (a) 獨立業務審閱，通過分析(i)總體市場環境和未來趨勢，(ii)本集團的歷史和運營模式，(iii)本集團的財務狀況，評估本集團的財務狀況和業績；
- (b) 清算情景分析，根據假設性清算情景評估本公司境外債務的估計回收率；及
- (c) 現金流量預測分析，評論本集團的現金流量預測。

2. 整體解決方案的原則

本公司在制定整體解決方案時將堅持以下原則：

- 尊重境外債權人的既有權利和公平地對待所有境外債權人；及
- 實現長期可持續的資本結構及增強本集團應對市場變化的能力，以確保本公司未來的可持續發展，並為所有持份者保存價值。

3. 潛在的實施結構

本公司擬通過香港及／或開曼群島(如適用)的協議安排實施整體解決方案。

4. 初步的關鍵暫定條款

視乎本公司及其顧問的進一步考慮，初步整體解決方案下的關鍵暫定條款可能包括：

- (a) 向本公司的境外無擔保債權人提出將其境外債務和應計但未付利息交換為：(i)單個或多個系列的新優先票據或(ii)新優先票據與新可換股票據(可轉換為本公司普通股)的組合。新優先票據及／或新可換股票據的到期日將會延長(目前考慮的最終到期日不超過協議安排生效日期後的4年)。新優先票據將在新票據期限內分期償還本金。現時預期新可換股票據將佔新優先票據和新可換股票據合計本金金額不超過20%；

- (b) 減少現金利息，及實物支付利息的緩沖期限，以便為本集團提供適當的時間恢復其運營和流動性狀況。本公司目前考慮的實物支付利息緩沖期限不超過新票據的首12個月，之後預計將以現金支付此類利息；及
- (c) 向同意協議安排的債務持有人支付的獎勵費（預計隨著當前國內政策環境的改善，相關款項將主要由本公司境內剩餘現金流提供資金）。

本公司相信，與獨立國際財務顧問公司估計的清算回收金額相比，如果債務持有人接受其整體解決方案的建議，將提供更佳回收價值。

截至本公告日期，本公司仍在考慮整體解決方案的條款，且尚未就整體解決方案的條款與境外債權人訂立正式協議。整體解決方案的實際條款須視乎與境外債權人的商討，可能與上述的初步暫定條款有所區別。

5. 下一步工作

本公司預期將繼續與境外債權人進行積極和建設性的對話，以在切實可行的範圍內盡快落實整體解決方案的條款。為此，本公司正與部份境外債權人簽訂保密協議，以促進其評估整體解決方案，及本集團的財務和運營狀況。

本公司重申將與境外債權人保持積極溝通，並鼓勵其就整體解決方案的進展與財務顧問聯繫：

國泰君安國際

地址：香港中環皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓

電郵：dcm.zhonglianglm@gtjas.com.hk

II. 業務發展更新資料

1. 保交樓、穩經營

面對行業困境，本集團已採取措施全力保交樓、穩經營及維護境內融資，為所有持份者保存價值。

2022年內，本集團(連同其合營企業及聯營公司)已完成交付約70,000套物業單位。本集團持續採取措施加快境內銷售及現金回款，提高經營效率、控制風險及節約成本。

自2022年11月下旬中國人民銀行及中國銀保監會聯合發佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》提出16項強化金融支持房地產市場的支持舉措以來，境內金融機構正在加緊滿足房地產行業的合理融資需求，預計所帶來的影響和好處尚需一段時間方能惠及整個行業。

本公司將密切關注事態發展，並將努力在切實可行的範圍內盡快向市場提供任何重大進展的最新消息。

2. 有息負債及現金狀況

根據未經審核綜合管理賬目，截至2022年12月31日，本集團的有息負債總額已壓縮至約人民幣272億元(其中境內有息負債約為人民幣186億元，而境外有息負債約為人民幣86億元)，顯著低於2021年12月31日和2022年6月30日分別約人民幣402億元和人民幣307億元。

礙於當前市況，本集團的資金流動性受到限制。根據未經審核綜合管理賬目，本集團的現金及銀行結餘合計約為人民幣170億元。在目前地方政府政策的嚴格要求下，本集團絕大部份的現金都在項目層面的指定銀行賬戶中接受嚴格的預售現金監管，以確保在建物業的竣工。

III. 盈利警告

根據對本集團截至2022年12月31日止年度(「**2022年度**」)的未經審核綜合管理賬目所作初步審閱及本公司目前可得的其他資料，目前預計本集團可能錄得減值損失和公平值虧損前的稅後利潤約人民幣7億元，較截至2021年12月31日止年度(「**2021**

年度」) 同比下降約88%。根據本集團各項資產的減值評估結果及本集團投資性房地產的估值，與2021年度的擁有人應佔利潤約人民幣27億元相比，本集團於2022年度可能錄得擁有人應佔虧損介乎人民幣5億元至人民幣18億元。

受國內宏觀市場及房地產環境下行影響，預期本公司於2022年度錄得擁有人應佔虧損主要是由於(i)已交付物業的面積減少，導致就已出售物業確認的收入減少；(ii)房地產市場疲弱導致毛利率下降；(iii)匯率影響造成的損失；及(iv)物業項目及其他資產減值的增加；及(v)投資物業公平值的虧損。

警示

本公告所載資料僅基於本公司管理層的初步評估，並考慮本公司目前可獲得的資料及本公司對本集團於2022年度的未經審核綜合管理賬目的初步審閱，且基於一系列假設而得出，並非基於經核數師或本公司審核委員會審核或審閱的任何數據或資料。因此，上述估計可能與本集團2022年度經審核綜合年度業績有所不同。

本公司證券持有人及潛在投資者務請細閱本集團預計於2023年3月下旬發佈的2022年度綜合年度業績公告。

本公司將向股東、證券持有人及投資者通報任何重大進展，並適時或根據上市規則的規定另行刊發公告。

本公司證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請考慮相關風險及審慎行事。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2023年2月17日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事楊劍先生、陳紅亮先生、何劍先生及游思嘉先生；以及獨立非執行董事王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生。