

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2023年6月30日止六個月 未經審核中期業績公告

#### 2023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210.3億元，按年減少約45.7%
- 總收入為人民幣289億元，按年增加約29.1%
- 擁有人應佔淨利潤為人民幣18.6百萬元，按年減少約95.8%。扣除各項資產的減值虧損、投資物業估值的公平值虧損及匯兌虧損，擁有人應佔經調整淨利潤為人民幣12.2億元。
- 有息債務總額減少至人民幣231.1億元及淨負債比率為27.6%\*

\* 於2023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2023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2022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	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>28,850,797</b>	22,343,341
銷售成本		<b>(26,340,583)</b>	(18,568,568)
<b>毛利</b>		<b>2,510,214</b>	3,774,773
其他收入及收益	3	<b>141,514</b>	416,510
銷售及分銷開支		<b>(543,697)</b>	(910,982)
行政開支		<b>(486,053)</b>	(991,853)
金融資產減值虧損，淨額		<b>(31,758)</b>	(24,695)
其他開支		<b>(477,107)</b>	(412,019)
投資物業公平值虧損		<b>(15,213)</b>	(21,373)
按公平值計入損益的金融資產公平值 收益／(虧損)		<b>2,958</b>	(124,148)
融資收益		<b>41,744</b>	79,303
融資成本	4	<b>(201,876)</b>	(217,010)
應佔利潤及虧損：			
合營企業		<b>693,958</b>	243,614
聯營公司		<b>93,197</b>	9,532
<b>稅前利潤</b>	5	<b>1,727,881</b>	1,821,652
所得稅開支	6	<b>(1,284,246)</b>	(962,976)
<b>期內利潤</b>		<b>443,635</b>	858,676

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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	18,628	438,335
非控股權益	<u>425,007</u>	<u>420,341</u>
	<u>443,635</u>	<u>858,676</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0.01元</u>	<u>人民幣0.12元</u>

## 中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>443,635</u>	<u>858,676</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>(21,850)</u>	<u>(24,618)</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>(21,850)</u>	<u>(24,618)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(21,850)</u>	<u>(24,618)</u>
期內全面收益總額	<u>421,785</u>	<u>834,058</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(3,222)	413,717
非控股權益	<u>425,007</u>	<u>420,341</u>
	<u>421,785</u>	<u>834,058</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	45,462	60,487
投資物業	1,556,800	1,543,700
使用權資產	6,118	40,713
無形資產	3,706	5,251
於合營企業的投資	5,503,393	4,667,553
於聯營公司的投資	16,227,510	16,828,180
遞延稅項資產	2,808,688	2,936,545
<b>非流動資產總值</b>	<b>26,151,677</b>	<b>26,082,429</b>
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益的金融資產	35,582	34,266
在建物業	93,234,410	112,418,842
持作出售的已完工物業	30,513,341	24,696,306
貿易應收款項	9 11,860	7,751
應收關聯公司款項	13,041,833	13,344,135
預付款項及其他應收款項	41,375,938	41,625,083
可收回稅項	2,659,682	3,024,078
現金及銀行結餘	14,396,949	16,585,989
<b>流動資產總值</b>	<b>195,269,595</b>	<b>211,736,450</b>

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	10	22,807,879	21,019,046
其他應付款項及應計費用		24,164,427	24,515,740
合約負債		100,012,306	113,837,210
應付關聯公司款項		15,569,273	16,653,749
計息銀行及其他借款		11,918,927	11,341,143
租賃負債		4,896	21,410
應繳稅項		3,563,594	2,863,201
財務擔保合約撥備		147,301	236,839
優先票據		<u>6,696,871</u>	<u>6,501,799</u>
 流動負債總額		 <u>184,885,474</u>	 <u>196,990,137</u>
 流動資產淨額		 <u>10,384,121</u>	 <u>14,746,313</u>
 資產總額減流動負債		 <u>36,535,798</u>	 <u>40,828,742</u>
 <b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		4,493,172	8,892,210
租賃負債		1,423	24,066
遞延稅項負債		<u>425,876</u>	<u>538,328</u>
 非流動負債總額		 <u>4,920,471</u>	 <u>9,454,604</u>
 淨資產		 <u>31,615,327</u>	 <u>31,374,138</u>
 <b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		31,450	31,450
儲備		<u>11,161,103</u>	<u>11,080,374</u>
		<u>11,192,553</u>	<u>11,111,824</u>
 非控股權益		 <u>20,422,774</u>	 <u>20,262,314</u>
 總權益		 <u>31,615,327</u>	 <u>31,374,138</u>

## 中期簡明綜合財務資料附註

### 1. 編製基準

截至2023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2022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2023年6月30日，本集團計息銀行及其他借款及優先票據為人民幣23,108,970,000元，其中人民幣18,615,798,000元將於未來12個月內到期償還，而其現金及現金等價物為人民幣12,295,191,000元。於2023年6月30日，本集團於預定還款日期未能償還2022年5月、2022年7月及2023年4月到期的優先票據本息合計人民幣3,585,155,000元及若干優先票據利息合計人民幣372,781,000元。於2023年6月30日，計息銀行及其他借款本金合計人民幣3,985,923,000元尚未於預定還款日期償還，觸發部分長期計息銀行及其他借款人民幣78,739,000元變得可按要求償還。2022年5月到期的優先票據的受託人於2022年11月21日針對本公司提出清盤呈請。

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)，並認為本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12個月產生持續正向經營現金流量；
- (b) 本集團正在積極審視其債務結構並尋找融資機會；本集團正在積極與多家金融機構磋商以合理成本獲得新貸款；
- (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12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2023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，以就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新訂及經修訂《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2022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17號	保險合約
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合約
國際財務報告準則第17號的修訂	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 — 比較資料
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務報告第2號的修訂	會計政策披露
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—第二支柱模型規則

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述：

- (a) 國際會計準則第1號的修訂要求實體披露彼等的重要會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期會影響通用目的財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則會計政策資料屬重要。國際財務報告準則實務公告第2號的修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已自2023年1月1日起應用有關修訂。有關修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期會影響本集團年度綜合財務報表的會計政策披露。
- (b) 國際會計準則第8號的修訂澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計的定義為財務報表中存在受計量不確定性規限的貨幣金額。有關修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入數據編製會計估計。本集團已對2023年1月1日或之後作出的會計政策變更及會計估計變更作出修訂。由於本集團釐定會計估計的政策符合有關修訂，故有關修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 國際會計準則第12號的修訂與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項縮小了國際會計準則第12中初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產（如有足夠付應課稅溢利）及遞延稅項負債。由於本集團未有應用初始確認例外情況，有關修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。

採納國際會計準則第12號的修訂對截至2023年及2022年6月30日止六個月的母公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利、其他全面收益及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

國際會計準則第12號的修訂國際稅務改革 — 第二支柱模型規則，對因實施經濟合作暨發展組織（Organisation for Economic Co-operation and Development）所發佈第二支柱模型規則而產生的遞延稅項的確認及披露引入強制性臨時例外情況。修訂亦為受影響實體引入披露要求，協助財務報表使用者更了解實體面臨的第二支柱所得稅風險，包括在第二支柱法規生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的當期稅項及披露在有關法規實施或大致上實施但尚未生效期間其第二支柱所得稅風險敞口的已知或可合理估計的資料。實體必須在2023年1月1日或之後開始的年度期間披露與其第二支柱所得稅風險相關的資料，但無需披露截至2023年12月31日或之前為止的任何中期期間內的有關資料。本集團已追溯應用有關修訂。由於本集團不屬於第二支柱模型規則的範圍內，故有關修訂對本集團並無任何影響。

### 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	28,840,914	22,336,438
來自其他來源的收入		
租金收入總額	<u>9,883</u>	<u>6,903</u>
	<u><b>28,850,797</b></u>	<u><b>22,343,341</b></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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>貨品或服務類型</b>		
物業銷售	28,781,947	22,145,271
其他服務	<u>58,967</u>	<u>191,167</u>
來自客戶合約的總收入	<u><b>28,840,914</b></u>	<u>22,336,438</u>
<b>收入確認時間</b>		
於某個時間點轉移的物業銷售	27,631,155	21,107,361
隨時間轉移的物業銷售	1,150,792	1,037,910
隨時間轉移的服務	<u>58,967</u>	<u>191,167</u>
來自客戶合約的總收入	<u><b>28,840,914</b></u>	<u>22,336,438</u>
<b>其他收入及收益</b>		
財務擔保合約的撥備變動	96,353	52,179
沒收按金	30,186	6,359
政府補助	4,870	3,424
出售附屬公司收益	820	256,437
出售聯營公司及合營企業收益	—	82,515
其他	<u>9,285</u>	<u>15,596</u>
	<u><b>141,514</b></u>	<u>416,510</u>

#### 4. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款、優先票據及資產擔保證券所得款項利息	1,077,447	1,301,949
收入合約產生的利息開支	48,646	856,160
租賃負債的利息	<u>369</u>	<u>2,093</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	1,126,462	2,160,202
減：資本化利息	<u>(924,586)</u>	<u>(1,943,192)</u>
	<u><u>201,876</u></u>	<u><u>217,010</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	25,514,002	18,199,932
就在建物業確認的減值虧損	805,116	241,033
就持作出售的物業確認的減值虧損	21,465	127,603
使用權資產折舊	36,198	22,595
物業、廠房及設備項目折舊	15,860	16,596
無形資產攤銷	4,928	2,386
匯兌虧損淨額	326,861	315,929
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	375,256	692,709
養老金計劃供款及社會福利	60,828	75,473
以權益結算的購股權開支	<u>1,741</u>	<u>1,119</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2022年及2023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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	727,997	343,219
土地增值稅	494,763	223,903
遞延稅項	<u>61,486</u>	<u>395,854</u>
期內稅項支出總額	<u><u>1,284,246</u></u>	<u><u>962,976</u></u>

## 7. 股息

董事會不建議派付截至2023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3,492,670,410股（2022年6月30日：3,492,670,410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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
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>18,628</u>	<u>438,335</u>
	股份數目	
	2023年	2022年
<b>股份</b>		
期內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<b>3,492,670,410</b>	3,492,670,410
攤薄效應 — 普通股加權平均數	<u>(297,954,545)*</u>	<u>(28,132,998)*</u>
	<u><b>3,194,715,865*</b></u>	<u>3,464,537,412*</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18,628,000元及期內已發行普通股加權平均數3,492,670,410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：

	2023年	2022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>11,860</u>	<u>7,751</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	19,250,721	15,416,547
超過一年	<u>3,557,158</u>	<u>5,602,499</u>
	<u><b>22,807,879</b></u>	<u><b>21,019,046</b></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2023年6月30日止六個月的業務回顧與對2023年下半年的展望。

### 中期股息

本公司董事會議決不就截至2023年6月30日止六個月宣派中期股息。

### 中期業績

截至2023年6月30日止六個月，本集團確認收入為人民幣288.5億元，按年增加29%。

計入各項資產的減值虧損、投資物業估值的公平值虧損以及匯兌虧損，本集團於截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣0.18億元，而去年同期約為約人民幣4.38億元。扣除各項資產的減值虧損、投資物業估值的公平值虧損及匯兌虧損，本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔經調整淨利潤約人民幣12.2億元，而去年同期約為人民幣12.9億元。

## 2023年上半年回顧

### 市場回顧

回顧2023年上半年，國際政治經濟環境仍然風高浪急，歐美央行控制通脹、加息不止，世界經濟增長存在風險及不確定性。中國的國內經濟恢復的基礎還不牢固，穩增長極需政策加碼，提信心極需政策出臺。

上半年中國房地產市場整體表現先揚後抑，年初迎來短暫的「小陽春」後市場熱度有所減弱，6、7月份下滑尤為明顯，未能延續回暖態勢。中央政府雖積極表態，但實質性的刺激政策尚待落地執行，目前支持力度有限。市場信心不足、預期不穩，民營房企融資難、銷售難的問題依然存在。

當前中國房地產形勢還處於下行通道區間，政策端的救市政策尚未明朗，用戶端的購房信心不足，觀望與消費降級成為新常態，企業端的分化越來越嚴重，民營企業生存形勢不容樂觀。可以預見未來一段時間內，中國房地產行業的修復仍需要一個緩慢而長期的過程，形勢仍然十分嚴峻。

在嚴峻的行業環境下，本集團採取果斷措施應對挑戰，堅持發展戰略。本集團繼續強化管控和效率，降低經營成本，確保交付及財務安全，保持經營流動性，彰顯出良好的經營韌性。

2023年上半年，本集團實現合同銷售額(包括本集團附屬公司、合營公司及聯營公司)約人民幣210.3億元，同比下降約46%。2023年上半年的合同平均售價約為每平方米人民幣10,200元，去年同期約為每平方米人民幣10,300元。

### 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，力保平穩交付。

2023年上半年，本集團(包括其合營公司及聯營公司)完成交付約50,000套物業單位。

### 土地儲備

因中國房地產市場持續不確定，本集團於2023年上半年沒有新購買土地，以保留現金。於2023年6月30日，本集團連同其合營公司及聯營公司的總土地儲備約為36.6百萬平方米(含已售的建築面積)，覆蓋全國五大經濟區。

### 債務管理

自2021年年中以來，面對行業持續的流動性問題及融資困難，本集團採取果斷措施，穩住現金流，加快銷售和現金回款、節省成本並提高經營效率、減少買地並保有現金，控制有息負債，保持相對穩健的財務基本面，全力保交樓、穩經營及維護境內融資。

本集團的有息負債總額已壓縮至2023年6月30日的約人民幣231億元(其中境內有息負債約為人民幣146億元，而境外有息負債約為人民幣85億元)。礙於當前市況，本集團的資金流動性受到限制。截至2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘(包括受限制現金及已抵押存款)合計約為人民幣144億元。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。

對於境內債務，截至2023年6月30日，本集團的境內有息負債絕大部份為有項目抵押的貸款，本集團已經積極與境內銀行和貸款機構在境內貸款到期時進行貸款展期，相信境內貸款到期後的續期風險可控。

對於境外債務，自2022年11月，本集團公佈尋求境外債務整體解決方案(「**整體解決方案**」)後，與境外債權人持續進行積極和建設性的對話。於2023年7月14日，本公司與債權人小組組成的同意債權人(「**債權人小組**」)成員已簽署重組支持協議(「**重組支持協議**」)，據此，本公司將獲得債權人小組根據重組支持協議所載條款及條件對整體解決方案及安排計劃(「**該計劃**」)的支持。於2023年8月11日，債權人小組及已加入重組支持協議及／或已提供加入重組支持協議指示的其他債權人總共約佔本公司計劃債務的71%。整體解決方案的實施將減輕本公司的境外債務壓力，提供足夠的財務靈活性，使本集團能夠更好地管理其業務運營，並為所有利益相關者實現價值最大化。本公司將在2023年下半年竭盡全力促進整體解決方案的**成功實施**。

## 2023年下半年展望

儘管中國房地產市場目前還面臨不少困難，但政府對修復整體市場的政策方針明顯。房地產行業依然是國民經濟的支柱產業，市場的結構性剛需和改善性潛在需求仍然巨大。於2023年7月召開的中央政治局經濟會議對經濟及房地產市場釋出正面資訊，特別強調適應房地產市場供求關係重大變化的新形勢、及適時調整強化房地產政策。中央各部委密集發文力挺經濟與行業，包括延長去年公佈的「金融16條」期限加強對房地產企業保交樓的金融政策支持、新公佈的「超大特大城市城中村改造的指導意見」推進內需與優化房地產市場結構、推出「民營經濟31條」促進私營企業的政策支援及提振信心。中央與地方政府正不斷釋放積極的信號，並預期將有進一步政策措施落地。

展望下半年，雖然經濟和房地產市場的復蘇基礎仍不牢靠，但政策加碼預期正逐漸加強，有望提振市場信心。修復週期雖然比預期長、但房地產市場最終都會復蘇。為應對當前行業持續的困難，本集團將繼續強調財務安全，保持經營流動性、去槓桿和穩定債務、控制風險、節約成本，加強組織架構和提高管理效率，以確保本集團能夠駕馭行業的挑戰，渡過行業難關。

董事長  
楊劍

香港，2023年8月25日

## 管理層討論及分析

### 物業開發

#### 合約銷售金額

截至2023年6月30日止六個月，本集團(連同其合營企業及聯營公司)實現合約銷售額約人民幣210.3億元，按年下降約45.7%。合約銷售面積約2,065,037平方米，按年下降約44.9%。

期內，合約銷售均價為每平方米約人民幣10,185元。

表1：截至2023年6月30日止六個月合約銷售的明細(包括本集團的附屬公司、合營公司及聯營公司)

#### 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	7,995,377	38.0	605,505	13,204
中西部	6,227,891	29.6	811,828	7,671
環渤海	3,441,456	16.4	331,812	10,372
海峽西岸	2,345,305	11.1	238,497	9,834
珠三角	1,022,977	4.9	77,395	13,218
	<u>21,033,006</u>	<u>100.0</u>	<u>2,065,037</u>	10,185

#### 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 <sup>(1)</sup>	8,256,462	39.2	638,052	12,940
三線城市 <sup>(2)</sup>	9,332,516	44.4	931,390	10,020
四線城市 <sup>(3)</sup>	3,444,028	16.4	495,595	6,949
	<u>21,033,006</u>	<u>100.0</u>	<u>2,065,037</u>	10,185

附註：

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

### 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2023年6月30日，本集團持作出售的已完工物業約為人民幣30,513.3百萬元，而2022年12月31日約為人民幣24,696.3百萬元。

### 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2023年6月30日，本集團在建物業約為人民幣93,234.4百萬元，2022年12月31日約為人民幣112,418.8百萬元。

### 土地儲備

截至2023年6月30日止六個月內，本集團沒有新增地塊。

於2023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36.6百萬平方米，其中：可供銷售／可出租的已完工物業佔約5.2百萬平方米，在建物業及用作進一步開發物業佔約31.4百萬平方米。

表2：於2023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

按省份及直轄市劃分

	項目數目	可供銷售／ 可出租的已完工 建築面積 <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔土地儲備總量 百分比
江蘇	50	570,036	4,750,302	5,320,338	14.5
安徽	36	934,648	3,790,951	4,725,599	12.9
浙江	33	351,114	2,352,198	2,703,312	7.4
<b>長三角</b>	<b>119</b>	<b>1,855,798</b>	<b>10,893,451</b>	<b>12,749,249</b>	<b>34.8</b>
河南	22	163,752	2,450,539	2,614,291	7.1
湖南	21	372,978	1,780,037	2,153,015	5.9
湖北	15	360,536	1,586,164	1,946,700	5.3
重慶	15	445,562	1,460,213	1,905,775	5.2
雲南	12	491,026	1,213,968	1,704,994	4.7
其他	45	481,677	3,706,435	4,188,112	11.4
<b>中西部</b>	<b>130</b>	<b>2,315,531</b>	<b>12,197,356</b>	<b>14,512,887</b>	<b>39.6</b>
山東	34	88,719	3,216,366	3,305,085	9.0
河北	8	29,827	1,024,437	1,054,264	2.9
其他	9	3,645	1,108,546	1,112,191	3.0
<b>環渤海</b>	<b>51</b>	<b>122,191</b>	<b>5,349,348</b>	<b>5,471,539</b>	<b>14.9</b>
福建	23	543,235	1,020,811	1,564,046	4.3
其他	7	—	917,225	917,225	2.5
<b>海峽西岸</b>	<b>30</b>	<b>543,235</b>	<b>1,938,036</b>	<b>2,481,271</b>	<b>6.8</b>
廣東	14	387,065	1,036,224	1,423,289	3.9
<b>珠三角</b>	<b>14</b>	<b>387,065</b>	<b>1,036,224</b>	<b>1,423,289</b>	<b>3.9</b>
<b>小計</b>	<b>344</b>	<b>5,223,820</b>	<b>31,414,415</b>	<b>36,638,235</b>	<b>100.0</b>

## 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 <sup>(1)</sup> (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 <sup>(2)</sup> (平方米)	佔土地儲備總量 百分比
二線城市	114	1,669,991	10,175,404	11,845,395	32.3
三線城市	171	2,463,367	15,648,287	18,111,654	49.5
四線城市	59	1,090,462	5,590,724	6,681,186	18.2
<b>總計</b>	<b>344</b>	<b>5,223,820</b>	<b>31,414,415</b>	<b>36,638,235</b>	<b>100.0</b>

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2023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 %
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
收入			
物業銷售	28,781,947	22,145,271	+30.0%
其他服務	58,967	191,167	-69.2%
租金收入	9,883	6,903	+43.2%
<b>總計</b>	<b>28,850,797</b>	<b>22,343,341</b>	<b>+29.1%</b>

## 已確認物業銷售收入

本集團於截至2023年6月30日止六個月的物業銷售產生的收入，錄得約30.0%按年增長至約人民幣28,781.9百萬元。已確認總建築面積按年增加約5.8%至截至2023年6月30日止六個月的2,587,781平方米。截至2023年6月30日止六個月已確認的平均售價為每平方米約人民幣11,122元，去年為每平方米約人民幣9,056元。

表3：截至2023年6月30日止六個月來自物業銷售之確認收入明細

	截至2023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／ 平方米
	人民幣千元	%	平方米	
長三角	21,049,279	73.13	1,495,418	14,076
中西部	2,628,080	9.13	435,899	6,029
環渤海	3,578,124	12.43	442,729	8,082
海峽西岸	1,238,797	4.31	179,255	6,911
珠三角	287,667	1.00	34,480	8,343
<b>總計</b>	<b>28,781,947</b>	<b>100</b>	<b>2,587,781</b>	<b>11,122</b>
	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／ 平方米
	人民幣千元	%	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
<b>總計</b>	<b>22,145,271</b>	<b>100</b>	<b>2,445,254</b>	<b>9,056</b>

## 銷售成本

本集團的銷售成本按年增加約41.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣26,340.6百萬元。截至2023年6月30日止六個月，就在建物業及持作出售的已完工物業確認的減值虧損淨額約人民幣826.6百萬元計入銷售成本，而去年同期則錄得約人民幣368.6百萬元。

## 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33.5%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2,510.2百萬元。

本集團的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的16.9%下降至截至2023年6月30日止六個月的約8.7%，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及物業項目減值所致。

## 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、合營企業及聯營公司收益；(ii)政府補助；(iii)沒收按金；(iv)財務擔保合約撥備變動；及(v)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入及收益按年減少約66.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣141.5百萬元，主要來自出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益減少。

## 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支按年減少約40.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣543.7百萬元，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51.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣486.1百萬元。該減少乃通常由於本期間內節省員工成本及管理諮詢費所致。本集團繼續加強成本控制措施。

## 其他開支及其他淨虧損

本集團於截至2023年6月30日止六個月產生其他開支約人民幣477.1百萬元，而於截至2022年6月30日止六個月則約為人民幣412.0百萬元。其他開支增加主要由於確認匯兌虧損所致。

本集團於截至2023年6月30日止六個月錄得其他淨虧損總額約人民幣44.0百萬元，包括投資物業的公平值虧損及金融資產公平值／減值虧損淨額，而去年則為其他淨虧損總額約人民幣170.2百萬元。該變動乃由於本期間按公平值計入損益的金融資產由公平值虧損轉為公平值收益所致。

## 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47.4%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣41.7百萬元。

## 融資成本

本集團的融資成本按年減少約7.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣201.9百萬元。

本集團截至2023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1,126.5百萬元，按年減少約47.9%，乃由於銀行及其他借款以及優先票據減少所致。

## 應佔合營企業及聯營公司利潤

截至2023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694.0百萬元，而截至2022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243.6百萬元。

截至2023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93.2百萬元，而截至2022年6月30日止六個月則錄得應佔聯營公司利潤約人民幣9.5百萬元。

按合併基準計，截至2023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787.2百萬元，按年增加約210.9%。該增加乃主要由於本集團的合營企業及聯營公司於截至2023年6月30日止六個月內交付所持有的物業項目增加所致。

## 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5.1%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,727.9百萬元。

## 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增加約33.4%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣1,284.2百萬元。

## 期內利潤及本公司擁有人應佔期內淨利潤

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48.3%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣443.6百萬元。本集團的本公司擁有人應佔期內溢利按年減少約95.8%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣18.6百萬元。

## 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2023年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣10,384.1百萬元(2022年12月31日：約人民幣14,746.3百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2022年12月31日的人民幣211,736.4百萬元減少約7.8%至2023年6月30日的約人民幣195,269.6百萬元。本集團的流動負債總額由2022年12月31日的約人民幣196,990.1百萬元減少約6.1%至2023年6月30日的約人民幣184,885.5百萬元。本集團的流動資產總額減少主要由於於2023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。

## 財務比率

於2023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74.0%，淨負債比率約為27.6%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0.66。

## 現金狀況

本集團於2023年6月30日的現金及銀行結餘(包括受限制現金及已抵押存款)合共約為人民幣14,396.9百萬元(2022年12月31日：約人民幣16,586.0百萬元)，較2022年底減少約13.2%。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。

## 債務

於2023年6月30日，本集團的未償還債務總額為約人民幣23,109.0百萬元(2022年12月31日：約人民幣26,735.2百萬元)，包括銀行及其他借款約人民幣16,412.1百萬元(2022年12月31日：約人民幣20,233.4百萬元)及優先票據約人民幣6,696.9百萬元(2022年12月31日：約人民幣6,501.8百萬元)。

表4：本集團的總債務明細

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>即期</b>		
銀行貸款		
— 有抵押	1,039,664	78,000
其他貸款		
— 有抵押	1,157,052	772,553
— 無抵押	3,423,504	2,582,695
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	4,119,061	3,814,148
長期其他貸款的即期部分		
— 有抵押	1,436,050	1,876,407
— 無抵押	743,596	2,217,340
優先票據	6,696,871	6,501,799
<b>即期債務總額</b>	<b>18,615,798</b>	<b>17,842,942</b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款		
— 有抵押	2,561,626	6,070,740
其他貸款		
— 有抵押	1,049,900	2,149,200
— 無抵押	881,646	672,270
<b>非即期債務總額</b>	<b>4,493,172</b>	<b>8,892,210</b>
<b>債務總額</b>	<b>23,108,970</b>	<b>26,735,152</b>
有抵押	11,363,353	14,761,048
無抵押	11,745,617	11,974,104
<b>債務總額</b>	<b>23,108,970</b>	<b>26,735,152</b>

按固定或浮動利率劃分

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
固定利率	20,166,584	23,055,236
浮動利率	<u>2,942,386</u>	<u>3,679,916</u>
<b>債務總額</b>	<b><u>23,108,970</u></b>	<b><u>26,735,152</u></b>

按計值貨幣劃分

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
以人民幣計值	14,594,810	18,481,756
以美元計值	<u>8,514,160</u>	<u>8,253,396</u>
<b>債務總額</b>	<b><u>23,108,970</u></b>	<b><u>26,735,152</u></b>

按到期債務組合劃分

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>應償還銀行貸款：</b>		
—須於一年內或按要求償還	5,158,725	3,892,148
—須於第二年償還	1,701,376	5,158,740
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>860,250</u>	<u>912,000</u>
	<b><u>7,720,351</u></b>	<b><u>9,962,888</u></b>

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>應償還其他借款：</b>		
—須於一年內或按要求償還	6,760,202	7,448,995
—須於第二年償還	1,544,284	1,912,016
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>387,262</u>	<u>909,454</u>
	<b><u>8,691,748</u></b>	<b><u>10,270,465</u></b>
<b>應償還優先票據：</b>		
—須於一年內償還	<u>6,696,871</u>	<u>6,501,799</u>
	<b><u>6,696,871</u></b>	<b><u>6,501,799</u></b>
<b>債務總額</b>	<b><u>23,108,970</u></b>	<b><u>26,735,152</u></b>

#### 資產抵押

於2023年6月30日，本集團的借款以本集團約人民幣47,746.3百萬元(2022年12月31日：約人民幣56,787.9百萬元)的資產作抵押，該等資產包括在建物業。

#### 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2023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0.3百萬元及約人民幣0.3百萬元，(ii)以美元計值的銀行及其他借款約人民幣1,817.3百萬元，及(iii)以美元計值的優先票據約人民幣6,696.9百萬元，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2023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28,847.4百萬元(2022年12月31日：人民幣32,608.4百萬元)。

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2023年6月30日，本集團已為其合營企業及聯營公司提供最多約人民幣6,359.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣7,152.1百萬元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

## 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2023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24,836.2百萬元(2022年12月31日：約人民幣27,156.2百萬元)。

## 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2023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。

## 已持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

截至2023年6月30日止六個月內，除本集團的日常業務過程以外，本集團並無其他已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項，本集團亦無授權其他重大投資或添置資本資產的任何計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團聘有合共約4,100名全職僱員。截至2023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473.8百萬元(2022年6月30日：約人民幣769.3百萬元)。

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2023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2023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2023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

截至2023年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司並無購買、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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zldcgroup.com](http://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。審核委員會已審閱本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績。

## 報告期後事項

於本公告日期，除本公司與債權人小組通過該計劃獲得對其整體解決方案的支持而訂立重組支持協議外，於2023年6月30日之後並無發生任何重大事件。詳情請參閱本公司日期為2023年7月16日及2023年8月14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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.zldcgroup.com](http://www.zldcgroup.com) 上登載。本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予股東，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，2023年8月25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
「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
「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。