

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2024年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告

2024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96.6億元，按年減少約54.1%
- 總收入為人民幣227.0億元，按年減少約21.3%
- 擁有人應佔淨虧損為人民幣1,708.9百萬元，較去年同期的擁有人應佔淨利潤約人民幣18.6百萬元
- 有息債務總額為人民幣214.1億元及淨負債比率為67.2%*
- 境外債務整體解決方案已於2024年3月20日生效

* 於2024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2024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2023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	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	22,701,159	28,850,797
銷售成本		<u>(22,495,932)</u>	<u>(26,340,583)</u>
毛利		205,227	2,510,214
其他收入及收益	3	527,442	141,514
銷售及分銷開支		(245,661)	(543,697)
行政開支		(300,396)	(486,053)
金融資產減值虧損，淨額		(12,823)	(31,758)
其他開支		(930,061)	(477,107)
投資物業公平值虧損		(74,542)	(15,213)
按公平值計入損益的金融資產公平值收益		1,638	2,958
融資收益		16,897	41,744
融資成本	4	(139,913)	(201,876)
應佔利潤及虧損：			
合營企業		50,147	693,958
聯營公司		<u>19,126</u>	<u>93,197</u>
稅前(虧損)／利潤	5	(882,919)	1,727,881
所得稅開支	6	<u>(1,074,475)</u>	<u>(1,284,246)</u>
期內(虧損)／利潤		<u><u>(1,957,394)</u></u>	<u><u>443,635</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023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	(1,708,904)	18,628
	非控股權益	<u>(248,490)</u>	<u>425,007</u>
		<u>(1,957,394)</u>	<u>443,635</u>
母公司普通權益持有人應佔			
每股(虧損)／利潤			
基本			
	期內(虧損)／利潤	8 <u>人民幣(0.47)元</u>	<u>人民幣0.01元</u>
攤薄			
	期內(虧損)／利潤	8 <u>人民幣(0.52)元</u>	<u>人民幣0.01元</u>

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/利潤	<u>(1,957,394)</u>	<u>443,635</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虧損：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(4,736)</u>	<u>(21,850)</u>
於其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(4,736)</u>	<u>(21,850)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(4,736)</u>	<u>(21,850)</u>
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(1,962,130)</u>	<u>421,785</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(1,713,640)	(3,222)
非控股權益	<u>(248,490)</u>	<u>425,007</u>
	<u>(1,962,130)</u>	<u>421,785</u>

中期簡明綜合財務狀況表

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	18,363	34,309
投資物業	1,447,700	1,508,800
使用權資產	2,960	4,055
無形資產	1,838	1,198
於合營企業的投資	5,186,068	5,333,585
於聯營公司的投資	10,939,777	14,824,400
遞延稅項資產	896,787	1,569,841
非流動資產總值	<u>18,493,493</u>	<u>23,276,188</u>
流動資產		
按公平值計入損益的金融資產	38,640	37,002
在建物業	55,883,483	69,283,257
持作出售的已完工物業	16,952,593	26,440,141
貿易應收款項	9,000	7,857
應收關聯公司款項	10,250,261	10,700,345
預付款項及其他應收款項	37,121,548	38,170,206
可收回稅項	2,158,234	2,190,509
現金及銀行結餘	7,865,304	10,662,500
流動資產總值	<u>130,279,063</u>	<u>157,491,817</u>

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	20,489,002	25,614,187
其他應付款項及應計費用		22,772,071	23,390,513
合約負債		45,226,991	65,018,077
應付關聯公司款項		14,272,901	14,633,537
計息銀行及其他借款		7,588,606	11,486,249
租賃負債		2,695	2,752
應繳稅項		3,955,962	4,011,904
財務擔保合約撥備		393,604	409,596
衍生金融工具		12,416	—
優先票據及可換股債券主債務		<u>804,675</u>	<u>6,564,246</u>
流動負債總額		<u>115,518,923</u>	<u>151,131,061</u>
流動資產淨值		<u>14,760,140</u>	<u>6,360,756</u>
資產總值減流動負債		<u>33,253,633</u>	<u>29,636,944</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		4,618,242	3,115,353
租賃負債		339	1,376
遞延稅項負債		105,561	121,225
優先票據		<u>8,393,963</u>	<u>—</u>
非流動負債總額		<u>13,118,105</u>	<u>3,237,954</u>
資產淨值		<u>20,135,528</u>	<u>26,398,990</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		32,309	31,450
儲備		<u>5,148,000</u>	<u>6,858,008</u>
		<u>5,180,309</u>	<u>6,889,458</u>
非控股權益		<u>14,955,219</u>	<u>19,509,532</u>
權益總額		<u>20,135,528</u>	<u>26,398,990</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

截至2024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2023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2024年6月30日，本集團計息銀行及其他借款、優先票據及可換股債券為人民幣21,405,486,000元，其中人民幣8,393,281,000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5,107,899,000元。於2024年6月30日，計息銀行及其他借款本金合計人民幣3,112,975,000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240,829,000元成為可按要求償還。

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環境、行業環境及信貸環境影響)，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若干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) 本集團一直積極與本集團現有債務持有人就本集團銀行及其他借款的續期或延期償還進行協商；
- (b) 本集團將繼續積極與銀行溝通，為合資格的項目開發及時爭取相關項目開發貸款；
- (c) 本集團將繼續尋求其他替代融資及借款，為履行其現有財務責任以及未來運營及資本支出提供資金；
- (d) 本集團已制定以加快物業銷售為重點的業務策略計劃；
- (e) 本集團已採取措施，加快收回未償還銷售所得款項，並有效控制成本及費用；
- (f) 本集團將繼續與建築承包商和其他開發供應商磋商以管理付款安排；及
- (g) 本集團將繼續尋找合適的機會，出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。

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2024年6月30日止六個月的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2023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16號的修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號的修訂	對流動或非流動負債的分類(「2020年修訂」)
國際會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號修訂本規定賣方承租人於計量售後租回交易產生之租賃負債時使用的要求，以確保賣方承租人不會確認任何與其保留的使用權有關之收益或虧損金額。由於自首次應用國際財務報告準則第16號日期起，本集團並無非依賴指數或比率的可變租賃付款的售後租回交易，因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清劃分負債為流動或非流動的規定，包括遞延結算權利的涵義，以及延期權利必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償的可能性的影響。該等修訂本亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅倘可換股負債之換股權本身作為權益工具入賬時，負債之條款將不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日期或之前必須遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。對於須在報告期後12個月內遵守未來契諾的非流動負債，須作出額外披露。

本集團已重新評估其負債於2023年及2024年1月1日的條款及條件，並認為，在首次應用修訂後，其負債作為流動或非流動的分類保持不變。因此，該等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7號及國際財務報告準則第7號之修訂闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。在實體應用該等修訂的首個年度報告期間的任何中期報告期間，無需就供應商融資安排的相關資料披露作出任何披露。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	22,696,632	28,840,914
來自其他來源的收入		
租金收入總額	<u>4,527</u>	<u>9,883</u>
總計	<u><u>22,701,159</u></u>	<u><u>28,850,797</u></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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務類型		
物業銷售	22,547,839	28,781,947
其他服務	<u>148,793</u>	<u>58,967</u>
總計	<u><u>22,696,632</u></u>	<u><u>28,840,914</u></u>
收入確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	22,547,839	28,781,947
隨時間轉移的服務	<u>148,793</u>	<u>58,967</u>
總計	<u><u>22,696,632</u></u>	<u><u>28,840,914</u></u>
其他收入及收益		
境外債務重組收益	429,948	—
衍生金融工具公平值收益淨額	69,022	—
財務擔保合約的撥備變動	16,580	96,353
政府補助	4,551	4,870
沒收按金	1,766	30,186
出售附屬公司收益	—	820
其他	<u>5,575</u>	<u>9,285</u>
總計	<u><u>527,442</u></u>	<u><u>141,514</u></u>

4. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款、優先票據及可換股債券的利息	573,706	1,077,447
收入合約產生的利息開支	51,395	48,646
租賃負債的利息	<u>213</u>	<u>369</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	625,314	1,126,462
減：資本化利息	<u>(485,401)</u>	<u>(924,586)</u>
總計	<u><u>139,913</u></u>	<u><u>201,876</u></u>

5. 稅前(虧損)/利潤

本集團稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	22,211,770	25,828,180
就在建物業確認的減值虧損	745,568	805,116
撇銷持作出售的已完工物業的減值虧損	(598,683)	(314,178)
就持作出售的物業確認的減值虧損	137,277	21,465
出售附屬公司淨虧損/(收益)	491,946	(820)
財務擔保合約撥備變動	(16,580)	(96,353)
物業、廠房及設備項目折舊	17,153	15,860
使用權資產折舊	2,059	36,198
無形資產攤銷	4,932	4,928
匯兌虧損淨額	59,101	326,861
出售合營企業及聯營公司的淨虧損	127,370	80,329
出售物業、廠房及設備項目的收益	(118)	(362)
金融資產減值虧損淨額	12,823	31,758
境外債務重組收益	(429,948)	—
衍生金融工具公平值收益淨額	(69,022)	—
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	240,307	375,256
養老金計劃供款及社會福利	35,901	60,828
以權益結算的購股權開支	41	1,741

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2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	247,297	727,997
土地增值稅	169,788	494,763
遞延稅項	<u>657,390</u>	<u>61,486</u>
期內稅項支出總額	<u><u>1,074,475</u></u>	<u><u>1,284,246</u></u>

7. 股息

董事會不建議派付截至2024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(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內(虧損)/利潤及期內已發行普通股加權平均數3,605,726,697股(2023年6月30日：3,492,670,410股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內(虧損)/利潤及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而發行在外的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及可換股債券授出的股份。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利金額的計算依據如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損)/盈利		
母公司普通權益持有人應佔(虧損)/利潤，用於計算每股基本(虧損)/盈利	(1,708,904)	18,628
可換股債券利息	<u>34,974</u>	<u>—</u>
除可換股債券利息前母公司普通權益持有人應佔(虧損)/利潤	<u><u>(1,673,930)*</u></u>	<u><u>18,628</u></u>

	股份數目	
	2024年	2023年
股份		
期內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本(虧損)／盈利	<u>3,605,726,697</u>	<u>3,492,670,410</u>
攤薄效應—普通股加權平均數：		
購股權	(323,824,526)	(297,954,545)
可換股債券	<u>1,223,402,047</u>	<u>—</u>
合計	<u>4,505,304,218*</u>	<u>3,194,715,865</u>

* 由於計及可換股債券時會減少每股攤薄虧損金額，可換股債券具有反攤薄影響，因此不計入每股攤薄虧損的計算。因此，每股攤薄虧損金額乃根據期內母公司普通權益持有人應佔虧損人民幣1,708,904,000元及期內已發行普通股加權平均數3,281,902,171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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	<u>9,000</u>	<u>7,857</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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
少於一年	10,089,470	9,910,634
超過一年	<u>10,399,532</u>	<u>15,703,553</u>
	<u>20,489,002</u>	<u>25,614,187</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2024年6月30日止六個月的業務回顧與對2024年下半年的展望。

中期股息

董事會議決不就截至2024年6月30日止六個月宣派中期股息。

中期業績

截至2024年6月30日止六個月，本集團確認收入約為人民幣227.0億元，按年減少約21.3%。

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2024年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣17.1億元，而去年同期本公司擁有人應佔利潤約為人民幣0.186億元。

2024年上半年回顧

市場回顧

回顧2024年上半年，全球政治經濟環境仍然複雜，長期維持高利息環境，增加經濟衰退風險。地緣政治衝突未止，同時出現不同形式的貿易爭端，使全球經濟添加不確定性。中國經濟持續修復，上半年國民生產總值增長5%，第二季比今年首季增速略有放緩，政府持續積極推動穩增長政策提振市場信心。

上半年政府推出一系列支持政策，包括扶持房企的專案融資「白名單」及不同城市的放鬆限購房措施。四月中央政治局提出研究樓市去庫存，五月央行取消住房貸款利率政策下限、調低最低首付比例，並設立3,000億保障性房屋再貸款基金等一系列支持政策及舉措，足見政府持續支持整體經濟及房地產行業的堅定決心。市場有所反彈，惟市場信心依然不足，反彈持續時間不長，今年上半年中國房地產市場整體處於低位橫行。民營房企融資難、銷售難的問題依然存在。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，當前形勢不容樂觀。

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。

2024年上半年，本集團實現合約銷售額(包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司)約人民幣96.6億元，同比減少約54.1%。

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，嚴格控制物業交付流程，降低交付風險。

2024年上半年，本集團(包括合營企業及聯營公司)完成交付超過30,000套物業單位。根據中國指數研究院發佈的數據，本集團在2024年上半年按交付物業套數計，為中國房地產開發商前12強之一。

土地儲備

因房地產市場持續不確定，本集團於2024年上半年沒有新購買土地。於2024年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司的土地儲備總建築面積約為27.0百萬平方米(含已售的建築面積)，覆蓋全國五大核心經濟區。

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、暫停買地並保有現金，控制有息負債，保持相對平穩的財務基本面，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及控制至2024年6月30日的約人民幣214億元(其中境內有息負債約為人民幣119億元，而境外有息負債約為人民幣95億元)。礙於當前市況，本集團的資金流動性受到限制。截至2024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79億元。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帳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2024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已經可控。

對於境外債務，自2022年11月，本公司公佈尋求整體解決方案(「**整體解決方案**」)以重組其債務後，與境外債權人持續進行積極和建設性的對話。本公司已獲得所需的大多數計劃債權人批准根據日期為2023年7月14日的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。所有先決條件已於2024年3月20日獲達成，重組同日生效。根據整體解決方案，發行新優先票據(「**新優先票據**」)及新可換股債券(「**可換股債券**」)和簽訂新私募貸款(「**新私募貸款**」)以換取截至2023年12月31日未償還境外債務加上相關應計和未付利息。新優先票據、可換股債券和新私募貸款具有已延長的最終到期日，並在該等新的境外債務期限內分期償還本金、減少現金利息及實物支付利息的有效緩衝期限。整體解決方案緩解了本公司的境外債務壓力。

2024年下半年展望

隨著上半年中央政府積極出台政策，支持整體經濟及房地產行業，房地產行業靠穩，惟各項新政效果顯現需要時間。中國房地產行業市場仍然面臨不少困難，但政府對修復整體市場的決心明顯。

房地產行業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巨大。2024年7月份召開的三中全會提出持續推進房地產市場改革，加快建立租購並舉的住房制度，加快構建房地產發展新模式，支援改善性住房需求、充分賦予各城市政府房地產調控自主權等措施，適應房地產市場供求變化新形勢，讓處於轉型期的房地產市場能長遠持續健康穩定發展。雖然政府持續推出支持政策穩住市場，但購房者信心未足，相信市場需要更長時間恢復。

展望2024年下半年，風險隱患依然存在，要化解經年積累的行業風險需要一個過程。中央與地方政府正不斷釋放積極的信號，政治局7月會議強調落實促進房地產市場平穩健康發展的新政策，積極支持收購存量商品房用作保障性住房，進一步做好保交房工作。預期還將出台新刺激政策及措施，實施積極的財政政策，推動經濟恢復，有望提振市場信心。本集團將繼續強調財務安全，保持經營流動性、穩定債務、控制風險、平穩交付、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，2024年8月29日

管理層討論及分析

物業開發

合約銷售金額

截至2024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96.6億元，按年下降約54.1%。合約銷售面積約918,000平方米，按年下降約55.6%。

期內，合約銷售平均售價為每平方米約人民幣10,500元。

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2024年6月30日，本集團持作出售的已完工物業約為人民幣16,952.6百萬元，而2023年12月31日約為人民幣26,440.1百萬元。

在建物業

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2024年6月30日，本集團在建物業約為人民幣55,883.5百萬元，2023年12月31日約為人民幣69,283.3百萬元。

土地儲備

截至2024年6月30日止六個月內，本集團沒有新增地塊。

於2024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(包括車位)總量約為27.0百萬平方米，其中：可供銷售/可出租的已完工物業佔約8.8百萬平方米，在建物業及用作進一步開發物業佔約18.2百萬平方米。

財務回顧

收入

截至2024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 %
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
收入			
物業銷售	22,547,839	28,781,947	-21.7%
其他服務	148,793	58,967	+152.3%
租金收入	4,527	9,883	-54.2%
總計	<u>22,701,159</u>	<u>28,850,797</u>	-21.3%
已確認建築面積(平方米)	1,738,391	2,587,781	
已確認平均售價(人民幣/平方米)	12,971	11,122	

已確認物業銷售收入

本集團於截至2024年6月30日止六個月的物業銷售產生的收入，錄得約21.7%按年減少至約人民幣22,547.8百萬元。已確認總建築面積按年減少約32.8%至截至2024年6月30日止六個月的1,738,391平方米。截至2024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12,971元，去年同期為每平方米約人民幣11,122元。

銷售成本

本集團的銷售成本按年減少約14.6%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣22,495.9百萬元。截至2024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約人民幣882.8百萬元計入銷售成本，而去年同期則錄得約人民幣826.6百萬元。

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91.8%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣205.2百萬元。

本集團的毛利率由截至2023年6月30日止六個月的8.7%下降至截至2024年6月30日止六個月的約0.9%，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)境外債務重組收益；(ii)衍生金融工具公平值收益淨額；(iii)財務擔保合約撥備變動；(iv)政府補助；(v)沒收按金；及(vi)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入及收益按年增加約272.7%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣527.4百萬元，主要由於來自境外債務重組的收益。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支按年減少約54.8%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣245.7百萬元，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38.2%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣300.4百萬元。該減少主要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2024年6月30日止六個月產生其他開支約人民幣930.1百萬元，而於截至2023年6月30日止六個月則約為人民幣477.1百萬元。其他開支增加主要由於出售附屬公司、合營企業及聯營公司虧損及確認匯兌虧損所致。

本集團於截至2024年6月30日止六個月錄得其他淨虧損總額約人民幣85.7百萬元，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44.0百萬元。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59.5%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣16.9百萬元。

融資成本

本集團的融資成本按年減少約30.7%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣139.9百萬元。

本集團截至2024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625.3百萬元，按年減少約44.5%，乃由於銀行及其他借款減少，以及整體債務利率下降所致。

應佔合營企業及聯營公司利潤

截至2024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50.1百萬元，而截至2023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694.0百萬元。

截至2024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19.1百萬元，而截至2023年6月30日止六個月則錄得應佔聯營公司利潤約人民幣93.2百萬元。

按合併基準計，截至2024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69.2百萬元，按年減少約91.2%。該減少乃主要由於本集團的合營企業及聯營公司於截至2024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(虧損)／利潤

基於上述的本集團財務數據變動，本集團較截至2023年6月30日止六個月的稅前利潤約人民幣1,727.9百萬元錄得截至2024年6月30日止六個月的稅前虧損約人民幣882.9百萬元。

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減少約16.3%至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,074.5百萬元。

期內(虧損)／利潤及本公司擁有人應佔淨(虧損)／利潤

基於上述的本集團財務數據變動，本集團較截至2023年6月30日止六個月的期內利潤約人民幣443.6百萬元錄得截至2024年6月30日止六個月的期內淨虧損(扣除非控股權益前)約人民幣1,957.4百萬元。

本集團較截至2023年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣18.6百萬元錄得截至2024年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔淨虧損約人民幣1,708.9百萬元。

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2024年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣14,760.2百萬元(2023年12月31日：約人民幣6,360.7百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由2023年12月31日的約人民幣157,491.8百萬元減少約17.3%至2024年6月30日的約人民幣130,279.1百萬元。本集團的流動負債總額由2023年12月31日的約人民幣151,131.1百萬元減少約23.6%至2024年6月30日的約人民幣115,518.9百萬元。本集團的流動資產淨額增加主要由於流動負債內的銀行及其他借款減少所致。

現金狀況

本集團於2024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7,865.3百萬元(2023年12月31日：約人民幣10,662.5百萬元)，較2023年底減少約26.2%。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。

財務比率

於2024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80.6%，淨負債比率約為67.2%及非限制現金與即期借款比率(按非受限現金及現金等價物除以即期借款計算)約為0.61。

債務

於2024年6月30日，本集團的未償還債務總額為約人民幣21,405.5百萬元(2023年12月31日：約人民幣21,165.8百萬元)，包括銀行及其他借款約人民幣12,206.8百萬元(2023年12月31日：約人民幣14,601.6百萬元)、優先票據約人民幣8,394.0百萬元(2023年12月31日：約人民幣6,564.2百萬元)及可換股債券約人民幣804.7百萬元(2023年12月31日：無)。

表1：本集團的總債務明細

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
即期		
銀行貸款		
—有抵押	814,952	678,397
其他貸款		
—有抵押	860,468	849,991
—無抵押	1,750,692	3,281,994
長期銀行貸款的即期部分		
—有抵押	1,841,555	4,026,917
長期其他貸款的即期部分		
—有抵押	1,932,639	2,187,034
—無抵押	388,300	461,916
可換股債券	804,675	—
優先票據	—	6,564,246
即期債務總額	8,393,281	18,050,495

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非即期		
銀行貸款		
— 有抵押	3,151,945	1,652,199
其他貸款		
— 有抵押	1,020,800	954,100
— 無抵押	445,497	509,054
優先票據	<u>8,393,963</u>	—
非即期債務總額	<u>13,012,205</u>	<u>3,115,353</u>
債務總額	<u>21,405,486</u>	<u>21,165,848</u>
有抵押	18,820,997	10,348,638
無抵押	<u>2,584,489</u>	<u>10,817,210</u>
債務總額	<u>21,405,486</u>	<u>21,165,848</u>
按固定或浮動利率劃分		
	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
固定利率	19,631,586	19,271,737
浮動利率	<u>1,773,900</u>	<u>1,894,111</u>
債務總額	<u>21,405,486</u>	<u>21,165,848</u>

按計值貨幣劃分

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
以人民幣計值	11,927,872	12,820,303
以美元計值	<u>9,477,614</u>	<u>8,345,545</u>
債務總額	<u>21,405,486</u>	<u>21,165,848</u>

按到期債務組合劃分

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023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	2,656,507	4,705,314
— 須於第二年償還	1,382,903	802,309
— 須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>1,769,042</u>	<u>849,890</u>
	<u>5,808,452</u>	<u>6,357,513</u>
應償還其他借款：		
— 須於一年內或按要求償還	4,932,099	6,780,935
— 須於第二年償還	1,056,421	1,154,604
— 須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>409,876</u>	<u>308,550</u>
	<u>6,398,396</u>	<u>8,244,089</u>
應償還優先票據：		
— 須於一年內或按要求償還	—	6,564,246
— 須於第二年償還	839,396	—
— 須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>7,554,567</u>	<u>—</u>
	<u>8,393,963</u>	<u>6,564,246</u>

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
應償還可換股債券：		
—須於一年內或按要求償還	<u>804,675</u>	<u>—</u>
	<u>804,675</u>	<u>—</u>
債務總額	<u>21,405,486</u>	<u>21,165,848</u>

資產抵押

於2024年6月30日，本集團的借款以本集團約人民幣30,073.4百萬元(2023年12月31日：約人民幣52,342.2百萬元)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。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。

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、銀行及其他借款、優先票據及可換股債券的外匯風險。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。本集團的計息銀行及其他借款亦面臨市場利率變動的風險。本集團未曾使用衍生金融工具對沖任何利率風險。

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款、優先票據及可換股債券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。

本集團將繼續探索產生現金流的不同方式，以改善本集團的整體流動性及清償其剩餘未償債務，包括但不限於：(i)積極與銀行溝通，及時為合資格項目開發獲取相關項目開發貸款；(ii)尋求其他替代融資和借款，以清償其現有財務責任以及為未來運營和資本開支提供資金；(iii)根據其業務計劃，專注於加快物業銷售；(iv)採取措施，加快收回未償還的銷售

收入，有效控制成本和費用；及(v)尋求適當機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流入。

或然負債

按揭擔保

本集團就若干銀行向本集團在建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2024年6月30日，本集團向銀行提供的未解除擔保總額約為人民幣11,228.2百萬元（2023年12月31日：人民幣17,392.0百萬元）。

於本期間內，本集團並無就向本集團在建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2024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5,343.8百萬元（2023年12月31日：約人民幣6,352.2百萬元）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2024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16,792.6百萬元(2023年12月31日：約人民幣19,362.7百萬元)。

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2024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2024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2024年6月30日，本集團聘有合共3,703名全職僱員。截至2024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276.2百萬元(2023年6月30日：約人民幣437.8百萬元)。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。

企業管治常規

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2024年6月30日止六個月一直遵守企業管治守則項下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2024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2024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

除本公告所披露者外，截至2024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(包括出售庫存股份)。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

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。審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績。

報告期後事項

於2024年7月，根據可換股債券契據，可換股債券的轉換價調整為每股0.8港元，並發行額外可換股債券作為實物支付利息，進一步將可換股債券的未償還本金額增加至127,359,290美元，詳情載於本公司日期為2024年6月28日的公告。

除上文所披露者外，截至2024年6月30日止六個月過後及直至本公告日期，本集團並無發生對其業績產生重大影響的重大事項。

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、何劍先生及楊德業先生)；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2024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(如要求)，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，2024年8月29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C1所載企業管治守則，經不時修訂
「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C3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%

「計劃」	指	本公司與計劃債權人為實施本公司境外債務重組而根據香港法例第622章公司條例第674節進行的安排計劃，該計劃根據(其中包括)本公司與本公司境外債權人特別小組訂立的日期為2023年7月14日的重組支持協議擬定
「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，優先票據及可換股債券總額
「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。