

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12月31日止年度
年度業績公告**

2022年全年業績摘要

- 合約銷售額(包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)為人民幣660.5億元，按年減少約61.6%
- 總收入為人民幣393.3億元，按年減少約48.3%
- 計入各項資產的減值虧損、投資物業及金融資產估值的公平值虧損以及匯兌虧損，擁有人應佔淨虧損為人民幣13.5億元,而去年則為擁有人應佔淨利潤人民幣27.0億元。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，擁有人應佔經調整淨利潤為人民幣12.0億元。
- 有息債務總額減少至人民幣267.4億元及淨負債比率為32.3%*

* 於2022年12月31日

年度業績

中梁控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的綜合業績連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	39,329,414	76,114,160
銷售成本		<u>(35,827,719)</u>	<u>(63,081,654)</u>
毛利		3,501,695	13,032,506
其他收入及收益	3	362,883	959,088
銷售及分銷開支		(1,642,922)	(2,894,162)
行政開支		(1,597,314)	(3,534,244)
金融資產減值虧損，淨額		(475,073)	(5,081)
其他開支		(927,340)	(153,387)
投資物業公平值(虧損)/收益		(7,921)	96,809
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(165,403)	(372,238)
融資收益		246,820	371,529
融資成本	4	(397,178)	(647,461)
應佔利潤及虧損：			
合營企業		518,863	448,700
聯營公司		<u>348,130</u>	<u>322,062</u>
稅前(虧損)/利潤	5	(234,760)	7,624,121
所得稅開支	6	<u>(1,386,479)</u>	<u>(2,868,033)</u>
年內(虧損)/利潤		<u><u>(1,621,239)</u></u>	<u><u>4,756,088</u></u>

		截至12月31日止年度	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
以下人士應佔：			
	母公司擁有人	(1,346,384)	2,702,567
	非控股權益	<u>(274,855)</u>	<u>2,053,521</u>
		<u>(1,621,239)</u>	<u>4,756,088</u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利			
	基本及攤薄	8 <u>人民幣(0.39)元</u>	<u>人民幣0.75元</u>

綜合其他全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內(虧損)／利潤	<u>(1,621,239)</u>	<u>4,756,088</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面(虧損)／收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(60,031)</u>	<u>25,297</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面(虧損)／收益淨額	<u>(60,031)</u>	<u>25,297</u>
年內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	<u>(60,031)</u>	<u>25,297</u>
年內全面(虧損)／收益總額	<u>(1,681,270)</u>	<u>4,781,385</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(1,406,415)	2,727,864
非控股權益	<u>(274,855)</u>	<u>2,053,521</u>
	<u>(1,681,270)</u>	<u>4,781,385</u>

綜合財務狀況表

	於12月31日		
	2022年	2021年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		60,487	86,556
使用權資產		40,713	78,991
投資物業		1,543,700	1,410,200
其他無形資產		5,251	6,186
於合營企業的投資		4,667,553	6,217,393
於聯營公司的投資		16,828,180	17,459,401
遞延稅項資產		2,936,545	3,424,910
預付款項及其他應收款項		—	75,581
		<u>26,082,429</u>	<u>28,759,218</u>
非流動資產總值			
		<u>26,082,429</u>	<u>28,759,218</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		34,266	181,065
在建物業		112,418,842	132,008,659
持作出售的已完工物業		24,696,306	21,272,280
貿易應收款項	9	7,751	5,239
應收關聯公司款項		13,344,135	12,853,619
預付款項及其他應收款項		41,625,083	42,057,888
可收回稅項		3,024,078	2,429,555
現金及銀行結餘		16,585,989	27,610,483
		<u>211,736,450</u>	<u>238,418,788</u>
流動資產總值			
		<u>211,736,450</u>	<u>238,418,788</u>

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	21,019,046	21,210,521
其他應付款項及應計費用		24,515,740	26,686,065
租賃負債		21,410	39,097
合約負債		113,837,210	120,815,799
應付關聯公司款項		16,653,749	18,996,008
計息銀行及其他借款		11,341,143	12,341,166
應繳稅項		2,863,201	3,045,881
財務擔保合約撥備		236,839	138,523
資產擔保證券所得款項		—	318,641
優先票據		6,501,799	6,879,457
流動負債總額		<u>196,990,137</u>	<u>210,471,158</u>
流動資產淨值		<u>14,746,313</u>	<u>27,947,630</u>
資產總值減流動負債		<u>40,828,742</u>	<u>56,706,848</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		8,892,210	19,340,356
租賃負債		24,066	43,609
遞延稅項負債		538,328	538,191
優先票據		—	1,301,830
非流動負債總額		<u>9,454,604</u>	<u>21,223,986</u>
資產淨值		<u>31,374,138</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		11,080,374	11,933,531
		<u>11,111,824</u>	<u>11,964,981</u>
非控股權益		<u>20,262,314</u>	<u>23,517,881</u>
權益總額		<u>31,374,138</u>	<u>35,482,862</u>

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司乃一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司註冊辦事處Walkers Corporate Limited地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團主要參與物業開發、物業租賃及管理諮詢服務。

董事認為，本公司最終控股公司為Changxing International Co., Ltd.。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(當中包括所有準則、詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會的詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及其他金融負債按公平值計量除外。本財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有說明者外，所有數值已湊整至最接近之千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而對可變動回報承擔風險或擁有權利，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制被投資方。附屬公司擁有權益的變動在並無失去控制權的情況下入賬列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值，(ii)任何獲保留投資的公平值及(iii)損益內任何所產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認的本集團應佔成分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留利潤(如適用)。

持續經營基準

本集團於截至2022年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣1,621,239,000元。於2022年12月31日，本集團的計息銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣26,735,152,000元，其中人民幣17,842,942,000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14,603,726,000元。於2022年12月31日，本集團於預定還款日期未能償還2022年5月及2022年7月到期的優先票據本息合計人民幣209,736,000元及若干優先票據利息合計人民幣343,867,000元。於2022年12月31日，計息銀行及其他借款本金合計人民幣2,700,636,000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189,959,000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。

上述狀況顯示存在對本集團持續經營之能力可能引起重大疑慮的重大不確定性。鑒於該等情況，本公司董事已採取若干計劃及措施改善本集團的流動資金及財務狀況，其中包括：

- (a) 本集團已委任財務及法律顧問，協助其境外債務的整體解決方案，以在實際可行的情況下盡快與所有利益相關者達成一致的解決方案；
- (b) 本集團已就清盤呈請委任法律顧問；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 本集團已制定以加快銷售物業為主的業務策略計劃；
- (g) 本集團已採取措施，加快收回未付的銷售收入，並有效控制成本及費用；及
- (h) 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，滿足於2022年12月31日起未來十二個月內履行其到期財務承擔。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表屬適當。

儘管已採取上述措施，本集團管理層將來是否能實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團是否能夠通過以下方式產生充足的融資及經營現金流量：

- (i) 成功完成其境外債務的整體解決方案；
- (ii) 成功解除清盤呈請；
- (iii) 成功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；
- (iv) 成功為合資格項目開發及時爭取項目開發貸款；
- (v) 在有需要時成功獲得額外的新資金來源；
- (vi) 成功執行本集團的業務策略計劃，包括加快物業銷售；
- (vii) 成功實施措施以加快收回未償還銷售所得款項並有效控制成本及費用；及
- (viii) 於適當時候成功出售本集團於項目開發公司的股權。

倘若本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產賬面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綜合財務報表中。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	概念框架之提述
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	虧損合約 — 履行合約之成本
國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進	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號隨附闡釋性例子及國際會計準則第41號的修訂

本集團適用之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號的修訂以2018年6月發佈的財務報告概念框架(「**概念框架**」)之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為國際財務報告準則第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號範圍內的負債及或然負債，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，應用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則

第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團前瞻性地將該等修訂適用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於在此期間發生的業務合併中不存在該等修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。

- (b) 國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中出售項目所產生的全部所得款項。相反，實體於損益中確認出售該等項目的所得款項及根據國際會計準則第2號存貨釐定該等項目的成本。本集團已對2021年1月1日或之後可供提供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在使物業、廠房及設備可供使用之前並無出售所生產的項目，故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與監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非合約明確向交易對手收費，否則將其排除在外。本集團前瞻性地將該等修訂應用於2022年1月1日尚未履行其全部責任的合約且尚未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無產生任何影響。
- (d) 國際財務報告準則2018年至2020年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號隨附之範例及國際會計準則第41號的修訂。適用於本集團的該等修訂詳情如下：

國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與債權人之間已支付或收取的費用，包括借款人或債權人代表其他方支付或收取的費用。本集團已於2022年1月1日起前瞻性地應用該修訂。該修訂對本集團的財務狀況或表現並無產生重大影響。

3. 收入、其他收入及收益

對收入的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自客戶合約的收入	39,317,201	76,096,440
來自其他來源的收入		
物業租賃收益	<u>12,213</u>	<u>17,720</u>
	<u>39,329,414</u>	<u>76,114,160</u>

來自客戶合約的收入

(i) 分拆收入資料

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貨品或服務類型		
物業銷售	39,169,158	75,533,446
其他服務	<u>148,043</u>	<u>562,994</u>
來自客戶合約的總收入	<u><u>39,317,201</u></u>	<u><u>76,096,440</u></u>
收入確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	37,117,968	69,427,457
隨時間轉移的物業銷售	2,051,190	6,105,989
隨時間轉移的服務	<u>148,043</u>	<u>562,994</u>
來自客戶合約的總收入	<u><u>39,317,201</u></u>	<u><u>76,096,440</u></u>

下表顯示本報告期間計入報告期初之合約負債並自過往期間履行的履約責任確認的已確認收入金額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入報告期初之合約負債的已確認收入：		
物業銷售	<u><u>34,159,660</u></u>	<u><u>63,871,686</u></u>

(ii) 履約責任

本集團之履約責任資料概述如下：

物業銷售

就物業銷售合約而言，本集團根據合約所載的計費時間表向客戶收款。付款通常在根據合約履責之前收到。

提供服務

就其他服務合約而言，本集團按月以相等於有權開票金額（當其直接對應本集團至今履約對於客戶的價值時）確認收入。大部分服務合約並無固定期限。本集團已選擇實際權宜方法不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

於12月31日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預期確認為收入的金額		
一年內	59,236,583	68,278,594
一年後	<u>93,139,417</u>	<u>93,663,221</u>
	<u>152,376,000</u>	<u>161,941,815</u>

上述預期於一年後確認為收入的分配至剩餘履約責任的交易價格金額與將於三年內履行的物業銷售有關。於2022年12月31日，分配至與提供服務相關的剩餘履約責任的總交易價格金額為人民幣589,685,000元，預期將於三年以上確認為收入。上述披露的金額不包括受限制的可變代價。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入及收益		
出售附屬公司收益	280,564	407,243
沒收按金	35,810	26,230
政府補助	25,137	38,869
財務擔保合約的重新計量	1,867	80,381
匯兌差額，淨額	—	241,427
出售合營企業及聯營公司收益	—	147,188
其他	<u>19,505</u>	<u>17,750</u>
	<u>362,883</u>	<u>959,088</u>

4. 融資成本

融資成本分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
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	1,807,885	4,115,312
收入合約產生的利息開支	1,211,746	650,568
租賃負債的利息	<u>2,302</u>	<u>7,455</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	3,021,933	4,773,335
減：資本化利息	<u>(2,624,755)</u>	<u>(4,125,874)</u>
	<u>397,178</u>	<u>647,461</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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已售物業成本	33,519,437	62,646,725
已提供服務成本	53,483	188,235
就在建物業確認的減值虧損	1,137,910	731,125
就已完工持作出售物業確認的減值虧損	540,536	100,768
就已完工持作出售物業撤銷的減值虧損	(434,799)	(109,060)
物業、廠房及設備折舊	31,395	35,005
使用權資產折舊	43,921	50,502
其他無形資產攤銷	9,859	4,379
不計入租賃負債計量的租賃付款	5,964	9,301
核數師薪酬	13,000	13,864
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	1,263,705	1,827,031
養老金計劃供款及社會福利	140,109	226,080
以權益結算的購股權開支	(4,002)	12,097
匯兌虧損/(收益)淨額	651,447	(241,427)
計入預付款項、其他應收款及其他資產的金融資產減值	63,022	5,081
出售合營企業及聯營公司虧損/(收益)	66,769	(147,188)
出售物業、廠房及設備收益	954	704

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權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規例，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司並無於香港產生任何應課稅利潤。

於報告期間，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。

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及法規所載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閱及批准。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	489,884	2,960,984
中國土地增值稅	452,747	455,946
遞延稅項	<u>443,848</u>	<u>(548,897)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>1,386,479</u></u>	<u><u>2,868,033</u></u>

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的稅前利潤適用的所得稅開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
稅前(虧損)/利潤	<u><u>(234,760)</u></u>	<u><u>7,624,121</u></u>
按法定所得稅率計算	(58,690)	1,906,030
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	(216,748)	(192,691)
不可抵扣稅的費用	48,689	60,997
過往年度使用的稅項虧損	(88,128)	(119,315)
未確認稅項虧損	603,655	611,762
未確認可抵扣暫時性差額	758,141	259,291
土地增值稅撥備	452,747	455,946
土地增值稅的稅務影響	<u><u>(113,187)</u></u>	<u><u>(113,987)</u></u>
按本集團實際稅率計算的稅項支出	<u><u>1,386,479</u></u>	<u><u>2,868,033</u></u>

合營企業及聯營公司應佔稅項支出分別為人民幣172,954,000元(2021年：人民幣149,567,000元)及人民幣116,043,000元(2021年：人民幣107,354,000元)，均計入綜合損益表的「應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損」。

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應繳稅項		
應付中國企業所得稅	1,723,220	2,012,030
應付中國土地增值稅	<u>1,139,981</u>	<u>1,033,851</u>
應繳稅項總額	<u><u>2,863,201</u></u>	<u><u>3,045,881</u></u>

7. 股息

董事會並無建議派付截至2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

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(2021年：盈利)金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損(2021年：利潤)及年內已發行普通股加權平均數3,492,670,410股(2021年：3,581,791,500股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔年內(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計劃授出的股份。

每股基本(虧損)/盈利金額的計算依據如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
母公司普通權益持有人應佔(虧損)/利潤，用於計算每股基本盈利	<u>(1,346,384)</u>	<u>2,702,567</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
股份		
年內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<u>3,492,670,410</u>	<u>3,581,791,500</u>
攤薄影響 — 普通股加權平均數 購股權	<u>(56,925,000)*</u>	<u>(16,153,114)*</u>
	<u><u>3,435,745,410*</u></u>	<u><u>3,565,638,386*</u></u>

* 由於計及購股權時會增加每股攤薄(虧損)／盈利的金額，故購股權具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄(虧損)／盈利時已排除購股權。因此，每股攤薄虧損金額乃根據年內母公司普通權益持有人應佔虧損人民幣1,346,384,000元及年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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	7,751	5,239
減值	—	—
	<u>7,751</u>	<u>5,239</u>

貿易應收款項主要指來自租戶的應收租金。本集團致力嚴格控制其尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並不存在信貸風險大幅集中的情況。

貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於一年	7,751	5,239
一年以上	—	—
	<u>7,751</u>	<u>5,239</u>

未逾期的應收款項與近期無違約記錄的大量不同客戶有關。

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.0406% (2021年：0.1%)。基於對預期虧損率及賬面總值的評估，本公司董事認為有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無計提虧損撥備。

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
少於一年	15,416,547	20,581,296
一年以上	<u>5,602,499</u>	<u>629,225</u>
	<u>21,019,046</u>	<u>21,210,521</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。於2022年12月31日，本公司附屬公司開具的商業承兌匯票約人民幣256,957,000元逾期未付。

於報告期末貿易應付款項及應付票據的公平值與其相應賬面值相若，原因是其到期期限相對較短。

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12月31日止年度的業務回顧與對2023年的展望。

股息

本公司董事會議決不就截至2022年12月31日止年度宣派末期股息。

全年業績

於截至2022年12月31日止年度，本集團確認收入為人民幣393.3億元，按年減少約48%。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2022年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣13.5億元，而去年則為本公司擁有人應佔利潤約人民幣27.0億元。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2022年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔經調整淨利潤人民幣12.0億元。

2022年回顧

市場回顧

回首2022年，國際環境風高浪急、地緣衝突升級、美聯儲加息、逆全球化趨勢蔓延，重重陰霾籠罩全球，世界經濟邁入高通脹、高利率、低增長階段，全球經濟衰退風險持續增加。中國國內新冠疫情於2022年持續多月，穩定經濟發展任務壓力繁重。中國經濟增速已連續3年低於預期水平。

過去的2022年極不平凡，中國房地產行業面臨諸多挑戰，市場遠超預期的深度調整讓房企在流動性承壓之下艱難喘息。由於2022年有大部份時間從嚴的新冠疫情防控措施，使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。另一方面，中國房地產行業於年內在持續波動下經營。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。

在第20次全國代表大會閉幕後，中國政府自2022年12月起放寬新冠疫情管控措施，之後經濟表現與消費活動迅速復蘇。政府亦開始政策轉向為支持房地產行業。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措施以來，境內金融機構正在加緊滿足房地產行業的合理融資需求。一系列扶持房地產行業政策措施相繼出台，支持陷入流動性緊縮的房地產行業，不少城市亦陸續放寬購房及住房貸款等限制。針對發展動力的問題，2022年12月的中央經濟工作會議強調經濟發展，要求大力提振市場信心，及穩定房地產市場。中國政府再次重申「房地產是國民經濟的支柱產業」，並預期推出措施支持購房需求，降低首付比及按揭利率，藉以提振市場對房地產行業的信心。這些政策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。

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。年內，本集團精簡組織架構，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。

2022年，本集團實現全年合約銷售額(包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司)約人民幣660.5億元，雖按年減少約62%，但排行依然穩居行業前列，是為數不多的民營房企之一。根據克而瑞信息集團發佈的數據，本集團在2022年按合約銷售計保持其中國房地產開發商30強之一的地位。2022年合約銷售均價為每平方米約人民幣10,500元，而去年為每平方米約人民幣12,000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。2022年，本集團(連同其合營企業及聯營公司)完成交付約70,000套物業單位。

土地儲備

因中國房地產市場持續不確定，本集團堅持保交樓、穩經營，在2022年沒有新增項目投資，以保留現金。

於2022年12月31日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約為40.9百萬平方米（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數年的發展。

債務管理

自2021年年中以來，面對行業的流動性問題和融資困難，本集團採取果斷措施，穩住現金流，加快境內銷售及現金回款、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，保持相對穩定的財務基本面，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2021年12月31日的約人民幣402億元大幅壓縮至2022年12月31日的約人民幣267億元（其中境內有息負債約為人民幣185億元，而境外有息負債約為人民幣82億元）。礙於當前市況，本集團的資金流動性受到限制。截至2022年12月31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166億元。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，本集團於2022年內完成償還所有境內資本市場債券（資產擔保證券），維護了在境內資本市場的主體信用。截至2022年底，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，本集團自2021年中以來一直主要倚賴其內部現金資源，並從境內匯出現金以履行境外償付義務。自2021年7月起至2022年底，已透過內部資金累計向境外債權人支付本息超過12億美元。截至2022年12月31日，本公司境外有息負債合計約為人民幣82億元（相等於約12億美元）。

2022年11月14日，本公司發佈公告，由於可用於支付境外債務的資金仍持續受壓，預期短期內無法產生履行境外債務所需之足夠現金；為確保公平對待所有境外債務持有人，決定暫停支付本公司境外債務項下所有應付的本金和利息。本公司決定尋求境外債務整體解決方案，並已委任各專業中介機構協助與境外債務持有人共同探討一切可行選項。於本業績

的公告日，本公司已制定初步的關鍵暫定條款，將繼續與境外債權人進行積極和建設性的對話，爭取盡快落實整體解決方案的條款，確保本集團的長遠未來穩建發展，維護所有持份者的利益。

2023年展望

於2022年底，無論是從中央或地方層面，中國政府都對房地產業發展、住房合理消費和房企資產負債狀況作出最新政策安排。中央經濟工作會議亦強調化解經濟風險的核心是穩住房地產。展望2023年，預計還將出台新舉措，改善房企資產負債狀況。

在行業新常態下，儘管政府房地產政策出現變化，集團預計經濟復蘇與政府支持措施帶來的住房需求和流動性改善尚需要一段時間其影響和好處才能惠及整個行業。本集團對行業前景秉持謹慎的態度，將繼續強調財務穩定，強化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，及確保平穩的項目交付。我們有信心集團能夠駕馭當前的行業挑戰，妥善處理境外債務，並把握未來的發展機遇。

致謝

本人謹代表董事會致誠感謝於過去具挑戰的一年，辛勤努力付出的全體員工、及鼎力支持公司的所有股東、業務與融資夥伴！

董事長
楊劍

管理層討論及分析

物業開發

合約銷售額

截至2022年12月31日止年度，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660.5億元，按年下降約61.6%。合約銷售面積約6,271,000平方米，同比下降約56.1%。

年內，合約銷售均價為每平方米約人民幣10,500元。

表1：於2022年的合約銷售明細(本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)

按城市劃分

	合約銷售額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 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)
溫州	3,397,197	5.1	192,971	17,605
合肥	3,080,463	4.7	222,223	13,862
紹興	2,865,050	4.3	122,005	23,483
蘇州	2,534,871	3.8	198,466	12,772
金華	2,356,348	3.6	98,599	23,898
常州	2,267,171	3.4	125,174	18,112
鹽城	1,716,937	2.6	139,252	12,330
徐州	1,639,544	2.5	112,287	14,601
無錫	1,591,543	2.4	103,586	15,364
寧波	1,367,406	2.1	101,413	13,484
蚌埠	1,040,427	1.6	138,588	7,507
蕪湖	945,620	1.4	64,902	14,570
安慶	920,170	1.4	123,658	7,441
阜陽	777,363	1.2	112,407	6,916
台州	682,358	1.0	45,990	14,837
其他	3,701,290	5.6	352,881	10,489
長三角	<u>30,883,758</u>	<u>46.7</u>	<u>2,254,402</u>	13,699

	合約銷售額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 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)
洛陽	2,283,323	3.5	263,375	8,669
重慶	1,827,733	2.8	214,018	8,540
成都	1,225,326	1.9	74,893	16,361
玉溪	859,882	1.3	111,155	7,736
南陽	665,368	1.0	95,208	6,989
其他	<u>10,106,346</u>	<u>15.3</u>	<u>1,500,133</u>	<u>6,737</u>
中西部	<u>16,967,978</u>	<u>25.8</u>	<u>2,258,782</u>	<u>7,512</u>
滄州	2,203,742	3.3	267,348	8,243
青島	1,680,757	2.5	84,978	19,779
天津	1,453,413	2.2	94,733	15,342
威海	961,507	1.5	108,721	8,844
泰安	717,569	1.1	73,676	9,740
其他	<u>3,815,497</u>	<u>5.8</u>	<u>438,434</u>	<u>8,703</u>
環渤海	<u>10,832,485</u>	<u>16.4</u>	<u>1,067,890</u>	<u>10,144</u>
漳州	1,117,284	1.7	85,677	13,041
上饒	860,259	1.3	82,181	10,468
莆田	674,717	1.0	63,287	10,661
其他	<u>2,859,498</u>	<u>4.3</u>	<u>277,744</u>	<u>10,295</u>
海峽西岸	<u>5,511,758</u>	<u>8.3</u>	<u>508,889</u>	<u>10,831</u>
珠三角	<u>1,855,015</u>	<u>2.8</u>	<u>181,255</u>	<u>10,234</u>
總計	<u>66,050,994</u>	<u>100.0</u>	<u>6,271,218</u>	<u>10,532</u>

按地區劃分

	合約銷售額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 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	30,883,758	46.8	2,254,402	13,699
中西部	16,967,978	25.7	2,258,782	7,512
環渤海	10,832,485	16.4	1,067,890	10,144
海峽西岸	5,511,758	8.3	508,889	10,831
珠三角	1,855,015	2.8	181,255	10,234
總計	<u>66,050,994</u>	<u>100.0</u>	<u>6,271,218</u>	10,532

按城市等級劃分

	合約銷售額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 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⁾	23,099,270	35.0	1,715,088	13,468
三線城市 ⁽²⁾	34,532,336	52.3	3,350,942	10,305
四線城市 ⁽³⁾	8,419,388	12.7	1,205,188	6,986
總計	<u>66,050,994</u>	<u>100.0</u>	<u>6,271,218</u>	10,532

附註：

- (1) 二線城市包括溫州、合肥、蘇州、無錫、寧波、南京、杭州、重慶、成都、長沙、西安、貴陽、南寧、武漢、鄭州、昆明、太原、青島、天津、濟南、大連、瀋陽、福州、南昌、廈門及東莞。
- (2) 三線城市包括紹興、金華、常州、鹽城、徐州、蕪湖、安慶、台州、泰州、宣城、南通、六安、麗水、衢州、宿遷、嘉興、亳州、銅陵、揚州、湖州、連雲港、淮安、黃山、洛陽、玉溪、南陽、赤峰、郴州、信陽、遂寧、銀川、襄陽、西寧、益陽、榆林、楚雄、常德、綿陽、許昌、株洲、遵義、呼和浩特、商丘、宜昌、眉山、柳州、達州、婁底、欽州、黃岡、岳陽、滄州、威海、泰安、濰坊、煙台、德州、邯鄲、棗莊、臨沂、濱州、濰博、唐山、濟寧、聊城、漳州、莆田、寧德、贛州、泉州、三明、南平、撫州、中山、汕頭、江門、佛山、茂名、肇慶及韶關。

- (3) 四線城市包括蚌埠、阜陽、馬鞍山、池州、淮北、貴港、荊州、黃石、安康、新鄉、鄂州、孝感、漯河、蒙自、自貢、延安、昭通、大理、恩施、北海、保山、邵陽、永州、銅川、平涼、天水、隨州、焦作、普洱、濮陽、臨汾、濟源、畢節、平頂山、衡水、上饒、九江、萍鄉、吉安、景德鎮、潮州、清遠及河源。

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應佔的相關成本。所有持作出售的已完工物業均位於中國。

於2022年12月31日，本集團持作出售的已完工物業約為人民幣24,696.3百萬元，而2021年12月31日約為人民幣21,272.3百萬元。

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)及可變現淨值之較低者列賬。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12月31日，本集團在建物業約為人民幣112,418.8百萬元，2021年12月31日約為人民幣132,008.7百萬元。

土地儲備

截至2022年12月31日止年度，本集團沒有新增地塊。

於2022年12月31日，本集團(包括附屬公司、合營企業及聯營公司)的土地儲備總量約為40.9百萬平方米，其中，可供銷售／可出租的已完工物業佔約4.7百萬平方米，在建物業物業或用作未來開發物業佔約36.2百萬平方米。

表2：本集團(包括附屬公司、合營企業與聯營公司)於2022年12月31日的土地儲備總量的明細

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 ⁽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	53	718,301	5,212,715	5,931,016	14.5
安徽	36	900,583	4,411,564	5,312,147	13.0
浙江	39	407,356	3,159,119	3,566,475	8.7
長三角	128	2,026,240	12,783,398	14,809,638	36.2
河南	23	149,813	2,982,023	3,131,836	7.7
湖南	21	374,275	1,780,037	2,154,312	5.3
重慶	15	290,588	1,810,555	2,101,143	5.1
湖北	15	332,650	1,719,747	2,052,397	5.0
雲南	12	396,225	1,356,051	1,752,276	4.3
四川	12	19,826	904,177	924,003	2.3
陝西	10	60,288	778,870	839,158	2.0
廣西	9	198,776	548,193	746,969	1.8
青海	1	—	454,374	454,374	1.1
內蒙古	5	7,451	443,508	450,959	1.1
寧夏	2	—	430,296	430,296	1.1
山西	2	—	301,433	301,433	0.7
貴州	2	66,396	147,088	213,484	0.5
甘肅	2	29,651	—	29,651	0.1
中西部	131	1,925,939	13,656,352	15,582,291	38.1
山東	37	96,638	3,956,584	4,053,222	9.9
河北	8	29,827	1,024,437	1,054,264	2.6
天津	5	—	693,219	693,219	1.7
遼寧	3	5,960	314,771	320,731	0.8
吉林	1	—	98,241	98,241	0.2
環渤海	54	132,425	6,087,252	6,219,677	15.2
江西	23	198,694	1,459,063	1,657,757	4.0
福建	8	—	1,198,745	1,198,745	2.9
海峽西岸	31	198,694	2,657,808	2,856,502	6.9
廣東	15	395,932	1,070,704	1,466,636	3.6
珠三角	15	395,932	1,070,704	1,466,636	3.6
總計	359	4,679,230	36,255,514	40,934,744	100.0

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	116	1,393,463	11,689,842	13,083,305	32.0
三線城市	183	2,269,586	17,953,508	20,223,094	49.4
四線城市	60	1,016,181	6,612,163	7,628,344	18.6
總計	359	4,679,230	36,255,513	40,934,743	100.0

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	128	2,026,240	12,783,398	14,809,638	36.2
中西部	131	1,925,939	13,656,352	15,582,291	38.1
環渤海	54	132,425	6,087,252	6,219,677	15.2
海峽西岸	31	198,694	2,657,808	2,856,502	6.9
珠三角	15	395,932	1,070,704	1,466,636	3.6
總計	359	4,679,230	36,255,514	40,934,744	100.0

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／可出租總建築面積與(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12月31日止年度，本集團的收入來自三條業務線，分別為(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年度按業務確認的收入詳情：

	<u>截至12月31日止年度</u>		變幅 %
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
收入			
物業銷售	39,169,158	75,533,446	-48.1%
其他服務	148,043	562,994	-73.7%
租金收入	12,213	17,720	-31.1%
總計	<u>39,329,414</u>	<u>76,114,160</u>	<u>-48.3%</u>

已確認物業銷售收入

本集團於截至2022年12月31日止年度的物業銷售產生的收入，錄得約48.1%按年減少至約人民幣39,169.2百萬元。已確認總建築面積按年減少約50.7%至截至2022年12月31日止年度的4,498,156平方米。截至2022年12月31日止年度已確認的平均售價為每平方米約人民幣8,708元，去年為每平方米約人民幣8,283元。

表3：於2022年已確認物業銷售收入明細

	截至2022年12月31日止年度			
	收入	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	17,721,505	45.2	1,795,557	9,870
中西部	13,801,999	35.2	1,782,110	7,745
環渤海	4,230,205	10.8	472,590	8,951
海峽西岸	2,374,521	6.1	281,892	8,424
珠三角	1,040,928	2.7	166,007	6,270
總計	39,169,158	100.0	4,498,156	8,708
	截至2021年12月31日止年度			
	收入	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	36,428,068	48.2	3,405,029	10,698
中西部	28,821,027	38.2	4,376,653	6,585
環渤海	5,243,918	6.9	740,262	7,084
海峽西岸	3,689,967	4.9	434,084	8,501
珠三角	1,350,466	1.8	163,362	8,267
總計	75,533,446	100.0	9,119,390	8,283

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2021年12月31日止年度的約人民幣63,081.7百萬元減少約43.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣35,827.7百萬元。截至2022年12月31日止年度，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1,243.6百萬元計入銷售成本，而去年則約為人民幣722.8百萬元。

毛利及毛利率

毛利指收入減銷售成本。基於以上所述，本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度的約人民幣13,032.5百萬元減少約73.1%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣3,501.7百萬元。

本集團的毛利率由截至2021年12月31日止年度的17.1%下降至截至2022年12月31日止年度的8.9%，主要由於年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)匯兌差額淨額；(iii)政府補助；(iv)沒收按金；(v)財務擔保合約撥備變動；及(vi)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入及收益由截至2021年12月31日止年度的約人民幣959.1百萬元減少約62.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣362.9百萬元，主要是由於2022年出售附屬公司收益減少，並無匯兌收益和出售合營企業及聯營公司收益。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支按年減少約43.2%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,642.9百萬元，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54.8%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,597.3百萬元。該減少乃通常由於本年內員工成本減少所致。本集團繼續精簡架構並進一步加強成本控制措施。

其他開支及其他淨虧損

本集團於截至2022年12月31日止年度產生其他開支約人民幣927.3百萬元，而於截至2021年12月31日止年度則約為人民幣153.4百萬元。其他開支增加主要由於確認匯兌虧損所致。

本集團於截至2022年12月31日止年度錄得其他淨虧損總額約人民幣648.4百萬元，包括投資物業的公平值虧損／(收益)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280.5百萬元。由於中國房地產行業面臨諸多挑戰和行業低迷，來自相關行業的金融資產公平值／減值虧損及其預期信貸虧損於2022年有所增加。

融資收益

本集團的融資收入(主要是銀行利息收入)按年減少約33.6%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣246.8百萬元。

融資成本

本集團的融資成本按年減少約38.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣397.2百萬元。

本集團截至2022年12月31日止年度已支銷及資本化的融資成本總額約為人民幣3,021.9百萬元，按年減少約36.7%，乃由於銀行及其他借款、資產擔保證券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2022年12月31日止年度，本集團錄得應佔合營企業利潤約人民幣518.9百萬元，而截至2021年12月31日止年度則錄得應佔合營企業的利潤約人民幣448.7百萬元。

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得應佔聯營公司利潤約人民幣348.1百萬元，而截至2021年12月31日止年度則錄得應佔聯營公司利潤約人民幣322.1百萬元。

按合併基準計，截至2022年12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤約為人民幣867.0百萬元，按年上升約12.5%。該上升乃主要由於本集團的合營企業及聯營公司於截至2022年12月31日止年度內交付所持有的物業項目增加所致。

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2021年12月31日止年度的稅前利潤約人民幣7,624.1百萬元錄得截至2022年12月31日止年度的稅前虧損約人民幣234.8百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅扣除年內遞延稅項後作出的撥備。本集團的所得稅開支由截至2021年12月31日止年度的約人民幣2,868.0百萬元減少約51.7%至截至2022年12月31日止年度的約人民幣1,386.5百萬元。

年內(虧損)／利潤

基於上述的本集團財務數據變動，本集團較截至2021年12月31日止年度的淨利潤約人民幣4,756.1百萬元錄得截至2022年12月31日止年度的淨虧損(扣除非控股權益前)約人民幣1,621.2百萬元。

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12月31日，本集團的流動資產淨額為約人民幣14,746.3百萬元(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日的約人民幣238,418.8百萬元減少約11.2%至2022年12月31日的約人民幣211,736.4百萬元。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6.4%至2022年12月31日的約人民幣196,990.1百萬元。本集團的流動資產總額減少主要由於於2022年12月31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

本集團於2022年12月31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16,586.0百萬元(2021年：約人民幣27,610.5百萬元)，較2021年底減少約39.9%。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2022年12月31日，本集團的未償還債務總額為約人民幣26,735.2百萬元(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20,233.4百萬元(2021年12月31日：約人民幣31,681.5百萬元)，優先票據約人民幣6,501.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣8,181.3百萬元)及資產擔保證券為零(2021年12月31日：約人民幣318.6百萬元)。於2022年12月31日，淨負債比率約為32.3%(2021年12月31日：約為35.4%)。

表4：本集團的總債務明細

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期		
銀行貸款		
— 有抵押	78,000	801,660
— 無抵押	—	74,800
其他貸款		
— 有抵押	772,553	1,313,769
— 無抵押	2,582,695	4,229,644
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	3,814,148	4,007,963
長期其他貸款的即期部分		
— 有抵押	1,876,407	855,820
— 無抵押	2,217,340	1,057,510
優先票據	6,501,799	6,879,457
資產擔保證券	—	318,641
即期債務總額	<u>17,842,942</u>	<u>19,539,264</u>
非即期		
銀行貸款		
— 有抵押	6,070,740	12,698,700
其他貸款		
— 有抵押	2,149,200	5,058,860
— 無抵押	672,270	1,582,796
優先票據	—	1,301,830
非即期債務總額	<u>8,892,210</u>	<u>20,642,186</u>
債務總額	<u>26,735,152</u>	<u>40,181,450</u>
有抵押	14,761,048	25,055,413
無抵押	<u>11,974,104</u>	<u>15,126,037</u>
債務總額	<u>26,735,152</u>	<u>40,181,450</u>

按固定或浮動利率劃分

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
固定利率	23,055,236	34,498,405
浮動利率	<u>3,679,916</u>	<u>5,683,045</u>
債務總額	<u>26,735,152</u>	<u>40,181,450</u>

按計值貨幣劃分

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以人民幣計值	18,481,756	31,043,808
以美元計值	<u>8,253,396</u>	<u>9,137,642</u>
債務總額	<u>26,735,152</u>	<u>40,181,450</u>

按到期債務組合劃分

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應償還銀行貸款：		
—須於一年內或按要求償還	3,892,148	4,884,423
—須於第二年償還	5,158,740	6,452,777
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>912,000</u>	<u>6,245,923</u>
	<u>9,962,888</u>	<u>17,583,123</u>
應償還其他借款：		
—須於一年內或按要求償還	7,448,995	7,456,743
—須於第二年償還	1,912,016	6,333,356
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>909,454</u>	<u>308,300</u>
	<u>10,270,465</u>	<u>14,098,399</u>

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
應償還優先票據：		
— 須於一年內償還	6,501,799	6,879,457
— 須於第二年償還	—	1,301,830
	<u>6,501,799</u>	<u>8,181,287</u>
應償還資產擔保證券：		
— 須於一年內償還	—	318,641
	<u>—</u>	<u>318,641</u>
總計	<u>26,735,152</u>	<u>40,181,450</u>

資產抵押

於2022年12月31日，本集團的借款以本集團約人民幣56,787.9百萬元(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

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、信貸風險、外匯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，於年度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。本集團並無使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團使用可變利率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12月31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1.8百萬元及人民幣3.6百萬元，(ii)以美元計值的銀行及其他借款約人民幣1,751.6百萬元，及(iii)以美元計值的優先票據約人民幣6,501.8百萬元，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、優先票據及資產擔保證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。

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付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；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12月31日，本集團向銀行提供的未解除按揭擔保總額為人民幣32,608.4百萬元（2021年12月31日：人民幣61,946.8百萬元）。

於年內，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12月31日，本集團已為其合營企業、聯營公司及第三方提供最多人民幣7,152.1百萬元(2021年12月31日：人民幣16,146.9百萬元)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2022年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的物業發展開支、收購土地使用權及應付合營企業及聯營公司注資為人民幣27,156.2百萬元(2021年12月31日：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，於2022年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、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

除本公告所披露者外，截至2022年12月31日止年度，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，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2022年12月31日，本集團聘有合共4,419名全職僱員(2021年12月31日：10,317名)。截至2022年12月31日止年度，本集團已確認為費用的員工成本為人民幣1,399.8百萬元(2021年12月31日：人民幣2,065.2百萬元)。本集團向僱員提供市場水平的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資、購股權及股份獎勵，以吸引及挽留優秀人員。

企業管治常規

本集團致力達致高水平的企業管治，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12月31日止年度一直遵守企業管治守則項下的所有適用的守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告內。

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進行本公司證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事均確認截至2022年12月31日止年度其已遵守標準守則下的所有適用守則條文。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四載列的企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。於本公告日期，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。審核委員會主席為歐陽寶豐先生，彼具有適當的專業資格。

審核委員會已審閱及討論截至2022年12月31日止年度的年度業績。

年度業績公告之核數師工作範圍

本集團核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「安永會計師事務所」)同意，本公告所載本集團截至2022年12月31日止年度的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計

師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師的獨立核數師報告摘錄：

「不發表意見

吾等不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於多項關於持續經營的不確定因素的潛在相互作用及其對綜合財務報表可能產生的累積影響(誠如吾等報告內不發表意見的基礎章節所述)，吾等無法對綜合財務報表形成意見。吾等認為綜合財務報表已於所有其他方面遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

不發表意見的基礎

有關持續經營的重大不確定性

誠如綜合財務報表附註2.1所述， 貴集團於截至2022年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣1,621,239,000元。於2022年12月31日， 貴集團的計息銀行及其他借款以及優先票據總額為人民幣26,735,152,000元，其中人民幣17,842,942,000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14,603,726,000元。於2022年12月31日， 貴集團於預定還款日期未能償還2022年5月及2022年7月到期的優先票據本息合計人民幣209,736,000元及若干優先票據利息合計人民幣343,867,000元。於2022年12月31日，計息銀行及其他借款本金合計人民幣2,700,636,000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189,959,000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 貴公司提出清盤呈請。該等狀況連同綜合財務報表附註2.1所載其他事宜，顯示存在對 貴集團持續經營之能力引起重大疑慮的重大不確定性。

貴公司董事一直採取措施改善 貴集團的流動資金及財務狀況，該等措施載於綜合財務報表附註2.1。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性取決於該等措施的結果，而該等結果存在多項不確定因素，包括 貴公司能否(i)就其境外債務成功完成整體解決方案；(ii)成功駁回清盤呈請；(iii)成功與 貴集團現有債務持有人就續期或延期償還 貴集團的銀行及其他借款進行磋商；(iv)及時成功為合資格項目開發獲得項目開發貸款；(v)於需要時成功獲得額外的新融資來源；(vi)成功執行 貴集團的業務戰略計劃，包括加快物業銷售；(vii)成功實施措施以加快收取未付銷售款及有效控制成本及開支；及(viii)於適當時候成功出售 貴集團於項目開發公司的股本權益。

由於這些多重不確定性、潛在相互作用及其可能的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否合適形成意見。倘 貴集團未能實現上述措施，可能無法繼續按持續經營基準營運，則須作出調整，將 貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，為可能出現的任何進一步負債計提撥備，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。該等調整的影響並未於綜合財務報表內反映。」

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12月31日止年度內，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、2022年7月票據、2023年4月票據及2023年12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12月31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月票據及2022年7月票據的條款，2022年5月票據及2022年7月票據的所有未償還本金及其應計及未支付利息分別於到期日2022年5月19日及2022年7月29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月票據及2022年7月票據的違約事件。

詳情請參閱本公司於2022年5月18日、2022年6月16日及2022年7月29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額合共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12月31日止年度，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。

末期股息

董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度之末期股息。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

2023年股東週年大會將於2023年6月1日(星期四)舉行。召開股東週年大會的通告將刊發於本公司網站及聯交所網站，並根據上市規則規定適時寄發予股東。為釐定股東出席2023年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2023年5月29日(星期一)至2023年6月1日(星期四)(包括首尾兩日)暫停本公司股東登記，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席2023年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於2023年5月25日(星期四)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716舖，辦理登記。

董事會

於本公告日期，董事會包括七名董事。執行董事為楊劍先生、陳紅亮先生、何劍先生及游思嘉先生；及獨立非執行董事為王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生。

刊發年度業績

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zldcgroup.com)。本公司2022年年報將於適當時間寄發予股東，並於上述網站刊載。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本集團經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而本集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使本集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2023年3月30日

詞彙及釋義

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「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益不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收益的指標。合約銷售數據未經審核，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	上市規則附錄十四所載的企業管治守則，經不時修訂
「董事」	指	本公司董事
「ESG」	指	環境、社會及管治
「建築面積」	指	建築面積
「毛利率」	指	年內的毛利除以年內的收益再乘以100%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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、優先票據及資產擔保證券總額
「加權平均債務成本」	指	於各年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)

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。

項目的建築面積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。