

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

Zhenro 正榮地產
Zhenro Properties Group Limited
正榮地產集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6158及債務股份代號：4596、40572、40516、40375、40715、40116)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績公告

全年業績

正榮地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度合併業績，連同上個財政年度的比較數字如下。全年業績已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。

全年業績及經營摘要

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售金額人民幣15,385.3百萬元，較二零二二年同比減少54.0%。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團收益為人民幣38,774.9百萬元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣25,895.5百萬元)。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔虧損為人民幣8,467.9百萬元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣12,877.0百萬元)。
- 於二零二三年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司擁有總建築面積12.98百萬平方米(於二零二二年十二月三十一日：19.15百萬平方米)的土地儲備。

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	38,774,935	25,895,478
銷售成本		<u>(36,596,210)</u>	<u>(24,146,144)</u>
毛利		2,178,725	1,749,334
其他收入及收益	4	82,244	254,149
銷售及分銷開支		(922,979)	(976,217)
行政開支		(655,900)	(924,754)
金融資產減值虧損淨額		(1,426,423)	(1,838,180)
其他開支	4	(4,594,607)	(8,920,797)
投資物業的公平值虧損		(644,419)	(410,565)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(254,155)	(148,721)
融資成本	6	(2,588,893)	(1,370,339)
應佔以下單位虧損：			
合營企業		(28,178)	(29,861)
聯營公司		<u>(149,697)</u>	<u>(225,558)</u>
除稅前虧損	5	(9,004,282)	(12,841,509)
所得稅開支	7	<u>(481,280)</u>	<u>(1,775,714)</u>
年內虧損		<u><u>(9,485,562)</u></u>	<u><u>(14,617,223)</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(8,467,942)	(12,877,046)
永續資本證券持有人		-	7,750
非控股權益		<u>(1,017,620)</u>	<u>(1,747,927)</u>
		<u><u>(9,485,562)</u></u>	<u><u>(14,617,223)</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	9	<u>人民幣(1.94)元</u>	<u>人民幣(2.95)元</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內虧損	<u>(9,485,562)</u>	<u>(14,617,223)</u>
其他全面虧損		
可於往後期間重新分類至損益之其他全面虧損：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(183,035)</u>	<u>(1,329,722)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(183,035)</u>	<u>(1,329,722)</u>
年內全面虧損總額，扣除稅項	<u>(9,668,597)</u>	<u>(15,946,945)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(8,650,977)	(14,206,768)
永續資本證券持有人	-	7,750
非控股權益	<u>(1,017,620)</u>	<u>(1,747,927)</u>
	<u>(9,668,597)</u>	<u>(15,946,945)</u>

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,244,300	1,269,775
投資物業		8,006,900	8,627,400
使用權資產		247,203	278,535
其他無形資產		28	48
於合營企業的投資		2,179,692	2,207,870
於聯營公司的投資		6,346,465	7,598,662
遞延稅項資產		578,263	971,749
非流動資產總值		<u>18,602,851</u>	<u>20,954,039</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		2,701	282,473
開發中物業		64,430,208	113,364,362
持作出售已竣工物業		29,801,224	9,904,155
貿易應收款項	10	574,284	747,858
應收關聯公司款項		10,281,064	11,528,983
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	22,465,143	26,333,040
可收回稅項		1,994,545	2,101,667
受限制現金及已抵押存款		3,318,649	5,979,604
現金及現金等價物		1,716,960	3,270,111
流動資產總值		<u>134,584,778</u>	<u>173,512,253</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	17,734,022	15,604,977
其他應付款項及應計費用	13	13,522,987	11,589,405
合約負債		45,469,076	76,723,225
應付關聯公司款項		5,608,784	6,129,358
計息銀行及其他借款		25,834,848	25,701,080
優先票據		24,162,213	23,859,544
公司債券		1,187,772	4,695,387
永續資本證券		1,391,908	1,311,845
應付稅項	7	4,472,318	4,708,084
租賃負債		14,026	29,290
流動負債總額		<u>139,397,954</u>	<u>170,352,195</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(4,813,176)</u>	<u>3,160,058</u>
總資產減流動負債		<u>13,789,675</u>	<u>24,114,097</u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款		3,165,631	5,182,517
其他應付款項及應計費用	13	328,370	942,383
公司債券		3,765,969	–
遞延稅項負債		367,883	496,707
租賃負債		10,293	12,833
		<u>7,638,146</u>	<u>6,634,440</u>
非流動負債總額		<u>7,638,146</u>	<u>6,634,440</u>
淨資產			
		<u>6,151,529</u>	<u>17,479,657</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		282	282
儲備		(3,889,245)	4,758,652
		<u>(3,888,963)</u>	<u>4,758,934</u>
非控股權益		<u>10,040,492</u>	<u>12,720,723</u>
權益總額		<u>6,151,529</u>	<u>17,479,657</u>

財務報表附註

二零二三年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

本公司於二零一四年七月二十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於二零一八年一月十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

於年內，本集團主要從事物業開發及物業租賃。

本公司董事認為，本公司的最終控股股東為歐宗榮先生。

2.1 編製基準

該等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」)(包括國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露要求編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例法編製，惟已按公平值計量的投資物業及按公平值計入損益的金融資產除外。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

持續經營基準

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣9,485,562,000元。於二零二三年十二月三十一日，(i)本集團的流動負債超過流動資產人民幣4,813,176,000元；(ii)本集團的計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券、永續資本證券及資產支持證券總額為人民幣61,863,490,000元，其中人民幣54,603,520,000元將在未來十二個月內到期償還，其現金及現金等價物為人民幣1,716,960,000元；(iii)本集團尚未按預定還款日期償還若干優先票據的本息合計人民幣12,763,266,000元及若干優先票據的利息合計人民幣1,824,355,000元，導致人民幣13,377,932,000元的若干優先票據違約事件；(iv)尚未按預定還款日期償還計息銀行及其他借款的本金合計人民幣9,459,284,000元，導致人民幣6,684,544,000元的若干長期計息銀行及其他借款須按要求償還；(v)本集團未能償還於二零二二年十一月到期的公司債券本息人民幣1,187,772,000元；(vi)本集團未能償還永續資本證券的本息人民幣1,610,788,000元。

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

上述狀況顯示存在重大不確定性，對本集團持續經營的能力構成重大疑問。鑒於該等情況，本公司董事已實施多項計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (a) 本集團一直積極與其法律顧問及財務顧問就其境外整體債務管理方案進行合作，以實現長期可持續的資本結構，解決流動資金問題，穩定本集團運營，同時兼顧所有持份者的利益。

本集團於境外整體債務管理方案取得重大進展。本公司分別於二零二三年十一月一日及二零二四年一月二日與債權人特別小組成員(不時組成的現有債務持有人的特別小組，由債權人特別小組顧問提供建議)訂立重組條款書及重組支持協議(「重組支持協議」)。持有超過79%現有境外債務的參與債權人已於二零二四年一月二十四日下午五時正(香港時間)前加入重組支持協議。此外，就建議重組計劃(「計劃」)召開的聆訊計劃將於二零二四年五月二日在香港高等法院進行。

- (b) 本集團一直與現有貸款人就延期償還若干借款展開積極磋商。本集團或可延長若干計息銀行及其他借款的付款時間。然而，有關延期的確認須待貸款人的最終批准方可作實。

本集團於尋求延期償還若干借款方面取得較大成功。例如，截至二零二三年十二月三十一日，本集團成功將尚未償還總額為人民幣186,288,000元、人民幣142,082,000元及人民幣1,036,620,000元的資產支持證券的到期日分別延長至二零二六年九月、二零二六年十一月及二零二四年四月，及本集團成功將本金總額為人民幣1,000,000,000元(「正榮債券VII」)、人民幣1,000,000,000元(「正榮債券VIII」)及人民幣1,320,000,000元(「正榮債券IX」)的公司債券的到期日分別延長至二零二七年一月、二零二七年三月及二零二八年一月，於合理時限內緩解流動資金壓力。

- (c) 本集團一直與多家金融機構就以合理成本獲得新貸款展開積極磋商，以確保其在建物業項目的交付。
- (d) 本集團將繼續尋求其他替代性融資及借貸，藉以為清償其現有融資責任以及未來營運及資本開支提供資金。
- (e) 本集團已制定一項業務戰略規劃，主要針對加快物業銷售。
- (f) 本集團已實施措施加快未收的銷售所得款項的回籠及有效控制成本與開支。
- (g) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，藉以產生額外現金流量。

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，預測涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。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營運提供資金，並能夠履行其自二零二三年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團管理層能否完成上述計劃及實施上述措施存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (a) 成功完成其境外債務全面重組；
- (b) 成功與本集團現有貸款人磋商，重續或延期償還本集團計息銀行及其他借貸；
- (c) 成功為合資格項目開發及時取得項目開發貸款；
- (d) 於需要時成功取得額外新融資資源；
- (e) 成功開展本集團業務戰略規劃(包括加快物業銷售)；
- (f) 成功實施措施加快未收的銷售所得款項的回籠及有效控制成本與開支；及
- (g) 成功於適當時候出售本集團於若干項目開發公司的股權。

倘本集團未能完成上述計劃及實施上述措施及持續經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，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中反映。

2.1 編製基準(續)

合併基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過其對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以指導投資對象相關活動的既存權利)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。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就本公司的相同報告期使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績乃自本集團獲取控制權之日開始作合併計算，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止之日為止。

即使導致非控股權益出現赤字餘額，損益及其他全面收益各部份仍歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有有關本集團各成員公司間之交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司的擁有權權益變動(並無喪失控制權)作為股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益以及匯兌波動儲備；並確認任何保留投資之公平值及損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部份乃重新分類至損益或保留溢利(如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所須使用之基準相同。

2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度財務報表首次採納以下新頒佈及經修訂國際財務報告準則。

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	會計政策的披露
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	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革 — 支柱二立法模板

本集團適用之新頒佈及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際會計準則第1號的修訂要求實體披露重大會計政策資料，而非主要會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號的修訂作出重要性判斷為如何應用會計政策披露的重要性概念提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂並無對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列產生任何影響。
- (b) 國際會計準則第8號的修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入值編製會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，因此該等修訂並無對本集團的財務報表產生影響。
- (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的遞延稅項縮小初步確認國際會計準則第12號的例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣稅暫時差額的交易（如租賃及棄置責任）。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認一項遞延稅項資產（前提是有足夠的應課稅溢利）及一項遞延稅項負債。

本集團已提早應用有關租賃暫時差額的修訂。於首次應用該等修訂後，本集團(i)就與租賃負債相關的所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產（前提為有足夠的應課稅溢利可供使用），及(ii)就與使用權資產相關的所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，累計影響確認為對當日保留溢利及非控制性權益餘額的調整。該等修訂對本集團之財務報表並無任何重大影響。

2.2 會計政策及披露變動(續)

- (d) 國際會計準則第12號的修訂*國際稅務改革-支柱二立法模板*，引入因實施經濟合作及發展組織公布的支柱二立法模板而產生的遞延稅項的確認及披露的強制性臨時例外情況。該等修訂亦為受影響的實體引入了披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的當期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團追溯性地應用了該等修訂。由於本集團並不屬於支柱二立法模板範圍，該等修訂對本集團並無任何影響。

3. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發及租賃及商業物業管理)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且任一單一位置的收益、溢利淨額或總資產分別不會超過本集團綜合收益、溢利淨額或總資產的10%。由於所有位置具備類似經濟特徵，而該等位置的物業開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法類似，因而所有位置乃歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅為其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，本年度對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔本集團收益的10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益、其他開支

對收益的分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益		
客戶合約收益	38,697,406	25,805,465
來自其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
租賃付項，包括固定付項	<u>77,529</u>	<u>90,013</u>
總計	<u>38,774,935</u>	<u>25,895,478</u>

客戶合約收益

(i) 分類收益資料

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貨物或服務類型		
銷售物業	38,648,331	25,707,613
銷售貨物	6,224	12,287
管理諮詢服務	<u>42,851</u>	<u>85,565</u>
總計	<u>38,697,406</u>	<u>25,805,465</u>
收益確認時間：		
物業或貨物於某一時間點轉移	38,654,555	25,719,900
服務隨時間轉移	<u>42,851</u>	<u>85,565</u>
總計	<u>38,697,406</u>	<u>25,805,465</u>

下表載列於本報告期間已確認的計入報告期初合約負債及自過往期間履行的履約責任中確認的收益金額：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
銷售物業	36,074,192	22,636,501
租金	<u>9,821</u>	<u>9,749</u>
總計	<u>36,084,013</u>	<u>22,646,250</u>

4. 收益、其他收入及收益、其他開支(續)

客戶合約收益(續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售物業

就物業銷售合約而言，本集團於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權時將收益確認為相等於合約金額。

銷售貨物

銷售貨物的收益於貨物的控制權轉移至客戶時(即貨物交付予客戶之時點)確認。交易價格於客戶接收材料時即時到期支付。

管理諮詢服務

就管理諮詢服務而言，在有權開具發票的金額與本集團至今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團將收益確認為相等於有權開具發票的金額。大部分管理諮詢服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務合約的期限一般設定為於對手方告知本集團不再需要該等服務時屆滿。

於十二月三十一日，交易價格分配至剩餘履約責任(未達成或部份未達成)的金額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預期將確認為收益的金額：		
一年內	30,780,642	30,646,827
一年後	<u>19,671,230</u>	<u>52,168,921</u>
總計	<u><u>50,451,872</u></u>	<u><u>82,815,748</u></u>

4. 收益、其他收入及收益、其他開支(續)

客戶合約收益(續)

(ii) 履約責任(續)

其他收入及收益分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	50,813	128,349
其他	<u>6,306</u>	<u>3,521</u>
其他收入總額	<u>57,119</u>	<u>131,870</u>
收益		
沒收按金	13,050	13,376
政府補助	7,074	15,576
出售物業、廠房及設備項目的收益	4,795	2,689
出售按公平值計入損益的金融資產的收益	206	10,155
回購優先票據收益	–	47,375
出售合營企業及聯營公司的收益	<u>–</u>	<u>33,108</u>
收益總額	<u>25,125</u>	<u>122,279</u>
其他收入及收益總額	<u>82,244</u>	<u>254,149</u>

其他開支分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就開發中物業及持作出售的已竣工物業確認的 減值虧損	4,375,883	8,395,500
匯兌差額淨額	160,866	432,523
出售附屬公司的虧損淨額	25,243	64,253
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	9,710	1,295
出售物業、廠房及設備項目的虧損	367	270
捐款	500	4,200
其他	<u>22,038</u>	<u>22,756</u>
其他開支總額	<u>4,594,607</u>	<u>8,920,797</u>

5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃扣除／(計入)以下各項後達致：

		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售物業成本		36,582,585	24,114,013
就開發中物業及持作出售已竣工物業確認的減值虧損	4	4,375,883	8,395,500
物業、廠房及設備項目折舊		24,231	34,511
使用權資產折舊		33,275	40,104
其他無形資產攤銷		20	144
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損／(收益)淨額		9,504	(8,860)
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	4	(4,428)	(2,419)
出售附屬公司的虧損淨額		25,243	64,253
核數師薪酬		6,700	11,300
金融資產減值虧損淨額		1,426,423	1,838,180
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：			
工資及薪金		369,615	481,654
養老金計劃供款及社會福利		61,928	80,272

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據以及資產支持證券 所得款項的利息		4,602,796	4,721,068
收益合約產生的利息開支		1,222,247	870,135
租賃負債利息		2,645	3,631
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額		5,827,688	5,594,834
減：資本化利息		(3,238,795)	(4,224,495)
總計		2,588,893	1,370,339

7. 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及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按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支出（包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出）。本集團根據有關中國內地稅務法律及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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	214,416	526,293
中國土地增值稅	2,202	104,647
遞延稅項	<u>264,662</u>	<u>1,144,774</u>
年內稅項支出總額	<u><u>481,280</u></u>	<u><u>1,775,714</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除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前虧損	<u><u>(9,004,282)</u></u>	<u><u>(12,841,509)</u></u>
按法定所得稅率計算	(2,251,071)	(3,210,377)
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	44,469	63,855
不可扣稅開支	11,144	17,568
過往年度利用的稅項虧損及可扣減暫時差異	(179,246)	(21,376)
未確認的可扣減暫時差異	1,313,460	3,386,723
未確認的稅項虧損	1,540,873	1,460,836
土地增值稅撥備	2,202	104,647
土地增值稅的稅務影響	<u>(551)</u>	<u>(26,162)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u><u>481,280</u></u>	<u><u>1,775,714</u></u>

7. 所得稅(續)

年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項費用為人民幣70,589,000元(二零二二年：人民幣102,487,000元)。年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項抵免人民幣129,881,000元(二零二二年：人民幣187,627,000元)於綜合損益表內列作「合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損」。

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	2,989,394	3,241,816
應付中國土地增值稅	<u>1,482,924</u>	<u>1,466,268</u>
應付稅項總額	<u><u>4,472,318</u></u>	<u><u>4,708,084</u></u>

8. 股息

董事會建議不派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損以及年內已發行普通股加權平均數4,367,756,000股(二零二二年：4,367,756,000股)計算。

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並未就截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利作出攤薄調整。

每股基本及攤薄虧損金額乃根據以下項目計算：

	二零二三年	二零二二年
虧損		
母公司普通權益持有人應佔虧損(人民幣千元)	<u><u>(8,467,942)</u></u>	<u><u>(12,877,046)</u></u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數	<u><u>4,367,756,000</u></u>	<u><u>4,367,756,000</u></u>
每股虧損		
基本及攤薄	<u><u>人民幣(1.94)元</u></u>	<u><u>人民幣(2.95)元</u></u>

10. 貿易應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>574,284</u>	<u>747,858</u>

貿易應收款項主要指應收租戶租金、銷售物業、銷售貨物及銷售諮詢服務。本集團尋求對其未收回應收款項維持嚴格控制。管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項涉及多元化客戶的事實，並無重大信用風險集中狀況。本集團銷售物業的貿易應收款項主要為應收國有企業及政府部門的款項。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升工具。貿易應收款項為不計息。

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	152,986	291,556
一年以上	<u>421,298</u>	<u>456,302</u>
總計	<u>574,284</u>	<u>747,858</u>

既未逾期亦未減值的應收款項涉及包括國有企業及政府部門的多元化客戶，該等客戶無近期違約記錄且收款率高。

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡易法為預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.4%（二零二二年：1.3%）。根據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被視為並不重大，因此，並無就其進行虧損津貼撥備。

11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
按金	1,302,947	2,704,734
其他可收回稅項	2,603,006	3,106,738
應收附屬公司非控股股東款項	14,683,930	15,371,376
合約成本資產	1,441,693	1,732,326
存入地方政府及相關機構賬戶的預售物業所得款項	1,818,423	2,599,375
建築成本預付款項	25,412	57,603
其他應收款項	<u>859,332</u>	<u>836,620</u>
	22,734,743	26,408,772
減值撥備	<u>(269,600)</u>	<u>(75,732)</u>
總計	<u><u>22,465,143</u></u>	<u><u>26,333,040</u></u>

其他應收款項及存款的減值撥備變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	75,732	17,525
已確認減值虧損	304,703	58,207
出售附屬公司	<u>(110,835)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日的賬面值	<u><u>269,600</u></u>	<u><u>75,732</u></u>

預付款項、其他應收款項及其他資產為無抵押、不計息且無固定還款期限。

本集團按預期信貸虧損模式對其他應收款項及存款(須根據國際財務報告準則第9號對減值的規定)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。於二零二三年十二月三十一日，預期信貸虧損為人民幣269,600,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣75,732,000元)。

12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	16,507,435	14,632,614
一年以上	<u>1,226,587</u>	<u>972,363</u>
總計	<u>17,734,022</u>	<u>15,604,977</u>

貿易應付款項為無抵押，一般基於工程進度結算。於二零二三年十二月三十一日，本公司附屬公司發行的約人民幣1,225,210,000元（二零二二年：人民幣1,364,855,000元）商業承兌票據逾期未付。

13. 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
附屬公司非控股股東墊款	4,686,623	5,682,388
建築相關留置按金	1,428,020	1,575,390
應付工資及福利	92,592	126,256
物業銷售相關按金	79,868	330,014
營業稅及附加	488,838	366,471
維修基金	233,681	288,544
資產支持證券所得款項(附註)	2,355,149	2,237,786
應付利息	4,459,873	1,881,147
其他	<u>26,713</u>	<u>43,792</u>
	13,851,357	12,531,788
減：即期部分	<u>13,522,987</u>	<u>11,589,405</u>
非即期部分	<u>328,370</u>	<u>942,383</u>

附註：結餘指由中國內地金融機構建立的特殊目的實體（「特殊目的實體」）就發行資產支持證券收取的所得款項，而本集團將銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項作抵押。根據本集團及特殊目的實體的分配協議，本集團自客戶收取銷售所得款項時，本集團將匯出其代表特殊目的實體收取的任何現金流量。於二零二三年十二月三十一日，資產支持證券所得款項之即期部分為人民幣2,026,779,000元（二零二二年：人民幣1,295,403,000元），非即期部分為人民幣328,370,000元（二零二二年：人民幣942,383,000元）。於二零二二年，資產支持證券未償還款項人民幣990,159,000元的償還已延長至二零二四年四月二十八日。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團成功與資產支持證券債權人磋商延期償還本息。未償還款項人民幣186,288,000元、人民幣142,082,000元及人民幣1,036,620,000元的償還已分別延期至二零二六年九月十七日、二零二六年十一月八日及二零二四年四月十九日。

13. 其他應付款項及應計費用(續)

除人民幣2,355,149,000元(二零二二年：人民幣2,237,786,000元)資產支持證券及人民幣460,313,000元(二零二二年：人民幣573,610,000元)若干非控股股東墊款外(該等款項按介乎6%至13%(二零二二年：6%至13%)的固定年利率計息)，來自附屬公司非控股股東的其他應付款項及餘下墊款為無抵押、不計息並應按要求償還。其他應付款項於各報告期末的公平值與其相應的賬面值相若。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹此代表董事會向各位股東提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績、經營回顧與二零二四年展望。

業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的收益為人民幣38,774.9百萬元；虧損為人民幣9,485.6百萬元；及母公司擁有人應佔虧損為人民幣8,467.9百萬元。董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息。

市場以及經營回顧

繼2022年後，2023年依然對房地產來說是不平凡的一年，經濟處於復蘇階段，國家經濟經歷著一個波浪式發展、曲折式前進的過程，還面臨著「有效需求不足、部分行業產能過剩、社會預期偏弱、風險隱患仍然較多，國內大循環存在堵點，外部環境的複雜性、嚴峻性、不確定性上升」等諸多困難和挑戰。居民住房消費需求依然偏弱，購房意願持續下降，房地產市場繼2022年後，在2023年依然普遍出現負增長，並承受著巨大的經營和資金壓力。

本集團的運營以及流動性因外部環境的變化受到顯著影響，但盡管面對複雜的外部壓力和挑戰，本集團敢於面對困局，「跨越山海，拓路啟新」，重點聚焦「保交付」核心任務，於2023年實現交付43,600餘套新房。本集團致力穩定生產及經營，重塑市場信心，促進企業的良好循環。

為此，本集團努力克服各種不利因素以及外部環境壓力，保障項目工程有序展開；堅持打造高品質的產品，滿足客戶需求；同時加強客戶信心及樹立企業口碑。另一方面，為解決流動性問題，本集團繼2022年後，繼續實施流動性管理以及成本節約措施，包括尋求融資展期和豁免、加快銷售和現金回收、持續精簡企業組織架構以及減少非核心業務運營和行政費用。本集團一直積極與其法律顧問及財務顧問就其境外整體債務管理方案進行合作，協助本集團對境外債務進行整體重組，以實現長期可持續的資本結構，解決流動資金問題，穩定本集團運營，同時兼顧所有持份者的利益。

因此，本集團於境外整體債務管理方案取得重大進展。本公司分別於二零二三年十一月一日及二零二四年一月二日與債權人特別小組成員（不時組成的現有債務持有人的特別小組，由債權人特別小組顧問提供建議）訂立重組條款書及重組支持協議。持有超過79%現有境外債務的參與債權人已於二零二四年一月二十四日下午五時正（香港時間）前加入重組支持協議。此外，有關建議重組計劃召開的聆訊計劃將於二零二四年五月二日在香港高等法院進行。

展望

展望2024，本集團堅持「保交付，提品質，守貨值，穩經營」，全力確保經營活動的有序開展，堅持初心，保持戰略定力，在穩健經營的基礎上，實現突破，尋求新的發展空間。隨著中央一系列支持政策出臺，在反復強調「一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求」以及「各地對房地產銷售放開限購政策」的大環境下，預計房地產市場將逐步企穩。本集團將努力抓住經濟及房地產市場逐步回暖的時機，加大營銷力度、提高銷售質量，進一步提升資產價值回收效果。

本集團將秉承「安全、健康、可持續」的經營方針，加強財務風險管理，優化資產結構，嚴控經營成本，以確保本集團的財務穩定性。此外，本集團將繼續提高產品品質和服務質量，滿足客戶住房需求。本集團將繼續提升內部管理體系及構建高效團隊，為本集團的可持續發展奠定堅實的人才基礎。

致謝

最後，本人謹代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作方及客戶對本公司的支持，全體員工的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。本公司將繼續秉承「正直構築繁榮」的核心價值觀，實現本公司穩定及可持續的發展，為本公司的股東、投資者及持份者帶來價值。

正榮地產集團有限公司

董事會主席

劉偉亮

中國上海

二零二四年三月二十八日

管理層討論及分析

房地產開發

合約銷售

於截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年度」)，本集團連同合營企業及聯營公司錄得合約銷售金額人民幣15,385.3百萬元，較二零二二年同比減少54.0%；總合約銷售建築面積(「建築面積」)約為1.0百萬平方米，較二零二二年同比減少51.8%。於二零二三年度，合約平均售價(「平均售價」)為人民幣14,986元／平方米，而截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年度」)為人民幣15,718元／平方米。

下表載列本集團連同合營企業及聯營公司於二零二三年按地區劃分的合約銷售明細。

	合約銷售 建築面積	合約銷售 金額	合約平均 售價	合約銷售 百分比
	平方米	人民幣千元	人民幣元／ 平方米	%
長三角地區	418,349	6,541,723	15,637	42.5
海峽西岸地區	217,638	3,116,769	14,321	20.3
環渤海地區	80,245	1,479,373	18,436	9.6
華中地區	125,499	1,269,825	10,118	8.3
華西地區	103,536	1,607,623	15,527	10.4
珠三角地區	81,372	1,369,978	16,836	8.9
總計	<u>1,026,639</u>	<u>15,385,291</u>	<u>14,986</u>	<u>100.0</u>

銷售物業已確認收益

於二零二三年度，銷售物業已確認收益為人民幣38,648.3百萬元，較二零二二年度的人民幣25,707.6百萬元增加50.3%，主要由於交付建築面積增加。於二零二三年度，本集團的銷售物業已確認平均售價為人民幣15,433元／平方米，較二零二二年度的人民幣12,183元／平方米增加26.7%，主要由於售價較高的物業在二零二三年度交付的佔比有所上升所致。

於二零二三年度，本集團交付的物業包括南京弘陽望江悅府、南京正榮江望潤府、南京正榮潤棠府、蘇州保利正榮棠悅花園、長沙正榮濱江紫闕台、西安正榮紫闕台等。

下表載列本集團於所示期間物業銷售已確認收益的地區明細：

	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收益		已確認收益百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
人民幣千元	人民幣千元	%	%	平方米	平方米	人民幣元／ 平方米	人民幣元／ 平方米	
長三角地區	20,405,330	14,328,391	52.8	55.8	1,156,372	896,002	17,646	15,991
海峽西岸地區	8,297,508	9,281,489	21.5	36.1	570,774	1,009,997	14,537	9,190
環渤海地區	—	1,763	—	0.0	—	930	—	1,897
華中地區	6,184,660	233,879	16.0	0.9	482,727	33,283	12,812	7,027
華西地區	3,760,833	1,057,251	9.7	4.1	294,372	103,740	12,776	10,191
珠三角地區	—	804,840	—	3.1	—	66,254	—	12,148
總計	38,648,331	25,707,613	100.0	100.0	2,504,245	2,110,206	15,433	12,183

持作出售已竣工物業

持作出售物業指於各財務期末未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售的物業成本乃根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣29,801.2百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的人民幣9,904.2百萬元增加200.9%。該增加主要是由於本集團於二零二三年的已竣工物業建築面積增加所致。本集團已就所有持作出售已竣工物業取得竣工證明書。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。開發中物業按包括土地成本、建設成本、資本化利息及該等物業在開發期間直接應佔的其他成本在內的成本與可變現淨值的較低者列賬。竣工後，該等物業轉撥至持作出售已竣工物業。

於二零二三年十二月三十一日，本集團開發中的物業金額為人民幣64,430.2百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的人民幣113,364.4百萬元減少43.2%。該減少主要是由於本集團於二零二三年竣工物業增加及開發項目數量減少所致。

物業投資

租金收入

本集團於二零二三年度的租金收入為人民幣77.5百萬元，較二零二二年度的人民幣90.0百萬元減少13.9%。由於受到整體市道欠佳影響，二零二三年度的租金收入有所下降。

投資物業

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有11項投資物業，總建築面積為684,476平方米。本集團的該等投資物業組合當中，8項總建築面積為429,429平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於二零二三年，本集團未有補充任何土地。截至二零二三年十二月三十一日，本集團連同合營企業及聯營公司擁有總建築面積12.98百萬平方米的土地儲備。

財務回顧

收益

本集團的收益由二零二二年度的人民幣25,895.5百萬元增加49.7%至二零二三年度的人民幣38,774.9百萬元，主要是由於交付建築面積增加。下表載列本集團於所示年度各組成部分的收益、佔總收益的百分比及相關變動。

	二零二三年		二零二二年		同比變動
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	
物業銷售	38,648,331	99.7	25,707,613	99.3	50.3
物業租賃	77,529	0.2	90,013	0.3	(13.9)
管理諮詢服務 ⁽¹⁾	42,851	0.1	85,565	0.3	(49.9)
貨物銷售	6,224	0.0	12,287	0.1	(49.3)
總計	38,774,935	100.0	25,895,478	100.0	49.7

附註：

(1) 主要包括向合營企業、聯營公司以及第三方提供設計諮詢服務所得收益。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指就房地產開發活動以及租賃業務及管理諮詢服務直接產生的成本。房地產開發的銷售成本的主要組成部分包括已售物業成本，乃指建設期間的直接建設成本、土地使用權成本及就房地產開發取得相關借款的資本化利息成本。

本集團的銷售成本由二零二二年度的人民幣24,146.1百萬元增加51.6%至二零二三年度的人民幣36,596.2百萬元，主要是由於本集團於二零二三年度交付的建築面積增加所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由二零二二年度的人民幣1,749.3百萬元增加24.5%至二零二三年度的人民幣2,178.7百萬元。毛利率由二零二二年度的6.8%減少1.2個百分點至二零二三年度的5.6%。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括利息收入、政府補助、商業賠償及其他。利息收入主要包括銀行存款利息收入，商業賠償主要指因若干潛在客戶其後未與本集團訂立銷售合約而沒收從其收取的按金及因若干客戶違反銷售或預售合約而從其收取的違約金。

其他收入及收益由二零二二年度的人民幣254.1百萬元減少67.6%至二零二三年度的人民幣82.2百萬元，主要是由於二零二三年度內利息收入減少、沒有出售合營企業及聯營公司收益及回購優先票據收益所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告、營銷及業務發展開支、銷售及營銷員工成本、辦公室開支、支付予第三方銷售代理的費用、租金以及與物業銷售及物業租賃服務有關的其他開支。

本集團的銷售及分銷開支由二零二二年度的人民幣976.2百萬元減少5.5%至二零二三年度的人民幣923.0百萬元，主要是由於本集團於二零二三年度對銷售及分銷開支加強管控和銷售及營銷活動整體有所減少所致。

行政開支

行政開支主要包括管理及行政人員成本、招待開支、辦公室及會議開支、印花稅及其他稅項、租金成本、物業、廠房及設備折舊、專業費用、差旅開支、銀行手續費、上市開支及其他一般辦公開支以及雜項開支。

本集團的行政開支由二零二二年度的人民幣924.8百萬元減少29.1%至二零二三年度的人民幣655.9百萬元，主要原因是本集團於二零二三年度精簡企業架構及對行政項目加強成本管控。

其他開支

其他開支由二零二二年度的人民幣8,920.8百萬元減少48.5%至二零二三年度的人民幣4,594.6百萬元，其中主要包括匯兌虧損淨額人民幣160.9百萬元(二零二二年度：人民幣432.5百萬元)及因整體住房需求下滑及本集團持有的項目售價下降導致確認開發中物業及持作出售已竣工物業減值虧損人民幣4,375.9百萬元(二零二二年度：人民幣8,395.5百萬元)。

金融資產減值虧損淨額由二零二二年度的人民幣1,838.2百萬元減少22.4%至二零二三年度的人民幣1,426.4百萬元。

投資物業公平值虧損

本集團長期開發及持有若干商業物業以獲得租金收入或資本增值。受不利宏觀市場環境的影響，商業物業租賃需求下降，導致投資物業公平值下降。於二零二三年度，本集團錄得投資物業公平值虧損人民幣644.4百萬元，而二零二二年度則錄得投資物業公平值虧損人民幣410.6百萬元。

融資成本

融資成本主要包括銀行及其他借款的利息開支(扣除有關開發中物業的資本化利息)。

本集團的融資成本由二零二二年度的人民幣1,370.3百萬元增加88.9%至二零二三年度的人民幣2,588.9百萬元，主要是由於二零二三年借款利息資本化率較低所致。

應佔合營企業及聯營公司虧損

本集團於二零二三年度的應佔合營企業虧損為人民幣28.2百萬元，對比二零二二年度的應佔合營企業虧損人民幣29.9百萬元，主要是由於合營企業交付物業數目減少及利潤率下降。

本集團於二零二三年度的應佔聯營公司虧損為人民幣149.7百萬元，對比二零二二年度的應佔聯營公司虧損人民幣225.6百萬元，主要是由於聯營公司交付物業數目減少及利潤率下降。

所得稅開支

所得稅開支指本集團的中國附屬公司應付的企業所得稅(「**企業所得稅**」)和土地增值稅。

本集團的所得稅開支由二零二二年度的人民幣1,775.7百萬元減少72.9%至二零二三年度的人民幣481.3百萬元，主要是由於本集團於二零二三年度企業所得稅減少所致。

年內虧損

由於上文所述，本集團於二零二三年度的虧損為人民幣9,485.6百萬元，對比二零二二年度的虧損為人民幣14,617.2百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行獲得的貸款、公司債券或其他證券發售所得款項以及股東注資撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求主要與償還貸款及營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增融資。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期借款所需資金有關。

現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣5,035.6百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,249.7百萬元)，其中包括現金及現金等價物人民幣1,717.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,270.1百萬元)、已抵押存款人民幣131.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣86.9百萬元)及受限制現金人民幣3,187.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,892.8百萬元)。

債務

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有總額為人民幣29,000.5百萬元的尚未償還銀行及其他借款(二零二二年十二月三十一日：人民幣30,883.6百萬元)、賬面值為人民幣4,953.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣4,695.4百萬元)、賬面值為人民幣24,162.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,859.5百萬元)的優先票據及賬面值為人民幣1,391.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,311.8百萬元)的優先永續資本證券(「**永續資本證券**」)(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,311.8百萬元)。本集團的借款以人民幣、港元及美元計值。

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期借款：		
銀行借款-有抵押	242,189	126,303
銀行借款-無抵押	478,877	379,536
其他借款-有抵押	2,674,189	2,715,432
其他借款-無抵押	-	109,696
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款-有抵押	17,423,140	16,448,535
銀行借款-無抵押	1,345,892	1,675,221
其他借款-有抵押	3,670,561	4,246,357
優先票據及公司債券	25,349,985	28,554,931
永續資本證券(附註)	<u>1,391,908</u>	<u>1,311,845</u>
即期借款總額	<u>52,576,741</u>	<u>55,567,856</u>
非即期借款：		
銀行借款-有抵押	2,022,481	4,587,247
其他借款-有抵押	1,143,150	595,270
公司債券	<u>3,765,969</u>	<u>-</u>
非即期借款總額	<u>6,931,600</u>	<u>5,182,517</u>
總計	<u>59,508,341</u>	<u>60,750,373</u>

附註：於二零二二年一月四日，本公司公告根據永續資本證券行使選擇權以全額贖回永續資本證券。截至二零二二年十二月三十一日及截至本公告日期，贖回尚未發生。有關進一步詳情，請參閱下文「有關未支付若干優先票據及永續資本證券本金、利息及／或分派」一節。

下表載列本集團於所示日期的借款總額到期情況：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
須於一年內償還	52,576,741	55,567,856
須於第二年償還	2,496,231	1,486,947
須於三至五年內償還	4,435,369	3,589,570
須於五年以上償還	—	106,000
總計	<u>59,508,341</u>	<u>60,750,373</u>

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣192.9百萬元的物業、廠房及設備(二零二二年十二月三十一日：人民幣210.5百萬元)、賬面值為人民幣165.8百萬元的使用權資產(二零二二年十二月三十一日：人民幣174.6百萬元)、賬面值約為人民幣6,277.3百萬元的投資物業(二零二二年十二月三十一日：人民幣7,008.3百萬元)、賬面值為人民幣33,019.5百萬元的開發中物業(二零二二年十二月三十一日：人民幣56,708.1百萬元)及賬面值為人民幣11,260.9百萬元的持作出售已竣工物業(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,579.9百萬元)，該資產組合已質押，作為本集團有抵押借款的抵押品。

財務風險

本集團主要於中國經營其業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團有以外幣列值的銀行現金，並面臨外匯風險。本集團現時未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。本集團亦因市場利率變動會對本集團的銀行及其他借款造成影響而面臨利率風險。本集團現時未有使用衍生金融工具對沖利率風險。

於二零二三年，中國房企的物業預售繼續下滑，融資依舊困難，這對本集團從資本市場和其他渠道獲得融資的能力產生了不利影響，並顯著減少了本集團可用於解決到期債務的資金。本集團實施了一連串流動性管理和成本節約措施，包括但不限於在不影響本集團的交付工作和正常運營情況下尋求融資延期和豁免、尋求資產處置、加快銷售和現金回收、精

簡企業架構，以及減少非核心業務運營和行政費用。本公司亦已開始實施其境外債務整體管理方案（「**境外整體債務管理方案**」）。

主要財務比率

本集團於二零二三年十二月三十一日的流動比率為0.97（二零二二年十二月三十一日：1.0）。本集團於二零二三年十二月三十一日的淨債務與權益比率（界定為於二零二三年十二月三十一日借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額）為885.5%（二零二二年十二月三十一日：294.6%）。

或然負債

按揭擔保

本集團就銀行提供予本集團客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除(i)相關房屋所有權證過戶予客戶，或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，本集團一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由本集團支付餘額。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就金融機構給予本集團客戶的按揭貸款而向其提供擔保所產生的重大或然負債為人民幣29,210.5百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣40,128.8百萬元）。

董事確認，本集團並無遭遇其所提供按揭擔保的買方違約，而合計對本集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

其他金融擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團就向關聯公司及一個第三方的借款而向銀行及其他機構提供的擔保為人民幣2,886.9百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣4,464.4百萬元）。

法律或然事件

本集團可能不時於日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。本集團認為，截至本公告日期，該等法律程序產生的負債不會對本集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

本集團於二零二三年十二月三十一日已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣9,329.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,072.1百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債及綜合財務報表及其附註所披露的事項外，於二零二三年十二月三十一日，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、借款或其他類似債項、承兌負債(正常商業票據除外)、承兌信貸、債券證、按揭、押記、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

有關未支付若干優先票據及永續資本證券本金、利息及／或分派

茲提述本公司日期為二零二二年四月十日、二零二二年五月三十一日、二零二二年六月三十日、二零二二年八月三日、二零二二年八月三十日、二零二二年十一月九日、二零二二年十二月十二日、二零二三年三月六日、二零二三年三月十四日、二零二三年三月三十一日、二零二三年五月五日、二零二三年九月十五日及二零二四年三月六日的公告。

截至本公告日期，本公司並未支付下表所列證券的到期未償還本金及／或應付分派及／或應付利息：

債務證券說明

支付情況

二零二二年六月到期年息7.125%的優先票據 (「二零二一年人民幣票據」)	未支付到期未償還本金人民幣10,020,000元及 應付利息
二零二二年四月到期年息5.98%的優先票據 (「二零二一年四月票據」)	未支付到期未償還本金23,361,000美元及 應付利息
二零二三年九月到期年息8.3%的優先票據 (「二零二零年六月票據」)	未支付到期未償還本金200,000,000美元及 應付利息
二零二四年三月到期年息8.35%的優先票據 (「二零二零年五月票據」)	未支付到期未償還本金200,000,000美元及 應付利息
二零二四年四月到期年息7.875%的優先票據 (「二零二零年一月票據」)	未支付到期應付利息
二零二四年九月到期年息7.1%的優先票據 (「二零二一年六月票據」)	未支付到期應付利息
二零二五年二月到期年息7.35%的優先票據 (「二零二零年九月票據」)	未支付到期應付利息
二零二三年五月到期年息9.15%的優先票據 (「二零一九年十一月票據」)	未支付到期未償還本金300,000,000美元及 應付利息

債務證券說明

二零二二年八月到期年息8.7%的優先票據
(「二零一九年十月票據」)
二零二六年一月到期年息6.63%的優先票據
(「二零二一年一月票據」)
二零二六年八月到期年息6.7%的優先票據
(「二零二一年二月票據」)
二零二二年九月到期年息6.50%的優先票據
(「二零二一年九月票據」)
永續資本證券

二零二三年三月到期年息8.0%的優先票據
(「二零二二年三月票據」)
二零二三年三月到期年息8.0%的優先票據
(「二零二二年三月人民幣票據」)

二零二一年人民幣票據、二零二一年四月票據、二零一九年十月票據及二零二一年九月票據：未能於到期時支付未償還本金及於30天寬限期屆滿時支付應付利息均已構成二零二一年人民幣票據、二零二一年四月票據、二零一九年十月票據及二零二一年九月票據項下的違約事件。然而，相關優先票據的不支付事項並無觸發及將不會觸發由本公司所發行的其他優先票據及永續資本證券條款的其他交叉違約。

二零二零年六月票據、二零二零年五月票據、二零二零年一月票據、二零二一年六月票據、二零二零年九月票據、二零一九年十一月票據、二零二一年一月票據、二零二一年二月票據、永續資本證券、二零二二年三月票據及二零二二年三月人民幣票據：未能於到期時支付未償還本金及於相關的寬限期屆滿時支付應付分派及／或應付利息均已構成該等永續資本證券及相關的優先票據項下的違約事件(視情況而言)。倘若違約事件發生(如30天寬限期失效)並持續，受託人或當時尚未償還的永續資本證券及／或相關優先票據本金總額至少25%的持有人可通過向本公司及受託人發出書面通知，宣佈相關永續資本證券及優先票據的本金、溢價(如有)及應計未付分派及／或利息即時到期並應付(「加速通知」)。於二零二三年十二月三十一日及本公告批准日期，本公司未有接獲任何因相關永續資本證券及／或優先票據不支付事項而導致的加速通知。

境外整體債務管理方案

茲提述本公司日期為二零二二年八月三十日、二零二二年十一月九日、二零二二年十二月十二日、二零二三年三月六日、二零二三年三月十四日、二零二三年三月三十一日、二零二三年五月五日、二零二三年八月十日、二零二三年九月十五日、二零二三年十一月一日、二零二四年一月二日、二零二四年一月二十五日及二零二四年一月三十一日的公告。

支付情況

未支付到期未償還本金29,777,000美元及應付利息
未支付到期應付利息
未支付到期應付利息
未支付到期未償還本金31,239,000美元及應付利息
未支付到期未償還本金200,000,000美元及應付分派
未支付到期未償還本金728,623,000美元及應付利息
未支付到期未償還本金
人民幣1,589,980,000元及應付利息

本公司一直與其顧問積極推進境外整體債務管理方案。於二零二三年十一月一日，本公司與包括本公司境外票據若干持有人的債權人特別小組（「**債權人特別小組**」）成員訂立重組條款書（「**條款書**」）。條款書構成本公司與債權人特別小組之間協議的基礎，並受合約約束。本公司和債權人特別小組同意並承諾真誠合作，並盡商業上最大努力(a)於重組支持協議（「**重組支持協議**」）中商定進一步的詳細條款，而其將取代條款書，及(b)隨後簽訂進一步的協議（如有必要），以令境外整體債務管理方案生效，使其在所有重大方面與條款書保持一致。

於二零二四年一月二日，本集團與債權人特別小組訂立重組支持協議。

於二零二四年一月二十四日下午五時正（香港時間）前，持有超過79%現有境外債務的債權人已加入重組支持協議。

在債權人的支持下，本公司正努力實施境外整體債務管理方案，預期就建議重組計劃召開的聆訊計劃將於二零二四年五月二日在香港高等法院進行。

本公司將於適當時候就境外整體債務管理方案的進展刊登進一步公告。

出售附屬公司、合營企業及聯營公司

茲提述本公司日期為二零二三年六月二十一日的公告。

於二零二三年六月二十一日，南京正奈置業發展有限公司（「**南京正奈**」，為本公司的附屬公司）、湖北長江產業載體投資開發有限公司（「**湖北長江**」）、上海翊夏企業發展有限公司、南京正琪置業發展有限公司（「**南京正琪**」）、南京長投正邦置業有限公司、南京長投正利裝飾工程有限公司及正榮地產控股有限公司（前稱正榮地產控股股份有限公司）（「**正榮地產控股**」）訂立協議。據此，南京正奈同意出售而湖北長江同意購買南京正琪的待售股權（相當於南京正琪的80%股權）及待售貸款的利益（相當於南京正琪欠南京正奈的未償還金額），代價為人民幣75,000,000元，已由湖北長江以現金支付予南京正奈（「**南京正琪出售事項**」）。

南京正琪出售事項已於二零二三年下半年完成。南京正琪出售事項完成後，本集團不再持有南京正琪的任何權益，而南京正琪不再作為本公司的附屬公司入賬。

有關南京正琪出售事項的詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月二十一日的公告。

除上述已披露情況外，於二零二三年，本公司概無重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

本集團所持有重大投資

於二零二三年度，本集團概無持有重大投資。

未來重大投資及資本資產計劃

本集團目前並無計劃進行任何重大投資或收購資本資產。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有合共515名僱員(二零二二年十二月三十一日：736名僱員)。

本集團通過多種渠道，例如招聘公司、內部推介及於互聯網刊登廣告，在當地市場招募熟練及合資格人員。本集團重視對自身工作有忠誠度及注重企業文化，以及擁有相關工作經驗的僱員。本集團的未來發展在很大程度上取決於能否物色、聘用、培訓及留住合適的僱員，包括具相關專業技能的管理人員。因此，本集團已根據僱員的職位及專長為其建立系統性培訓計劃。

本集團與全體僱員均簽訂勞動合同及向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅及績效工資。本公司亦採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。

根據適用中國法律及法規，本集團須遵守社會保險繳納計劃。本集團亦根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)(「強積金計劃」)的規則及規例為其於香港的全體僱員參加退休金計劃。

期後事件

除上文「境外整體債務管理方案」一節所披露事件外，本集團於二零二三年十二月三十一日後直至本公告日期止並無進行任何重大事件。

根據上市規則的持續披露責任

茲提述本公司日期為二零一九年七月五日、二零二零年八月七日及二零二零年九月二十九日的公告。

於二零一九年七月，本公司(作為借款人)及其若干全資附屬公司(作為初始擔保人)與恒生銀行有限公司、中國民生銀行股份有限公司香港分行、東亞銀行有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司及法國巴黎銀行(透過其香港分行行事)(合為初始貸款人)訂立融資協議(「二零一九年融資協議」)，據此本公司獲授234,000,000港元及90,000,000美元(合共約120,000,000美元)的雙幣種定期貸款融資(「二零一九年貸款融資」，各自為一筆「二零一九年貸款融資」)，期限自二零一九年融資協議日期起計三十六個月。

二零一九年融資協議規定，倘歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生共同(a)並無或不再直接或間接擁有本公司至少51%實益股權(附帶本公司至少51%投票權，其中至少45%實益股權在首次動用二零一九年貸款融資當日或其後任何時間須不附帶任何抵押)；(b)並非或不再為本公司單一最大股東；及／或(c)並無或不再擁有本公司管理控制權，二零一九年貸款融資項下的承諾可予撤銷及二零一九年貸款融資項下所有未清償款項連同累計利息及所有其他累計款項可立即成為到期應付款項。

於二零二零年八月，本公司(作為借款人)及其若干全資附屬公司(作為初始擔保人)與中國銀行(香港)有限公司、招商永隆銀行有限公司、恒生銀行有限公司及若干其他金融機構(合為貸款人)訂立一項融資協議(「二零二零年融資協議」)，據此本公司獲授273,000,000港元及106,000,000美元(合共約141,000,000美元)的雙幣種定期貸款融資，期限為三十六個月，自貸款融資首個使用日期起計。於二零二零年九月，創興銀行有限公司(作為貸款人)根據二零二零年融資協議的條款參與二零二零年融資協議(「該參貸」)。隨該參貸執行後，本公司根據二零二零年融資協議獲得的貸款融資總額相等於約161,000,000美元(「二零二零年貸款融資」，各自為一筆「二零二零年貸款融資」)。

二零二零年融資協議規定，倘(i)歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生(統稱為「相關人士」)共同(a)並無或不再直接或間接擁有本公司至少51%實益股權(附帶本公司至少51%投票權，其中至少45%實益股權在自二零二零年融資協議日期起至仍有任何未償還負債或仍存在有效承擔的任何時間須不附帶任何抵押)；(b)並非或不再為本公司單一最大股東；及／或(c)並無或不再擁有本公司管理控制權；及／或(ii)本公司主席並非黃仙枝先生、劉偉亮先生(為現任執行董事)或陳偉健先生或任何相關人士，貸款融資項下的承諾可予撤銷及貸款融資項下所有未清償款項連同累計利息及所有其他累計款項可立即成為到期應付款項。

於二零二三年十二月三十一日及本公告批准日期，本公司並未支付二零一九年貸款融資及二零二零年貸款融資的到期未償還本金及／或應付利息，已構成二零一九年貸款融資及二零二零年貸款融資項下的違約事件。有鑒於此，本公司已開始實施境外整體債務管理方案，詳情載於上文「境外整體債務管理方案」一節。

除本公告所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，董事並不知悉會導致根據上市規則第13.20、13.21及13.22條須作出的披露責任的任何情況。

其他資料

購買、出售及贖回本集團上市證券

除本公告所披露外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無本公司及其任何附屬公司購買、出售或贖回本集團任何上市證券。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息（截至二零二二年十二月三十一日止年度：無）。

於二零二三年十二月三十一日，概無本公司股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二四年六月十四日（星期五）召開，而召開股東週年大會之通告將於本公司網站及聯交所網站刊發，並於適當時候按上市規則的要求寄發予本公司股東。為釐定出席股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二四年六月十一日（星期二）至二零二四年六月十四日（星期五）期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席將於二零二四年六月十四日（星期五）舉行的應屆股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二四年六月七日（星期五）下午四時三十分（香港時間）前，送達本公司的香港證券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1712-1716號舖。

遵守企業管治守則

本公司透過專注於誠信、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力達到高水平的企業管治。本公司制定實施了健全的治理政策措施，董事會負責履行有關公司治理職責。本公司已採納上市規則附錄C1所載列的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)作為本公司企業管治常規的基礎並已遵守所有適用守則條文。

董事會將參考企業管治守則持續檢討及監督本公司的治理情況，以維持本公司高水平的企業管治常規。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於二零二三年度內已遵守標準守則。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會(「**審核委員會**」)並訂明其書面職權範圍。審核委員會包括三名成員，即獨立非執行董事陸海林博士及王傳序先生以及非執行董事歐國偉先生。陸海林博士獲委任為審核委員會主席，是具備適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責包括：(i)就委任及罷免本公司外部核數師提出推薦建議；(ii)審閱本公司的會計政策及財務狀況；(iii)審查及監督本公司的內部審計職能及內部控制架構；及(iv)審查及監察本公司的風險管理。

二零二三年度的本集團經審核綜合財務報表於向董事會提呈批准建議前已由審核委員會審閱。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外部核數師的獨立核數師報告摘錄：

無法表示意見

吾等並無就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如本報告無法表示意見之基準所述，有關持續經營的多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此吾等無法就綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，吾等認為該等綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

與持續經營相關的多項不確定事項

誠如綜合財務報表附註2.1所述， 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣9,485,562,000元。於二零二十三年十二月三十一日，(i) 貴集團的流動負債超過流動資產人民幣4,813,176,000元；(ii) 貴集團的計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券、永續資本證券及資產支持證券總額為人民幣61,863,490,000元，其中人民幣54,603,520,000元將在未來十二個月內到期償還，其現金及現金等價物為人民幣1,716,960,000元；(iii) 貴集團尚未按預定還款日期償還若干優先票據的本息合計人民幣12,763,266,000元及若干優先票據的利息合計人民幣1,824,355,000元，導致人民幣13,377,932,000元的若干優先票據違約事件；(iv) 尚未按預定還款日期償還計息銀行及其他借款的本金合計人民幣9,459,284,000元，導致人民幣6,684,544,000元的若干長期計息銀行及其他借款須按要求償還；(v) 貴集團未能償還於二零二二年十一月到期的公司債券本息人民幣1,187,772,000元；(vi) 貴集團未能償還永續資本證券的本息人民幣1,610,788,000元。該等情況連同財務報表附註2.1所披露他事宜，表明存在令 貴集團的持續經營能力存在重大質疑的重大不確定因素。

貴公司董事正在實施計劃及採取措施，以改善 貴集團流動資金及財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2.1。綜合財務報表已按持續經營假設編製，假設之有效性取決於該等措施的結果，其存在多種不確定性，包括：(i) 成功完成其境外債務全面重組；(ii) 成功與 貴集團現有貸款人磋商，重續或延期償還 貴集團計息銀行及其他借貸；(iii) 成功為合資格項目開發及時取得項目開發貸款；(iv) 於需要時成功取得額外新融資資源；(v) 成功開展 貴集團業務戰略規劃(包括加快物業銷售)；(vi) 成功實施措施加快未收的銷售所得款項的回籠

及有效控制成本與開支；及(vii)成功並及時實施計劃以出售 貴集團於若干項目開發公司的股權，並及時回收所得款項。

由於多項不確定事項、多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能產生的累計影響，我們無法對按持續經營基準編製是否屬恰當提供意見。倘 貴集團無法實現上述計劃及措施， 貴集團可能無法持續經營，則可能需要作出調整以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，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中反映。

於聯交所及本公司網站刊發全年業績及年度報告

全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhenrodc.com)。年度報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上可供查閱。

承董事會命
正榮地產集團有限公司
董事會主席
劉偉亮

中國上海，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，執行董事為劉偉亮先生及李洋先生，非執行董事為歐國偉先生，以及獨立非執行董事為陸海林博士、王傳序先生及謝駿先生。