

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 Properties Group Limited

正榮地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6158)

**截至二零一八年六月三十日止六個月
之中期業績公告**

中期業績摘要

- 截至二零一八年六月三十日止六個月，合約銷售金額為人民幣58,129.4百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣21,507.9百萬元增加170.3%
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，收益為人民幣12,314.6百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣8,085.2百萬元增加52.3%
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，毛利為人民幣2,714.4百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1,685.3百萬元增加61.1%
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔期內溢利為人民幣840.4百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣309.1百萬元增加171.9%
- 較截至二零一七年十二月三十一日的183.2%，截至二零一八年六月三十日的淨債務與權益比率改善至171.8%

中期業績

正榮地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同二零一七年同期的經審核比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
收益	5	12,314,646	8,085,246
銷售成本		(9,600,262)	(6,399,933)
毛利		2,714,384	1,685,313
財務收入		116,540	58,288
其他收入及收益	5	35,299	5,459
銷售及分銷開支		(321,978)	(284,894)
行政開支		(511,109)	(263,840)
其他開支		(14,514)	(9,529)
投資物業的公平值收益		98,047	49,555
按公平值計入損益的金融資產的 公平值收益淨額		27,594	—
融資成本	6	(191,453)	(251,657)
應佔以下單位虧損：			
合營企業		(27,291)	(17,927)
聯營公司		(56,876)	(214)
除稅前溢利		1,868,643	970,554
所得稅開支	7	(911,465)	(593,965)
期內溢利		957,178	376,589

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	840,364	309,120
非控股權益	116,814	67,469
	<u>957,178</u>	<u>376,589</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本及攤薄	9 <u>人民幣 0.21 元</u>	<u>人民幣 0.10 元</u>

中期簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
期內溢利	<u>957,178</u>	<u>376,589</u>
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(78,448)</u>	<u>—</u>
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額	<u>(78,448)</u>	<u>—</u>
期內之其他全面收益，扣除稅項	<u>(78,448)</u>	<u>—</u>
期內之全面收益總額，扣除稅項	<u>878,730</u>	<u>376,589</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>761,916</u>	<u>309,120</u>
非控股權益	<u>116,814</u>	<u>67,469</u>
	<u>878,730</u>	<u>376,589</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	76,160	74,702
投資物業	9,073,000	8,542,700
預付土地租賃款項	125,360	125,360
其他無形資產	7,003	7,130
按公平值計入損益的金融資產	537,842	—
投資於合營企業	1,457,161	1,404,370
投資於聯營公司	1,227,071	207,587
遞延稅項資產	1,305,461	1,059,807
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總值	13,809,058	11,421,656

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產			
可供出售投資		—	5,000
按公平值計入損益的金融資產		51,875	—
在建物業		47,121,258	40,802,768
持作出售的完工物業		13,879,485	16,103,145
貿易應收款項	10	9,106	15,605
應收關聯公司款項		3,898,828	2,677,975
預付土地租賃款項		6,650,452	2,926,996
預付款項、按金及其他應收款項		16,228,292	11,815,558
可回收稅項		1,081,792	986,699
受限制現金		5,199,521	3,931,480
已質押存款		839,749	1,195,303
現金及現金等價物		14,797,864	14,539,485
流動資產總值		109,758,222	95,000,014
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	5,680,073	5,539,852
其他應付款項、已收按金及應計費用		5,994,448	4,471,244
客戶墊款		—	39,324,143
合約負債		40,582,517	—
應付關聯公司款項		3,046,579	801,280
計息銀行貸款及其他借款		23,156,623	20,981,757
優先票據		1,034,915	—
公司債券		2,072,918	2,002,359
應付稅項		1,700,529	1,429,557
流動負債總額		83,268,602	74,550,192
流動資產淨值		26,489,620	20,449,822
總資產減流動負債		40,298,678	31,871,478

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	19,163,366	19,079,421
優先票據	1,607,280	—
證券化安排的收款	2,289,151	—
遞延稅項負債	657,902	567,756
	<u>23,717,699</u>	<u>19,647,177</u>
非流動負債總額		
	<u>23,717,699</u>	<u>19,647,177</u>
淨資產	<u>16,580,979</u>	<u>12,224,301</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	265	3
儲備	12,090,734	8,178,781
	<u>12,090,999</u>	<u>8,178,784</u>
非控股權益	<u>4,489,980</u>	<u>4,045,517</u>
權益總額	<u>16,580,979</u>	<u>12,224,301</u>

未經審核中期財務資料附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 公司資料

本公司是於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司註冊辦事處位於 Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。本公司股份於二零一八年一月十六日於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本公司是一家投資控股公司。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團主要從事房地產開發、物業租賃及商業物業管理。

2. 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月，中期財務資料已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表應包括的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數撇銷。

3. 重大會計政策

編製中期簡明綜合財務報表所採納的會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所遵循者一致，惟截至二零一八年一月一日採納以下已生效的新訂及經修訂準則除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

本集團已就該等中期簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂的國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益
國際財務報告準則第15號的修訂	澄清國際財務報告準則第15號客戶合約收益
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外匯交易及墊付代價

國際財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號的修訂	採用國際財務報告準則第4號保險合約時一併 應用國際財務報告準則第9號金融工具
國際會計準則第40號的修訂	投資物業之轉換
年度改進 二零一四年至二零一六年週期	國際財務報告準則第1號及國際會計準則 第28號的修訂

本集團已首次應用規定重列過往財務報表的國際財務報告準則第15號客戶合約收益及國際財務報告準則第9號金融工具。根據國際會計準則34號的規定，該等變動的性質及影響於下文披露。

其他訂修本及詮釋已於二零一八年首次應用，惟對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。

國際財務報告準則第15號客戶合約收益

國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第11號建築合約、國際會計準則第18號收益及相關詮釋，適用於所有因客戶合約而產生的收益，除非該等合約適用於其他準則。該項新準則建立一個五步模式，以確認客戶合約收益。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。

該準則要求實體作出判斷，並考慮將該模式各步應用於其客戶合約時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明獲取合約的增量成本及與履行合約直接相關的成本的會計處理。

本集團已透過採用經修訂的追溯法採納國際財務報告準則第15號，並已選擇僅對於首次應用日期尚未完成的合約應用此方法。各主要財務報表的比較資料已根據國際會計準則第18號及相關詮釋的規定呈列，因此，比較數據未經重列。

本集團主要從事房地產開發、物業租賃及商業物業管理。採納國際財務報告準則第15號的影響進一步闡述如下：

房地產開發活動

於過往報告期間，銷售已竣工物業的收益於簽署物業移交函時(即物業所有權的風險及回報被轉移至購房者時)確認，而非持續按工程進度進行確認。

根據國際財務報告準則第15號，就基於合約理由對本集團具有不可替代用途的物業而言，當本集團有權就累計至今已完成的履約義務向客戶收取款項，本集團於一段時間內履行履約義務時根據計量過程的輸入方法確認收益。

於損益內確認的累計收益超出向物業購買者累計收取的款項的差額確認為合約資產。當已出具進度賬單或已交付物業時，合約資產將重新分類為應收款項，原因是收取代價的權利於該時間點變為無條件，僅須隨時間流逝即可收取付款。

向物業購買者累計收取的款項超過於損益內確認的累計收益的差額確認為合約負債。當本集團履行其履約義務時，合約負債確認為收益。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評估有權就若干物業至今已完成的履約義務向客戶收取款項，對於在某時點轉移物業控制權的房地產開發及銷售合約，收入於買方獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時付款請求權並很可能收回代價時確認。因此，本集團得出結論，認為採納國際財務報告準則第15號對收益確認時間並無重大影響。

就於客戶付款及與轉移承諾物業或服務期間超過一年的合約而言，交易價格及銷售已竣工物業的收益金額按融資部分的影響(倘重大)調整。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評定融資部分的影響為重大。

根據國際財務報告準則第15號，先前呈列為計入「客戶墊款」的預收客戶款項的向客戶預售物業的所得款項，於確認相關銷售收益前列作「合約負債」。

物業管理服務收入

根據國際財務報告準則第15號，來自提供物業維護及管理服務的物業管理服務收入於提供相關服務及客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時確認。

於二零一八年一月一日，本集團已透過採用經修訂的追溯法採納國際財務報告準則第15號。採納國際財務報告準則第15號的影響如下：

	調整 人民幣千元
資產	
遞延稅項資產	12,150
非流動資產總值	12,150
開發中物業	651,846
流動資產總值	651,846
總資產	<u>663,996</u>
負債	
客戶墊款	39,324,143
合約負債	(40,024,590)
流動負債總額	(700,447)
非流動負債總額	—
總負債	<u>(700,447)</u>
權益	
儲備	36,451
權益總額	<u>36,451</u>

國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量。該準則引入了分類及計量及減值的新要求。

分類及計量

根據國際財務報告準則第9號，債務金融工具隨後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）、按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量。分類乃基於兩個標準作出：本集團管理資產的業務模式；及工具的合約現金流量是否為就未償還本金純粹支付本金及利息（「SPPI」標準）。

本集團金融資產之新分類及計量如下：

- (a) 按攤銷成本計量的債務工具為在業務模式內以持有金融資產以收取符合 SPPI 標準的合約現金流量為目的的金融資產。此類別包括本集團的貿易應收款項、應收關聯公司款項及納入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產。
- (b) 按公平值計入其他全面收益的權益工具於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。此類別僅包括本集團擬就可預見未來持有及於初始確認或轉換時本集團不可撤回地選擇如此分類的權益工具。本集團已將其無報價權益工具分類為按公平值計入其他全面收益的權益工具。按公平值計入其他全面收益的權益工具毋須遵照國際財務報告準則第9號進行減值評估。根據國際會計準則第39號，本集團的無報價權益工具原分類為可供出售投資。
- (c) 按公平值計入損益的金融資產包括現金流量特性未能符合 SPPI 標準的債務工具或並未於目標為收集合約現金流量或收取合約現金流量及出售的業務模式內持有的債務工具。根據國際會計準則第39號，本集團的債務工具原分類為可供出售投資。

減值

採納國際財務報告準則第9號已基本上改變本集團對金融資產減值虧損的會計處理。國際會計準則第39號的已產生虧損方法由前瞻性預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)方法取代。國際財務報告準則第9號要求本集團對未按公平值計入損益而持有的所有貸款及其他債務金融資產的預期信貸虧損計提撥備。

根據國際財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式，本集團的金融資產分類如下：貿易應收款項、納入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物。

本集團已應用國際財務報告準則第9號允許的簡易方法評估貿易應收款項，國際財務報告準則第9號規定於初始確認貿易應收款項時確認預期存續期虧損。

本集團按預期基準評估按攤銷成本入賬的債務工具(包括其他應收款項)的相關預期信貸虧損，承受財務擔保合約引致的風險。所用減值方法視乎信貸風險有否大幅增加而定。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或有效年期內預期信貸虧損計量，視乎初步確認後信貸風險是否顯著增加而定。倘應收款項的信貸風險於初步確認後顯著增加，則減值按有效年期內預期信貸虧損計量。

本集團認為，違約乃於金融資產逾期超過90天時發生，除非本集團擁有合理有據之資料顯示有一項更滯後之違約標準更為合適，則作別論。

本集團已應用國際財務報告準則第9號，自二零一八年一月一日開始的期間生效。本集團並未就處於國際財務報告準則第9號範圍的金融工具重列截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料。

截至二零一八年一月一日根據國際會計準則第39號列賬的賬面值與根據國際財務報告準則第9號呈報的結餘之間的對賬如下：

以人民幣千元計	參考	國際會計準則		重新計量		國際財務報告準則第9號計量		
		第39號計量	金額	重新分類	預期 信貸虧損	其他	金額	類別
金融資產		類別						
應收關聯公司款項		L&R*	2,677,975	—	—	—	2,677,975	AC**
貿易應收款項		L&R	15,605	—	—	—	15,605	AC
計入預付款項、按金及其他								
應收款項的金融資產		L&R	567,607	—	—	—	567,607	AC
受限制現金		L&R	3,931,480	—	—	—	3,931,480	AC
已抵押存款		L&R	1,195,303	—	—	—	1,195,303	AC
現金及現金等價物		L&R	14,539,485	—	—	—	14,539,485	AC
		L&R	<u>22,927,455</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,927,455</u>	AC
金融投資								
—可供出售投資			5,000	(5,000)	—	—	不適用	
至：按公平值計入 損益的金融資產	A***			(5,000)				
		可供出售投資	<u>5,000</u>	<u>(5,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>不適用</u>	
按公平值計入損益的 金融資產			不適用	5,000	—	—	5,000	按公平值 計入損益
自：金融投資								
—可供出售	A			5,000			5,000	按公平值 計入損益
			<u>不適用</u>	<u>5,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>	
貿易應付款項		AC	5,539,852	—	—	—	5,539,852	AC
計入其他應付款項、已收按金 及應計費用的金融負債		AC	1,075,316	—	—	—	1,075,316	AC
應付關聯公司款項		AC	801,280	—	—	—	801,280	AC
公司債券		AC	2,002,359	—	—	—	2,002,359	AC
計息銀行及其他借款		AC	40,061,178	—	—	—	40,061,178	AC
		AC	<u>49,479,985</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49,479,985</u>	AC

* L&R：貸款及應收款項

** AC：攤銷成本

*** A：於二零一八年一月一日，本集團將其可供出售投資分類為按公平值計入損益的金融資產，乃由於該等金融工具持作買賣。

於二零一八年一月一日，透過以國際財務報告準則第9號項下金融工具的預期信貸虧損準備金取代國際會計準則第39號項下的期初貸款虧損撥備準備金總額，並無重大影響。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括房地產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入、溢利淨額或總資產不會超過本集團合併收入、溢利淨額或總資產的10%。因所有位置具備類似經濟特徵及房地產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，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自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

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，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。

5. 收入、其他收入及收益

收入指於截至二零一八年六月三十日止六個月的銷售物業收益、物業管理服務收益及租金收益。

對收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
收入		
銷售物業	12,224,314	8,037,186
租金收益	46,875	33,696
物業管理服務收益	40,262	14,364
其他	3,195	—
	<u>12,314,646</u>	<u>8,085,246</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
列示如下：		
銷售物業收入：		
於某一時間點確認	<u>12,224,314</u>	<u>8,037,186</u>
物業管理服務及其他收入：		
隨時間確認	<u>43,457</u>	<u>14,364</u>
來自其他來源的收入：		
租金收益	<u>46,875</u>	<u>33,696</u>
	<u>12,314,646</u>	<u>8,085,246</u>

其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
匯兌收益	18,480	—
出售附屬公司	5,270	—
沒收按金	5,092	3,770
廉價收購收益	3,734	—
出售物業、廠房及設備項目的收益	191	312
其他	2,532	1,377
	<u>35,299</u>	<u>5,459</u>

6. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
證券化安排項下銀行貸款及 其他借款、公司債券、優先票據以及收據的利息	1,721,065	1,462,861
合約負債重大融資部分產生的利息	554,255	—
減：資本化利息	(2,083,867)	(1,211,204)
	<u>191,453</u>	<u>251,657</u>

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或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二零一八年六月三十日止六個月並無現時於香港產生的任何應課稅收入。

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(「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、借款成本及其他房地產開發支出)。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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	671,902	369,760
土地增值稅	490,937	338,713
遞延稅項	(251,374)	(114,508)
期內稅項支出總額	<u>911,465</u>	<u>593,965</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截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利	<u>1,868,643</u>	<u>970,554</u>
按法定所得稅率計算	467,161	242,639
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	21,042	4,535
不可扣稅開支	8,130	6,885
過往年度利用的稅務虧損及可扣減暫時差異	(51,390)	(46,609)
未確認的可扣減暫時差異	31,680	57,236
未確認的稅務虧損	66,639	75,244
土地增值稅撥備	490,937	338,713
土地增值稅的稅務影響	(122,734)	(84,678)
期內稅項支出	<u>911,465</u>	<u>593,965</u>

8. 股息

本公司股東已於二零一八年五月十八日召開之二零一八年股東週年大會上批准宣派二零一七年建議末期股息每股10.00港仙(約相當於人民幣8.00分)，總金額為412,300,000港元(約相當於人民幣329,918,000元)。二零一七年建議末期股息已計入中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項、已收按金及應計費用」，並隨後於二零一八年七月分派。

董事會議決不派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益持有人應佔本期間溢利以及於截至二零一八年六月三十日止六個月已發行普通股加權平均數4,014,983,425股(截至二零一七年六月三十日止六個月：2,999,950,001)計算。

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股，故並未就截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月呈列之每股基本盈利作出攤薄調整。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>840,364</u>	<u>309,120</u>
股份		
發行在外的普通股的加權平均數(千股)	<u>4,014,983</u>	<u>2,999,950</u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣 0.21元</u>	<u>人民幣 0.10元</u>

10. 貿易應收款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	9,106	15,605
減值	—	—
	<u>9,106</u>	<u>15,605</u>

貿易應收款項主要指應收租戶租金。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大量分散客戶的事實，並無重大信用風險集中狀況。

貿易應收款項無抵押且不計息。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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	6,905	11,693
一年以上	2,201	3,912
	<u>9,106</u>	<u>15,605</u>

未逾期的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡易方法為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0.1%。根據對預期虧損率和賬面總額的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損並不重大，因此並無就其進行虧損津貼撥備。

11. 貿易應付款項及應付票據

基於發票日期，於報告期末的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	5,582,476	5,461,411
一年以上	97,597	78,441
	<u>5,680,073</u>	<u>5,539,852</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

主席報告

各位股東，

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之業務回顧與展望。

業績

自二零一八年一月至二零一八年六月，本集團合同銷售金額達致人民幣581億元，較上年同期增長170.3%。隨著本集團規模迅速擴大，其已完成過半數一千億合同銷售目標。營業額同比增長52.3%至人民幣123億元。截至二零一八年六月三十日止六個月，毛利為人民幣27億元。本公司擁有人應佔的期內溢利同比增長171.9%至人民幣8億元。較截至二零一七年十二月三十一日的183.2%，截至二零一八年六月三十日的淨債務與權益比率亦改善至171.8%。截至二零一八年六月三十日止六個月，董事會決定不分派中期股息。

年初至今，行業整體資金面偏緊，景氣度下行，部分城市房價顯著上漲引發調控加碼，包括「四限」(限售、限貸、限價及限購)、城市增加、包括限售年限拉長、熱點城市暫停企業購房、首付比例提高、七部委聯合整治行業監管以及從出售物業庫存較少的城市撤銷推出「棚改貨幣化安置」等。

在整體趨緊的環境下，本集團憑藉聚焦一二線城市，深耕城市群縱深佈局，以及「改善大師」的產品定位，把握住了行業景氣下行下的「微觀繁榮」。

上半年，品牌房企業績普遍上行，土地市場需求仍然旺盛，但一線及二線核心城市的地價較此前已處於相對低位，有利於本公司再次踩准節奏，進一步聚焦一二線城市，為未來業績持續增長打下基礎。本公司戰略清晰，執行有力，同時注重多策略

並用，嚴控拿地成本，截至二零一八年六月三十日止六個月，新增土地33幅，平均樓面價人民幣4,843元／平方米，業務版圖覆蓋至西部區域及珠三角區域等。

本集團上市後，資本市場融資管道正逐步打開。上半年，本集團登陸美元債市場，成功發債4.10億美元，在外部環境動盪的情況下仍獲投資者熱捧。本集團多管道、低成本的融資能力進一步加強。

下半年展望

上半年，政策調控力度仍然很大，但本集團相信房地產在中國的支柱地位在未來數年內仍難撼動，堅信中國房地產行業具有強大的韌性。政策調控有利於行業的長期穩健發展，進而有利於經營穩健並致力於可持續發展的企業。中國城鎮化仍在快速發展階段，相對於城市存量及增加人口的改善需求，改善型住房相對供給低，改善型房地產開發的品牌定位成為專注中高端改善型客戶需求，本集團形成了三大標杆產品品牌：「正榮府」、「紫闕台」及「雲麓」，對應空間的功能性需求、居住的文化品質性需求及自然資源的生活化需求，在市場上極具競爭力。

本集團商業物業三條產品線，「正榮中心」、「時代廣場」、「正榮街」，伴隨著銷售回款的增長及日益成熟的運營能力，集團在商業地產維度下半年亦將繼續發力，在南京也將有新的商業標杆項目面世。同時，集團還將積極探索社區型自營商業模式，豐富商業產品系列的同時，圍繞住宅項目打造便捷、豐盛的美好社區生活。

隨著中央對房屋住宅屬性的強調，培育住房租賃市場成為長效機制的一環。房屋租賃市場進入規模發展的新階段，借助本集團現有的城市佈局和品牌優勢，預計下半年，集團的長租公寓品牌「榮遇」將正式落地。

外部環境不斷風雲變幻、房地產的消費客群也在發生著客群代際和生活方式的轉換、以及城鎮化趨勢下城鎮人口的形成與遷徙等等因素綜合交織，房地產行業也到了一個變革的臨界點。多年來，本集團以正直之心、精工之作、責任之行贏得了房地產行業及資本市場的認可。我們不斷夯實能力、資本和人才的儲備，注重規模更注重效益，力爭抓住機遇，達致可持續發展。

致謝

最後，本人僅代表董事會同仁，就全體股東對公司的支持，全體同事一年來的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。我們將繼續秉承「正直構築繁榮」的核心價值觀，實現本公司可持續、高品質的發展，為股東帶來最具價值的經濟回報，成長為令人尊敬的具有可持續競爭力的企業。

正榮地產集團有限公司

董事長

黃仙枝

中國上海

二零一八年八月二十七日

管理層討論及分析

表現摘要

	截至		同比變動
	二零一八年	二零一七年	
	六月三十日止六個月		
合約銷售⁽¹⁾			
合約銷售金額			
(人民幣百萬元)	58,129	21,508	170.3%
合約銷售建築面積(平方米)	3,384,534	1,150,463	194.2%
合約平均售價			
(人民幣元/平方米)	17,175	18,695	-8.1%
財務資料摘要			
(人民幣百萬元)			
收益	12,315	8,085	52.3%
銷售成本	9,600	6,400	50.0%
毛利	2,714	1,685	61.1%
除所得稅前溢利	1,869	971	92.5%
期內溢利	957	377	154.2%
以下人士應佔：			
本公司擁有人	840	309	171.9%
非控股權益	117	67	73.1%
毛利率(%)	22.0%	20.8%	
核心純利 ⁽²⁾	863	339	154.2%
	截至	截至	
	二零一八年	二零一七年	
	六月三十日	十二月三十一日	同比變動
總資產(人民幣百萬元)	123,567	106,422	16.1%
總負債(人民幣百萬元)	106,986	94,198	13.6%
權益總額(人民幣百萬元)	16,581	12,224	35.6%
本公司擁有人應佔權益			
(人民幣百萬元)	12,091	8,179	47.8%
流動比率 ⁽³⁾	1.3	1.3	
淨債務與權益比率 ⁽⁴⁾	171.8%	183.2%	

附註：

- (1) 包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的合約銷售。合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。
- (2) 界定為純利，不包括公平值收益／虧損，並扣除遞延稅項。
- (3) 流動比率等於截至期末流動資產除以流動負債。
- (4) 淨債務與權益比率等於截至期末借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100。

房地產開發

合約銷售

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得合約銷售金額人民幣58,129.4百萬元，較二零一七年同期的人民幣21,507.9百萬元增長170.3%。乃主要由於本集團執行開發戰略使得本集團於過去幾年在一二線城市的累計可銷售建築面積增加所致。

截至二零一八年六月三十日止六個月，總合約銷售建築面積約為3.4百萬平方米，較二零一七年同期的約1.2百萬平方米增加約194.2%。截至二零一八年六月三十日止六個月，合約平均售價(「平均售價」)約為人民幣17,175元／平方米，而二零一七年同期為人民幣18,695元／平方米。該減少主要是由於二零一八年平均售價較低的建築面積佔總合約建築面積的份額增加所致。

長江三角洲經濟區、海峽西岸經濟區、中國中部經濟區、環渤海經濟圈及中國西部經濟區為本集團於二零一八年上半年的合約銷售總額分別貢獻約58.6%、27.3%、9.5%、3.4%及1.2%。

下表載列本集團於二零一八年合約銷售明細(按地區劃分)。

	合約銷售 建築面積	合約銷售 金額	合約 平均售價 人民幣元／ 平方米	合約銷售 百分比
	平方米	人民幣千元	平方米	%
長江三角洲經濟區	1,877,982	34,081,757	18,148	58.6%
海峽西岸經濟區	1,026,267	15,853,860	15,448	27.3%
中國中部經濟區	357,131	5,525,253	15,471	9.5%
環渤海經濟圈	75,392	1,990,340	26,400	3.4%
中國西部經濟區	47,762	678,225	14,200	1.2%
總計	3,384,534	58,129,435	17,175	100.0%

截至二零一八年六月三十日，合約負債約為人民幣40,582.5百萬元，較二零一七年十二月三十一日的約人民幣39,324.1百萬元，增長3.2%。該合約負債指就本集團預售物業自客戶所收取的所得款項。此墊款為本集團未來經確認收益增長奠定堅實基礎。

銷售物業已確認收益

截至二零一八年六月三十日止六個月，銷售物業已確認收益為人民幣12,224.3百萬元，較二零一七年同期的人民幣8,037.2百萬元增長約52.1%，佔本集團收益總額的99.3%。本集團截至二零一八年六月三十日止六個月已竣工及交付的物業的總建築面積為0.8百萬平方米，較二零一七年同期增長6.1%。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣15,625元／平方米，較二零一七年同期的人民幣10,898元／平方米增加43.4%，主要由於本集團進一步將業務擴展至房產現行市價相對較高的長江三角洲經濟區及環渤海經濟圈所致。

銷售物業的已確認收益增加，主要歸因於(i)本集團持續擴張使得已竣工及交付的物業的建築面積增加；及(ii)二零一八年已確認的平均售價整體上漲。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團交付的物業包括南京正榮•潤錦城、南京正榮•潤峰及上海正榮•國領等。下表載列本集團於所示期間物業銷售的已確認收益詳情(按地區劃分)。

	估銷售物業已確認							
	銷售物業已確認收益		收益百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	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
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
長江三角洲經濟區	9,384,906	3,109,119	76.8	38.6	458,116	151,320	20,486	20,547
海峽西岸經濟區	2,180,619	3,509,251	17.8	43.7	215,215	413,491	10,132	8,487
中國中部經濟區	539,544	383,941	4.4	4.8	102,927	71,044	5,242	5,404
環渤海經濟圈	93,434	1,034,875	0.8	12.9	3,994	101,667	23,392	10,179
中國西部經濟區	25,811	—	0.2	—	2,097	—	12,307	—
總計	<u>12,224,314</u>	<u>8,037,186</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>782,349</u>	<u>737,522</u>	<u>15,625</u>	<u>10,898</u>

持作出售的已完工物業

持作出售物業指於各財務期末未出售的完工物業，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。

截至二零一八年六月三十日，本集團擁有持作出售的已完工物業的金額為人民幣13,879.5百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日的金額人民幣16,103.1百萬元減少13.8%。該減少主要是由於二零一八年已完工物業的數量減少所致。本集團已就持作出售的所有已完工物業取得竣工證明書。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。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。完工後，該等物業轉撥至持作出售的已完工物業。

截至二零一八年六月三十日，本集團的開發中物業金額為人民幣47,121.3百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日的金額人民幣40,802.8百萬元增加15.5%。該增加主要是由於本集團繼續加快其房地產開發活動，導致二零一八年的開發中物業增加所致。

物業投資

租金收入

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣46.9百萬元，較二零一七年同期增加39.1%。該增加乃主要由於已完工及投入運營的投資物業(尤其是二零一七年底長沙正榮財富中心開盤)持續增加。

投資物業

截至二零一八年六月三十日，本集團有11項投資物業，總建築面積約為799,971平方米。本集團的該等投資物業組合當中，6項總建築面積約為466,639平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於二零一八年，本集團持續全國性擴展並進軍六個新城市。本集團共收購33幅新地塊，總地盤面積約為2.2百萬平方米，總估計建築面積約為5.9百萬平方米。下表載列本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的最新收購的地塊詳情。

本集團及其附屬公司開發的物業

城市	地塊／項目名稱	土地用途	地盤面積	估計總 建築面積	平均土地 成本(根據 估計總建築 面積計算)	
					地出讓金 人民幣 百萬元	人民幣元/ 平方米
長江三角洲經濟區						
嘉興	嘉興榮昱置業有限公司 正榮碧桂園·悅公館	住宅／零售	7,342	16,574	38	2,279
中國中部經濟區						
鄭州	鄭州新榮桂置業有限公司 城南正榮府	住宅	212,099	670,738	900	1,342
長沙	長沙正澤置業有限公司一 正榮·紫關台	住宅／零售	20,275	216,671	768	3,544
海峽西岸經濟區						
福州	福清2018拍-02號	住宅／零售	68,079	207,859	1,008	4,849
福州	福清2018拍-03號	住宅／零售	64,728	198,936	900	4,524
平潭	正榮山田正泰(平潭)置業發展 有限公司嵐灣·正榮府	住宅／零售	55,161	197,394	1,163	5,892
吉安	吉安市碧榮房地產開發有限公司 碧桂園正榮·廬陵府	住宅／零售	74,388	193,387	739	3,823
吉安	吉安市園榮房地產開發有限公司 碧桂園正榮·廬陵府二期	住宅／零售	78,938	193,236	776	4,014
小計			<u>581,010</u>	<u>1,894,794</u>	<u>6,291</u>	<u>3,320</u>

本集團合營企業及聯營公司開發的物業

城市	地塊/項目名稱	土地用途	地盤面積 平方米	估計總 建築面積 平方米	土地出讓金 人民幣 百萬元	平均土地成本	應佔權益
						(根據估計 總建築面積 計算) 人民幣元/ 平方米	
<i>長江三角洲經濟區</i>							
嘉興	嘉興世茂新領航置業有限公司 世茂·璀璨時代	住宅/零售	67,291	202,686	1,351	6,665	30.0%
南京	南京卓泓晟房地產開發有限公司曦悅	住宅	35,051	113,632	1,340	11,792	33.0%
南京	南京招榮房地產開發有限公司 招商正榮東望府	住宅/零售	90,981	318,279	2,240	7,038	49.0%
滁州	徐州雅豐房地產開發有限公司嬌山府	住宅/零售	60,584	111,024	347	3,123	33.0%
徐州	徐州雅豐房地產開發有限公司嬌山府	住宅/零售	86,948	157,192	572	3,641	33.0%
蘇州	蘇州奧遠房地產開發 有限公司-上湖名著花園	住宅/零售	46,004	119,180	803	6,741	33.0%
蘇州	張家港保稅區耀輝房地產開發 有限公司-江城源著花苑	住宅/零售	69,982	122,187	399	3,269	13.0%
蘇州	太倉輝盛房地產開發有限公司 海上時光花園	住宅/零售	69,206	186,396	590	3,163	14.5%
蘇州	常熟建瀚置地有限公司湖悅瀾庭	住宅/零售	59,235	158,869	366	2,305	16.3%
蘇州	蘇州市冠達房地產開發有限公司 香悅四季雅苑	住宅/零售	56,479	123,795	361	2,914	20.0%
蘇州	昆山卓彌房地產開發有限公司 鎔翠天第	住宅/零售	36,748	85,647	829	9,683	16.7%
蘇州	蘇州廣坤房地產開發有限公司格蒂名門	住宅/零售	131,418	240,548	2,116	8,797	33.3%
<i>中國中部經濟區</i>							
許昌	許昌金耀房地產開發有限公司天悅府	住宅/零售	20,994	61,000	187	3,071	33.3%
襄陽	襄陽市長房正創置業有限公司 長投·正榮府	住宅/零售	68,554	270,205	850	3,147	49.0%
<i>環渤海經濟圈</i>							
天津	天津正晟房地產開發有限公司 和山正院(41#地塊)	住宅	50,458	101,069	553	5,472	50.0%
天津	天津和晟房地產開發有限公司 和山正院(39#地塊)	住宅	25,428	51,862	270	5,206	50.0%
天津	天津和晟房地產開發有限公司 和山正院(38#地塊)	住宅	38,606	75,333	423	5,615	50.0%
天津	天津豪達房地產開發有限公司九和府	住宅/零售	52,482	242,060	3,520	14,542	18.0%
天津	濟南碧世榮光房地產開發 有限公司玖瓏府	住宅/零售	101,792	268,000	1,082	4,035	33.0%
<i>海峽西岸經濟區</i>							
福州	福州市碧榮房地產開發有限公司 碧桂園-正榮一悅玲瓏	住宅/零售	77,113	158,846	889	5,597	20.0%
福州	福州中隆泰實業有限公司 陽光城·保利·棲溪疊苑	住宅/零售	131,972	227,767	1,225	5,378	20.0%
南昌	南昌正茂置業有限公司 旭輝正榮碧桂園·凌雲府	住宅/零售	27,980	64,790	147	2,274	33.0%
小計			1,608,741	3,960,872	22,068	5,571	
總計			2,189,751	5,855,666	28,359	4,843	

二零一八年新收購地塊的合約地價總額約為人民幣28,359.3百萬元。二零一八年所收購地塊的平均成本約為每平方米人民幣4,843元。

因此，截至二零一八年六月三十日，本集團在24個城市共擁有121個物業項目。該等項目中76個項目由本集團開發及擁有，45個由本集團合營企業及聯營公司開發。截至二零一八年六月三十日，本集團擁有建築面積逾19.7百萬平方米，或按應佔份額計算逾14.0百萬平方米的土地儲備總數。

土地儲備總數指(i)已竣工物業可供銷售總建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積與(iii)持作未來開發物業的總建築面積的總和。

下表載列截至二零一八年六月三十日本集團按區域劃分的土地儲備詳情。

地區	項目數目	可供銷售的 已竣工建築 面積／可出租 建築面積 平方米	開發中 建築面積 平方米	未來開發 規劃建築面積 平方米	土地 儲備總數 平方米	佔土地儲備 總數的 百分比 %	
本集團及其附屬公司開發的物業							
長江三角洲經濟區							
1	上海	5	271,147	146,311	234,238	651,696	3.3%
2	南京	4	382,464	299,122	—	681,587	3.5%
3	蘇州	7	258,562	572,192	—	830,755	4.2%
4	合肥	3	—	633,405	53,501	686,906	3.5%
5	嘉興	4	—	235,568	183,818	419,386	2.1%
6	滁州	1	—	193,964	—	193,964	1.0%
	小計	24	<u>912,174</u>	<u>2,080,563</u>	<u>471,557</u>	<u>3,464,293</u>	17.5%
中國中部經濟區							
7	鄭州	1	—	—	670,738	670,738	3.4%
8	武漢	1	—	190,675	16,701	207,377	1.1%
9	長沙	3	79,759	73,021	875,013	1,027,793	5.2%
	小計	5	<u>79,759</u>	<u>263,697</u>	<u>1,562,452</u>	<u>1,905,908</u>	9.7%
中國西部經濟區							
10	西安	2	—	329,201	—	329,201	1.7%
	小計	2	<u>—</u>	<u>329,201</u>	<u>—</u>	<u>329,201</u>	1.7%
環渤海經濟圈							
11	天津	3	593	270,646	113,483	384,722	1.9%
12	濟南	2	—	—	343,998	343,998	1.7%
	小計	5	<u>593</u>	<u>270,646</u>	<u>457,480</u>	<u>728,720</u>	3.7%
海峽西岸經濟區							
13	福州	13	84,613	1,124,078	246,635	1,455,326	7.4%
14	南平	1	32,718	203,980	244,393	481,092	2.4%
15	平潭	6	6,859	572,016	197,394	776,269	3.9%
16	南昌	6	36,765	298,219	—	334,984	1.7%
17	贛州	1	—	—	162,760	162,760	0.8%
18	吉安	2	—	172,578	214,044	386,623	2.0%
19	莆田	11	264,720	634,716	434,635	1,334,072	6.8%
20	泉州	1	—	115,779	—	115,779	0.6%
21	宜春	2	4,986	77,484	2,700	85,170	0.4%
	小計	43	<u>430,662</u>	<u>3,198,850</u>	<u>1,502,562</u>	<u>5,132,074</u>	26.0%
	小計	79	<u>1,423,188</u>	<u>6,142,956</u>	<u>3,994,050</u>	<u>11,560,195</u>	58.6%

地區	項目數目	可供銷售的 已竣工建築 面積／可出租 建築面積 平方米	開發中 建築面積 平方米	未來開發 規劃建築面積 平方米	土地 儲備總數 平方米	佔土地儲備 總數的 百分比 %
本集團合營企業及聯營公司開發的物業						
長江三角洲經濟區						
	上海	1	—	307,227	307,227	1.6%
	嘉興	3	—	436,147	436,147	2.2%
	南京	3	—	643,405	643,405	3.3%
	滁州	1	—	225,975	225,975	1.1%
22	徐州	2	—	111,024	268,216	1.4%
	蘇州	14	—	1,569,724	1,810,272	9.2%
	合肥	2	—	434,194	434,194	2.2%
	小計	26	—	3,420,468	4,125,436	20.9%
	應佔小計		—	987,851	1,181,272	
中國中部經濟區						
18	鄭州	1	—	221,307	221,307	1.1%
23	許昌	1	—	—	61,000	0.3%
	武漢	2	—	421,338	959,548	4.9%
24	襄陽	1	—	—	270,205	1.4%
	長沙	1	—	305,023	337,246	1.7%
	小計	6	—	947,668	1,849,306	10.0%
	應佔小計		—	375,277	751,057	
環渤海經濟圈						
	天津	6	—	478,937	937,175	4.7%
	濟南	1	—	268,000	268,000	1.4%
	小計	7	—	746,937	1,205,175	6.1%
	應佔小計		—	155,934	307,594	
海峽西岸經濟區						
	福州	2	—	386,613	386,613	2.0%
	宜春	1	—	—	126,119	0.6%
	南昌	3	—	488,989	488,989	2.5%
	小計	6	—	875,602	1,001,721	4.4%
	應佔小計		—	190,209	234,351	
	本集團合營企業及 聯營公司開發的物業	45	—	5,990,676	8,181,639	41.4%
	本集團合營企業及聯營公司 開發的物業 (按應佔份額計算)		—	1,709,271	2,474,274	
	土地儲備總數	124	1,423,188	12,133,632	19,741,834	100.0%
	土地儲備總數 (按應佔份額計算)		1,423,188	7,852,227	14,034,469	

下表載列截至二零一八年六月三十日本集團按項目劃分的土地儲備詳情

項目名稱	城市	本集團應佔權益	項目的初步擬定用途	地盤面積 平方米	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾ 平方米	
本集團及其附屬公司開發的物業							
長江三角洲經濟區							
1	虹橋•正榮府一期	上海	100.0%	住宅／零售	35,759	二零一七年六月	24,452
	虹橋•正榮府二期	上海	100.0%	住宅	22,564	二零一七年十二月	16,986
	上海虹橋財富中心	上海	100.0%	零售	24,039	二零二一年五月	106,825
2	虹橋•正榮中心一期	上海	100.0%	零售／SOHO 和寫字樓	50,585	二零一六年十二月	61,333
	虹橋•正榮中心二期	上海	100.0%	零售／SOHO 和寫字樓	23,110	二零一八年十一月	89,625
3	正榮•國領一期	上海	100.0%	住宅／零售	55,274	二零一六年五月	27,907
	正榮•國領二期	上海	100.0%	住宅	54,748	二零一七年十一月	26,844
4	正榮•禦首府一期	上海	100.0%	住宅	60,692	二零一六年六月	2,156
	正榮•禦首府二期	上海	100.0%	住宅	43,045	二零一八年七月	102,143
	正榮•禦首府三期	上海	100.0%	零售／SOHO 和寫字樓	41,948	二零二一年五月	127,413
5	正榮•環園一期	上海	100.0%	住宅／零售	33,008	二零一六年十二月	355
	正榮•環園二期	上海	100.0%	住宅／零售	32,000	二零一七年十一月	8,973
	正榮•環園三期	上海	100.0%	住宅	37,798	二零一九年二月	56,686
	上海地區小計				<u>514,570</u>		<u>651,696</u>
6	嘉興榮聿置業有限公司－ 正榮金茂•秀湖金茂府	嘉興	100.0%	住宅／零售	72,100	二零二零年八月	183,818
7	嘉興榮坤置業有限公司 中南正榮碧桂園•漫悅灣	嘉興	100.0%	住宅	39,984	二零二零年十月	71,226
8	嘉興榮昱置業有限公司 正榮碧桂園•悅公館	嘉興	100.0%	住宅／零售	7,342	二零一九年十一月	16,574
9	嘉興卓驪房地產開發有限 公司－卓越正榮• 運河大公館	嘉興	100.0%	住宅／零售	63,568	二零一九年十月	147,768
	嘉興地區小計				<u>182,994</u>		<u>419,386</u>
10	正榮潤江城	南京	100.0%	住宅／零售	71,345	二零一八年十二月	81,912
11	正榮潤錦城	南京	100.0%	住宅／零售	105,353	二零一九年一月	114,438
12	正榮潤峯	南京	100.0%	住宅／零售	84,545	二零一九年五月	118,892

項目名稱	城市	本集團應佔權益	項目的初步擬定用途	地盤面積 平方米	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾ 平方米
13 正榮濱江紫闕(A地塊)	南京	100.0%	住宅／零售	83,048	二零二零年十二月	157,145
正榮濱江紫闕(B地塊)	南京	100.0%	零售／SOHO 和寫字樓	/	二零二二年五月	209,199
南京地區小計				<u>344,291</u>		<u>681,587</u>
14 滁州正榮府	滁州	100.0%	住宅／零售	80,867	二零二一年四月	193,964
滁州地區小計				80,867		193,964
15 正榮國領	蘇州	100.0%	住宅／零售	107,542	二零一八年十二月	48,720
16 正榮華府一期	蘇州	100.0%	住宅／零售	48,866	二零一七年八月	86,991
正榮華府二期	蘇州	100.0%	住宅／零售	35,812	二零一七年八月	23,535
17 正榮悅嵐山	蘇州	100.0%	住宅	65,679	二零一八年五月	12,568
18 正榮悅玲瓏	蘇州	100.0%	住宅／零售	29,531	二零一八年十二月	56,429
19 正榮·悅棠灣(盛澤歐景花園)	蘇州	100.0%	住宅	105,210	二零二零年九月	320,992
20 蘇州正潤房地產開發有限公司-太湖芸著B地塊	蘇州	100.0%	住宅	24,583	二零一九年十一月	75,322
蘇州正潤房地產開發有限公司-太湖芸著C地塊	蘇州	100.0%	住宅	30,760	二零一九年五月	94,685
蘇州正潤房地產開發有限公司-太湖芸著A地塊	蘇州	100.0%	零售／SOHO 和寫字樓	7,239	二零二零年三月	53,459
21 蘇州正榮·香山麓院	蘇州	100.0%	住宅	39,098	二零一九年十二月	58,054
蘇州地區小計				<u>494,319</u>		<u>830,755</u>
22 合肥正榮·悅都薈	合肥	100.0%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	120,705	二零二零年五月	272,943
23 合肥都會1907	合肥	100.0%	住宅／SOHO 和寫字樓	111,380	二零二零年七月	335,227
24 合肥正榮府	合肥	100.0%	住宅	38,221	二零二零年十月	78,736
合肥地區小計				<u>270,305</u>		<u>686,906</u>
中國中部經濟區						
25 鄭州新榮桂置業有限公司 城南正榮府	鄭州	100.0%	住宅	212,099	二零二零年十一月	670,738
鄭州地區小計				<u>212,099</u>		<u>670,738</u>
26 武漢正榮府-A地塊	武漢	100.0%	住宅／零售	39,235	二零一九年九月	160,505
武漢正榮府-B地塊	武漢	100.0%	SOHO和寫字樓	9,501	二零一八年九月	35,656
武漢地區小計				<u>48,736</u>		<u>196,161</u>

項目名稱	城市	本集團應佔權益	項目的初步擬定用途	地盤面積 平方米	實際/預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾ 平方米	
27	長沙正榮財富中心南一批	長沙	100.0%	住宅/零售	48,021	二零一八年二月	2,548
	長沙正榮財富中心南二批	長沙	100.0%	住宅/零售	/	二零一八年五月	960
	長沙正榮財富中心北一批	長沙	100.0%	零售/SOHO 和寫字樓	97,199	二零二零年三月	115,742
	長沙正榮財富中心北二批	長沙	100.0%	住宅/零售	/	二零一九年十月	362,861
28	湖南秀山麗水置業有限公司— 濱江·正榮府	長沙	100.0%	住宅/零售/ SOHO和寫字樓	106,652	二零二一年五月	329,011
29	長沙正澤置業有限公司— 正榮·紫關台	長沙	100.0%	住宅/零售	20,275	二零二一年九月	216,671
	長沙地區小計				<u>272,148</u>		<u>1,027,793</u>
中國中西部經濟區							
30	西安正榮·彩虹穀	西安	100.0%	零售/SOHO 和寫字樓	30,422	二零一八年三月	123,945
31	西安正榮府一期 (宗地QJ10-8-484)	西安	100.0%	住宅	24,150	二零二零年四月	108,002
	西安正榮府一期 (宗地QJ10-8-485)	西安	100.0%	零售/SOHO 和寫字樓	15,172	二零二零年五月	103,091
	西安地區小計				<u>69,743</u>		<u>329,201</u>
環渤海經濟圈							
32	天津正榮·潤璟灣一期	天津	100.0%	住宅/零售	66,955	二零一六年十二月	398
	天津正榮·潤璟灣二期	天津	100.0%	住宅/零售	60,742	二零一八年六月	195
33	天津正榮府一期	天津	100.0%	住宅/零售	111,524	二零一九年十一月	270,646
	天津正榮府二期(配建小學)	天津	100.0%	不適用	17,785	二零一九年十一月	14,228
34	天津宗地津南紅(掛)2016-099	天津	100.0%	住宅/零售/ SOHO和寫字樓	18,190	二零二一年九月	99,255
	天津地區小計				<u>275,196</u>		<u>384,722</u>
35	濟南宗地2017-G121 (張馬屯A9地塊)	濟南	100.0%	住宅/零售	57,785	二零二一年五月	252,224
36	濟南宗地2017-G122 (張馬屯A9地塊)	濟南	100.0%	住宅/零售	23,013	二零二一年十二月	91,774
	濟南地區小計				<u>80,798</u>		<u>343,998</u>
海峽西岸經濟區							
37	福州正榮財富中心一期(住宅)	福州	100.0%	住宅/零售	66,667	二零一八年四月	1,910
	福州正榮財富中心二期 (1#、2#、7#)	福州	100.0%	零售	46,667	二零一七年十二月	77,199

項目名稱	城市	本集團應佔權益	項目的初步擬定用途	地盤面積 平方米	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾ 平方米	
38	福州馬尾正榮財富中心一期	福州	100.0%	住宅／零售	67,032	二零一八年九月	37,575
	福州馬尾正榮財富中心二期	福州	100.0%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓		二零一九年一月	51,211
39	福州正榮·潤園一期 (除3#5#精裝)	福州	100.0%	住宅	51,447	二零一五年十月	189
40	福州正榮府地塊一	福州	100.0%	不適用	6,290	二零一九年十二月	600
	福州正榮府地塊二	福州	100.0%	住宅／零售	19,434	二零一九年十二月	69,584
	福州正榮府地塊三	福州	100.0%	住宅／零售	41,149	二零一九年十二月	143,982
41	馬尾正榮·悅瀾山	福州	100.0%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	25,027	二零一九年四月	42,765
42	福州正榮·悅瀾灣	福州	100.0%	住宅／零售	29,160	二零一九年四月	99,774
43	正榮·悅璟台	福州	100.0%	住宅	35,164	二零二零年十一月	151,931
44	福州正榮三江雲麓	福州	100.0%	住宅	36,014	二零二零年九月	47,699
45	馬尾悅江灣	福州	100.0%	住宅	47,200	二零二零年八月	144,368
46	福清2018拍-02號	福州	100.0%	住宅／零售	68,079	二零二零年十月	207,859
47	福清2018拍-03號	福州	100.0%	住宅／零售	64,728	二零二一年四月	198,936
48	福建正榮·悅瓏灣	福州	100.0%	住宅／零售	66,706	二零二零年五月	179,744
	福州地區小計				<u>604,056</u>		<u>1,455,326</u>
49	南平正榮財富中心一號地一期	南平	100.0%	住宅／零售	87,546	二零一九年十一月	124,844
	南平正榮財富中心一號地二期	南平	100.0%	零售／SOHO 和寫字樓	42,231	二零二零年十一月	159,856
	南平正榮財富中心二號地	南平	100.0%	住宅	76,050	二零一九年四月	196,392
	南平地區小計				<u>205,827</u>		<u>481,092</u>
50	平潭正榮·潤海一期	平潭	100.0%	住宅／零售	48,282	二零一八年九月	2,882
	平潭正榮·潤海二期	平潭	100.0%	住宅／零售	37,935	二零一八年六月	2,866
51	平潭正榮·禦湖灣	平潭	100.0%	住宅／零售	23,228	二零一八年十二月	1,111
52	平潭正榮·悅湖灣一期	平潭	100.0%	住宅／零售	19,275	二零二零年四月	69,558
	平潭正榮·悅湖灣二期	平潭	100.0%	住宅／零售	/	二零二零年十月	67,793
53	平潭正榮府一期	平潭	100.0%	住宅／零售	66,560	二零二一年十月	239,620
54	平潭正榮府二期	平潭	100.0%	住宅／零售	52,321	二零二一年九月	195,704

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾ 平方米
				地盤面積 平方米	竣工日期	
55 平潭嵐灣 • 正榮府	平潭	100.0%	住宅／零售	55,161	二零二一年十二月	197,394
平潭地區小計				<u>322,037</u>		<u>776,269</u>
56 莆田正榮 • 潤璟	莆田	100.0%	住宅／零售	70,655	二零一八年五月	233,135
57 莆田正榮財富中心 A1 地塊	莆田	100.0%	零售／SOHO 和寫字樓	199,941	二零一七年一月	176,552
莆田正榮財富中心 A2 地塊	莆田	100.0%	SOHO 和寫字樓	/	二零二零年十二月	109,919
莆田正榮財富中心 B1 地塊	莆田	100.0%	住宅／零售	/	二零一六年一月	16,992
莆田正榮財富中心 B2 地塊	莆田	100.0%	住宅／零售	/	二零一六年十一月	20,718
58 莆田正榮 • 荔園華府	莆田	100.0%	住宅／零售	35,268	二零一零年六月	819
59 莆田正榮 • 時代廣場	莆田	100.0%	住宅／零售	118,943	二零一四年三月	44,310
60 莆田正榮 • 禦品世家	莆田	100.0%	住宅／零售	42,431	二零一六年十月	5,328
61 莆田正榮府	莆田	100.0%	住宅／零售	94,108	二零一九年十二月	293,673
62 莆田正榮 • 木蘭紫闕	莆田	100.0%	住宅／零售	33,283	二零一九年十一月	107,909
63 莆田正榮 • 白棠雲麓一期	莆田	100.0%	住宅	79,698	二零二零年十月	159,487
64 莆田濱溪 • 正榮府	莆田	100.0%	住宅／零售	23,926	二零二零年四月	63,526
65 莆田正榮白棠雲麓二期	莆田	100.0%	住宅	33,942	二零二零年三月	101,703
66 莆田正榮 • 木蘭紫闕	莆田	100.0%	住宅／零售／ SOHO 和寫字樓	39,848	二零二零年四月	44,310
莆田地區小計				<u>772,041</u>		<u>1,449,850</u>
67 南昌正榮 • 學府壹號	南昌	100.0%	住宅／零售	59,558	二零一七年八月	1,407
68 南昌正榮 • 禦朝陽	南昌	100.0%				
南昌正榮 • 禦尊	南昌	100.0%	住宅／零售	22,185	二零一五年五月	370
南昌正榮 • 禦品	南昌	100.0%	住宅／零售	46,986	二零一五年九月	727
南昌正榮 • 禦峯	南昌	100.0%	住宅／零售	44,387	二零一六年六月	1,026
南昌正榮 • 十裡江山	南昌	100.0%	住宅／零售	36,488	二零一六年二月	162
69 南昌正榮 • 大湖之都	南昌	100.0%	住宅／零售	872,794	二零一七年六月	33,073
70 南昌正榮府	南昌	100.0%	住宅／零售	103,413	二零二零年十一月	277,498

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾ 平方米
				地盤面積 平方米	竣工日期	
71 南昌正榮西湖紫闕	南昌	100.0%	住宅	7,049	二零一九年十一月	20,721
72 南昌宗地DBA2017077 (贛州蓉江項目)	南昌	100.0%	住宅／零售	60,732	二零二零年二月	162,760
南昌地區小計				<u>1,253,592</u>		<u>497,744</u>
73 吉安市碧桂園正榮·廬陵府	吉安	100.0%	住宅／零售	74,388	二零二零年十月	193,387
74 吉安市碧桂園正榮·廬陵府 二期	吉安	100.0%	住宅／零售	78,938	二零二零年十月	193,236
吉安地區小計				<u>153,326</u>		<u>386,623</u>
75 宜春正榮·麗景濱江	宜春	100.0%	住宅／零售	138,667	二零一三年九月	26
76 宜春正榮·禦品濱江南二批	宜春	100.0%	住宅／零售	171,791	二零一三年十二月	3,670
宜春正榮·禦品濱江北一批	宜春	100.0%	住宅／零售		二零一五年八月	3,835
宜春正榮·禦品濱江北二批	宜春	100.0%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓		二零一八年六月	13,919
宜春正榮·禦品濱江北三批	宜春	100.0%	住宅		二零一八年八月	63,720
宜春地區小計				<u>310,458</u>		<u>85,170</u>
本集團及其附屬公司開發的 土地儲備小計				<u>6,412,243</u>		<u>11,560,195</u>

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積 平方米	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾ 平方米
本集團合營企業及聯營公司開發的物業						
長江三角洲經濟區						
1	上海BU中心	上海	20.0% 零售／SOHO 和寫字樓	70,857	二零二零年十一月	307,227
2	中南正榮·海上明悅	嘉興	50.0% 住宅／零售	33,424	二零一九年十二月	85,051
3	旭輝·光耀城	嘉興	25.0% 住宅／零售	58,321	二零一九年十一月	148,409
4	嘉興世茂·璀璨時代	嘉興	30.0% 住宅／零售	67,291	二零二零年四月	202,686
5	南京時代天樾	南京	20.0% 住宅／零售／ SOHO和寫字樓	54,311	二零二一年六月	211,494
6	南京瓏悅	南京	33.0% 住宅	35,051	二零二零年四月	113,632
7	南京招商正榮東望府	南京	49.0% 住宅／零售	90,981	二零二零年四月	318,279
8	滁州弘陽時光瀾庭	滁州	30.0% 住宅／零售	89,886	二零二零年十二月	225,975
9	徐州嬌山府34#地塊	徐州	33.0% 住宅／零售	60,584	二零二零年八月	111,024
10	徐州嬌山府35#地塊	徐州	33.0% 住宅／零售	86,948	二零二零年十一月	157,192
11	金輝正榮·花漫四季	蘇州	49.0% 住宅	32,044	二零一九年三月	82,018
12	禹洲招商·拾鯉	蘇州	20.0% 住宅／零售	128,313	二零一九年十一月	313,263
13	瀾溪灣玉園	蘇州	36.0% 住宅	66,738	二零一八年十一月	122,061
14	蘇州上湖名著花園	蘇州	33.0% 住宅／零售	46,004	二零一八年十一月	119,180
15	江城源著花苑	蘇州	13.0% 住宅／零售	69,982	二零一九年十二月	122,187
16	蘇州十裡錦繡花園	蘇州	16.4% 住宅／零售	98,783	二零一九年十二月	171,955
17	海上時光花園	蘇州	14.5% 住宅／零售	69,206	二零二零年六月	186,396
18	湖悅瀾庭	蘇州	16.3% 住宅／零售	59,235	二零一九年十二月	158,869
19	蘇州香悅四季雅苑	蘇州	20.0% 住宅／零售	56,479	二零一九年十二月	123,795
20	鉑翠天第	蘇州	16.7% 住宅／零售	36,748	二零一九年十二月	85,647
21	蘇州格蒂名門	蘇州	33.3% 住宅／零售	131,418	二零二零年十月	240,548
22	蘇州天琴雅苑	蘇州	16.7% 住宅／零售	21,638	二零一九年十一月	48,926
23	蘇州·宗地WJ-J-2017-017	蘇州	50.0% 住宅／零售	5,759	二零一九年三月	21,201
24	蘇州·宗地WJ-J-2017-016	蘇州	50.0% 住宅	7,585	二零一九年三月	14,226
25	碧桂園正榮·悅璽	合肥	49.0% 住宅／SOHO 和寫字樓	44,787	二零二零年六月	98,895
26	合肥公元天下	合肥	33.0% 住宅／SOHO 和寫字樓	130,918	二零一九年十月	335,299
長江三角洲經濟區小計				<u>1,653,293</u>		<u>4,125,436</u>
				<u>470,517</u>		<u>1,181,272</u>

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積 平方米	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾ 平方米	
中國中部經濟區							
27	鄭州旭輝正榮首府	鄭州	24.0%	住宅／零售	69,439	二零一九年三月	221,307
28	許昌天悅府	許昌	33.3%	住宅／零售	20,994	二零二一年三月	61,000
29	武漢正榮・紫闕台一期	武漢	50.0%	住宅／零售	136,139	二零二零年一月	193,465
	武漢正榮・紫闕台二期	武漢	50.0%	住宅	/	二零二一年六月	192,832
30	清能正榮府	武漢	32.0%	住宅／零售	156,511	二零二一年十一月	573,251
31	襄陽長投・正榮府	襄陽	49.0%	住宅／零售	68,554	二零二零年十二月	270,205
32	長沙梅溪・正榮府一期	長沙	50.0%	住宅／零售	108,221	二零一八年九月	193,602
	長沙梅溪・正榮府二期	長沙	50.0%	住宅	/	二零二零年四月	143,644
	中國中西部經濟區小計				<u>559,858</u>		<u>1,849,306</u>
					<u>229,518</u>		<u>751,057</u>
環渤海經濟圈							
33	天津・津濱北塘(掛) 2017-1-A/B/C/D/E/F/G/H/I/J	天津	12.5%	住宅／零售	149,245	二零二零年十二月	260,551
34	天津智運雅苑	天津	14.0%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	45,511	二零二零年八月	206,300
35	天津和山正院(41#地塊)	天津	50.0%	住宅	50,458	二零二零年十二月	101,069
36	天津和山正院(39#地塊)	天津	50.0%	住宅	25,428	二零二零年十二月	51,862
37	天津和山正院(38#地塊)	天津	50.0%	住宅	38,606	二零二一年十二月	75,333
38	天津九和府	天津	18.0%	住宅／零售	52,482	二零二零年十一月	242,060
39	濟南玖瓏府	濟南	33.0%	住宅／零售	101,792	二零二零年三月	268,000
	環渤海經濟圈小計				<u>463,522</u>		<u>1,205,175</u>
					<u>125,311</u>		<u>307,594</u>
海峽西岸經濟區							
40	福州碧桂園－正榮－悅玲瓏	福州	20.0%	住宅／零售	77,113	二零二零年五月	158,846
41	福州陽光城・保利・ 栖霞豐苑	福州	20.0%	住宅／零售	131,972	二零一九年十一月	227,767
42	南昌新力合園	南昌	19.0%	住宅／零售	90,420	二零一九年九月	242,401
43	正榮華潤・玲瓏府	南昌	25.0%	住宅／零售	72,103	二零一九年十一月	181,797
44	南昌旭輝正榮碧桂園・凌雲府	南昌	33.0%	住宅／零售	27,980	二零二零年二月	64,790

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積 平方米	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾ 平方米
45 宜春正榮金投袁州府	宜春	35.0%	住宅／零售	55,227	二零二零年十一月	126,119
海峽西岸經濟區小計				<u>454,815</u>		<u>1,001,721</u>
				<u>105,585</u>		<u>234,351</u>
本集團合營企業及聯營公司 開發的土地儲備小計				3,131,489		8,181,639
聯營公司小計 (按應佔份額計算)				<u>930,932</u>		<u>2,474,274</u>
土地儲備總數				<u>9,543,732</u>		<u>19,741,834</u>
土地儲備總數 (按應佔份額計算)				<u>7,343,175</u>		<u>14,034,469</u>

附註：

- (1) 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業可供銷售建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就我們合營企業及聯營公司持有的項目而言，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣8,085.2百萬元增加約52.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣12,314.6百萬元。本集團截至二零一八年六月三十日止六個月確認的收益總額當中，(i)物業銷售收益較二零一七年同期增加約52.1%至人民幣12,224.3百萬元，(ii)物業租賃收益較二零一七年同期增加約39.1%至人民幣46.9百萬元，及(iii)提供商業物業管理服務收益較二零一七年同期增加約180.3%至人民幣40.3百萬元。下表載列本集團於所示期間上述各組成部分的收益及佔總收益的百分比。

	二零一八年		二零一七年		同比變動
	六月三十日止六個月		六月三十日止六個月		
	收益	佔總收益	收益	佔總收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業銷售	12,224,314	99.3	8,037,186	99.4	52.1
租金收入	46,875	0.4	33,696	0.4	39.1
物業管理收入	40,262	0.3	14,364	0.2	180.3
其他	3,195	0.0	—	—	—
總計	<u>12,314,646</u>	<u>100.0</u>	<u>8,085,246</u>	<u>100.0</u>	<u>52.3</u>

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商業物業管理及租賃業務直接產生的成本。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截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣6,399.9百萬元增加約50.0%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣9,600.2百萬元，主要是由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的已竣工及交付的物業數量增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1,685.3百萬元增加約61.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣2,714.4百萬元。

毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的20.8%增長至截至二零一八年六月三十日止六個月的22.0%。

其他收入及收益及融資收入

本集團的其他收入及收益及融資收入主要包括利息收入、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。

其他收入及收益及融資收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣63.7百萬元增加約138.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣151.8百萬元，主要是由於截止二零一八年六月三十日止六個月的銀行存款總額增加導致銀行存款利息收入增加及本集團收取的商業賠償增加。

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銷售代理費、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截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣284.9百萬元增加約13.0%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣322.0百萬元，

主要是由於(i)作為業務擴張的一部分，本集團加大銷售及營銷力度，在本集團經營所在的新城市及地區推廣我們的新物業項目；及(ii)本集團於二零一八年上半年擴大內部銷售及營銷團隊，支持其業務擴張。

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截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣263.8百萬元增加約93.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣511.1百萬元，主要原因是我們的在建及規劃作未來開發的物業項目數目持續增加(與本集團的業務擴張相符)，令我們的管理及行政人員人數、招待費、差旅開支以及其他雜項開支增加。

其他開支

其他開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣9.5百萬元增加52.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣14.5百萬元。

投資物業公平值收益

本集團長期開發及持有若干商業領域的物業以獲得租金收入或資本增值。投資物業公平值收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣49.6百萬元增加約97.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣98.0百萬元，主要是由於上海虹橋·正榮中心於該段期間投資物業比例增加。

融資成本

融資成本主要包括銀行及其他借款的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)。

本集團的融資成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣251.7百萬元減少約23.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣191.5百萬元，主要是由於資本化利息成本水平於截至二零一八年六月三十日止六個月內增加。

應佔合營企業及聯營公司虧損

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的應佔合營企業虧損為人民幣27.3百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣17.9百萬元增加52.2%，主要是由於本集團新合營企業持有的物業項目增加導致相關開支上升。

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的應佔聯營公司虧損為人民幣56.9百萬元，較截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣0.2百萬元增加26,477.5%，主要指本集團新聯營公司持有的物業項目增加產生的相關開支。

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和土地增值稅(「土地增值稅」)。

本集團的所得稅開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣594.0百萬元增加約53.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣911.5百萬元，主要是由於本集團的除稅前溢利增加所致。截至二零一八年六月三十日止六個月，實際企業所得稅率為30.5%，而截至二零一七年六月三十日止六個月則為40.4%。

期內溢利

由於上文所述，本集團的溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣376.6百萬元增加約154.2%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣957.2百萬元。

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首次公開發售所得款項、預售及出售物業所得款項、自商業銀行獲得的貸款、本公司債務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銀行貸款。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貸款所需資金有關。

現金狀況

截至二零一八年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣14,797.9百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣14,539.5百萬元)、已抵押存款約人民幣839.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,195.3百萬元)及受限制現金約人民幣5,199.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,931.5百萬元)。

債務

截至二零一八年六月三十日，本集團擁有尚未償還銀行及其他借款總額人民幣42,320.0百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣40,061.2百萬元。截至二零一八年六月三十日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣7,004.3百萬元的境內本公司債券、優先票據及證券化安排收據，截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣2,002.4百萬元。本集團的借款主要以人民幣計值。

本集團的所有有抵押借款以資產組合作為抵押，資產組合包括投資物業、預付土地租賃款項、在建物業、持作出售的已竣工物業及受限制現金。

下表載列本集團截至所示日期的借款總額。

	截至 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
即期借款：		
銀行借款－有抵押	774,400	250,000
銀行借款－無抵押	210,000	230,000
其他借款－有抵押	5,344,588	4,106,572
其他借款－無抵押	1,520,045	688,416
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款－有抵押	7,973,436	7,032,732
銀行借款－無抵押	889,230	33,400
其他借款－有抵押	4,605,243	7,660,637
其他借款－無抵押	1,839,681	980,000
優先票據及本公司債券	3,107,833	2,002,359
即期借款總額	26,264,456	22,984,116
非即期借款：		
銀行借款－有抵押	11,248,586	7,722,609
銀行借款－無抵押	1,770,789	1,705,859
其他借款－有抵押	6,031,991	9,531,953
其他借款－無抵押	112,000	119,000
優先票據及證券化安排收據	3,896,431	—
非即期借款總額	23,059,797	19,079,421
總計	49,324,253	42,063,537

下表載列本集團截至所示日期的借款總額到期情況。

	截至 二零一八年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
須於一年內償還	26,264,456	22,984,116
須於第二年償還	13,243,192	13,585,642
須於二至五年內償還	9,176,605	5,493,779
須於五年以上償還	640,000	—
小計	23,059,797	19,079,421
總計	49,324,253	42,063,537

此外，截至二零一八年六月三十日，本集團根據證券化安排發行多種無擔保優先票據及收據。詳情請參閱下文「債券發售」。

借款成本

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月的銀行及其他借款的加權平均實際利率為7.4%，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度為7.3%。該增加主要是由於境外融資成本增加。

財務風險

本集團並無面臨重大信貸風險及流動資金風險

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，以儘量保障本集團的現金價值。

主要財務比率

截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，本集團的流動比率穩定維持在 1.3。

本集團的淨債務與權益比率由截至二零一七年十二月三十一日的 183.2% 下降至截至二零一八年六月三十日的 171.8%，主要是由於本集團為達致可持續增長而不斷努力管理其財務槓桿所致。

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。

截至二零一八年六月三十日，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約為人民幣 21,089.9 百萬元，截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣 21,961.4 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，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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，該等法律程序產生的負債將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

本集團截至二零一八年六月三十日已訂約但尚未撥備的房地產開發支出、土地使用權之收購以及應付合營企業及聯營公司的注資為人民幣12,736.6百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣9,168.6百萬元。

本集團截至二零一八年六月三十日的經營租賃支出為人民幣134.1百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣89.6百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至二零一八年六月三十日，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、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

截至中期業績公告日期，未動用所得款項淨額以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式的相同方式使用。

債券發售

本集團持續尋求融資機會以支持其業務發展。該等機會包括通過資產抵押證券計劃、優先票據及本公司債券及其他債券發售計劃籌集資金。

於二零一八年四月，本集團透過非公開配售發行建議本金總額約人民幣2,421.0百萬元之資產抵押證券。證券分為兩個份額發行。第一種份額即是證券的優先級份額，發行金額為人民幣2,300.0百萬元，三個年期，發行利率7.3%。第二種份額即是證券的次級份額，發行金額為人民幣121.0百萬元，三個年期，無固定利率及到期日為二零二一年四月。

於二零一八年五月，本集團以非公開配售發行一年期為美元160.0百萬元之優先票據，票面年利率8.5%及到期日為二零一九年五月。

此外，於二零一八年六月，本集團透過公開發售發行2.5億美元優先票據。該票據將按二零二零年六月到期的年利率10.5%計息。

本集團擬將該等債券發售所得款項用於償還對外借款及亦可能於未來短期內考慮其他債券發售計劃。

僱員

截至二零一八年六月三十日，本集團擁有合共2,065名僱員。本集團向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、年終花紅及股份獎勵。本集團亦為僱員繳納社會保險供款，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。

其後事件

除本文所披露者外，本集團於二零一八年六月三十日後並無進行任何重大事件。

首次公開發售所得款項用途

本集團完成其首次公開發售並於二零一八年一月十六日在聯交所主板成功上市。本公司收取的首次公開發售所得款項淨額(包括行使超額配股權)，經扣除包銷佣金及有關發售的其他估計開支約為4,392.3百萬港元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團以招股章程內建議分配方式的相同方式動用首次公開發售所得款項，其中人民幣約902.1百萬元已全部用於償還到期借款，人民幣約753.8百萬元已悉數分配於各項目公司用於一般營運資金用途。剩餘用於物業專案的建築及發展的款項中，已支付人民幣約438.4百萬元，而剩餘款項將依據其後年度的建設進度逐年支付。

其他資料

遵守企業管治守則

本公司透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於達致高水平的企業管治。本公司已制定及實行良好的管治政策及措施，並由董事會負責執行該等企業管治職責。董事會將參考上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「該守則」)持續檢討及監督本公司的企業管治狀況，以維持本公司高水準的企業管治。就

董事所知，自二零一八年一月十六日（「上市日期」）至二零一八年六月三十日，本公司已遵守該守則。

董事進行證券交易的標準守則

於報告期內，本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，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，彼等自上市日期至二零一八年六月三十日已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

上市日期至二零一八年六月三十日，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

根據上市規則第 13.51B(1) 條披露的董事會成員及最高行政人員履歷變動

根據本公司日期為二零一八年八月三日之公告，陳偉健先生已獲委任為本公司的執行董事兼副總裁，自二零一八年九月三日起生效。

林朝陽先生已辭任本公司執行董事及聯席行政總裁，自二零一八年八月二十七日起生效。

執行董事王本龍先生已獲調任為本公司行政總裁，自二零一八年八月二十七日起生效。

陸海林博士已分別辭任敏實集團有限公司的公司秘書（自二零一八年二月八日起生效）及永發置業有限公司的獨立非執行董事（自二零一八年四月三日起生效），並已獲委任為達進東方照明控股有限公司的獨立非執行董事（股份代號：0515），自二零一八年六月六日起生效。

除上文所披露者外，自二零一七年年報日期起並無其他根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露的董事履歷變動。

中期股息

董事不建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

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。審核委員會包括三名成員，即我們的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，是我們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。

截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績及中期報告於向董事會提呈批准建議前已由審核委員會審核。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績及中期報告

中期業績公告將刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhenrodc.com)。中期報告將於適當時候送交本公司股東以及於聯交所及本公司之網站刊載。

承董事會命
正榮地產集團有限公司
董事長
黃仙枝

香港，二零一八年八月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生及王本龍先生，本公司非執行董事為歐國強先生及歐國偉先生，以及本公司獨立非執行董事為陸海林先生、沈國權先生及王傳序先生。