

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的有限公司)
(股份代號：6158)

截至二零一九年六月三十日止六個月 之中期業績公告

中期業績及經營摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月，收益為人民幣13,648.4百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的增長10.8%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，溢利為人民幣1,179.2百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的增長23.2%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，核心純利⁽¹⁾為人民幣1,151.1百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的增長33.4%。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔核心純利⁽¹⁾為人民幣905.3百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的增長21.3%。
- 於二零一九年六月三十日，淨債務與權益比率⁽²⁾為70.8%，持有現金人民幣30,136.9百萬元。
- 於二零一九年上半年，本集團收購22幅地塊，總預計建築面積為2.9百萬平方米。於二零一九年六月三十日，本集團擁有土地儲備建築面積達26.3百萬平方米。

附註：

(1)：界定為純利，不包括投資物業及金融資產公平值變動及相關遞延稅項。

(2)：根據本集團於二零一九年七月完成股份配售及認購事項後調整。

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」)截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同上個財政年度的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	13,648,419	12,314,646
銷售成本		(10,874,726)	(9,600,262)
毛利		2,773,693	2,714,384
其他收入及收益	5	156,718	179,433
銷售及分銷開支		(354,815)	(321,978)
行政開支		(523,641)	(509,733)
金融資產減值虧損淨額		(158)	(1,376)
其他開支		(74,175)	(14,514)
投資物業的公平值收益		123,248	98,047
融資成本	6	(207,650)	(191,453)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		135,451	(27,291)
聯營企業		(64,130)	(56,876)
除稅前溢利	7	1,964,541	1,868,643
所得稅開支	8	(785,307)	(911,465)
期內溢利		1,179,234	957,178
以下人士應佔：			
母公司擁有人		933,434	840,364
非控股權益		245,800	116,814
		1,179,234	957,178
母公司普通權益持有人應佔			
每股盈利			
基本及攤薄			
一期內溢利	10	人民幣0.23元	人民幣0.21元

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,179,234</u>	<u>957,178</u>
可於往後期間重新分類至損益之其他全面 收益：		
外幣報表折算差異	<u>30,303</u>	<u>(78,448)</u>
可於往後期間重新分類至損益之其他全面 收益淨額	<u>30,303</u>	<u>(78,448)</u>
期內之其他全面收益，扣除稅項	<u>30,303</u>	<u>(78,448)</u>
期內之全面收益總額	<u>1,209,537</u>	<u>878,730</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	963,737	761,916
非控股權益	<u>245,800</u>	<u>116,814</u>
	<u>1,209,537</u>	<u>878,730</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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		598,187	876,882
投資物業		8,722,800	8,461,900
其他使用權資產		369,082	—
預付土地租賃款項		213,674	213,674
其他無形資產		7,535	9,940
投資於合營企業		2,014,336	1,931,702
投資於聯營公司		2,854,124	1,796,827
遞延稅項資產		1,831,280	1,463,999
非流動資產總值		<u>16,611,018</u>	<u>14,754,924</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		1,127,280	862,161
開發中物業		69,522,780	63,588,003
持作出售的完工物業		8,794,614	11,433,470
貿易應收款項	11	70,628	34,151
應收關聯公司款項		4,141,521	7,686,366
預付土地租賃款項		3,801,205	754,184
預付款項、其他應收款項及 其他資產		19,856,076	12,755,716
可收回稅項		1,211,041	1,160,983
受限制現金		4,574,941	4,866,036
已抵押存款		489,646	963,560
現金及現金等價物		25,072,296	22,538,953
流動資產總值		<u>138,662,028</u>	<u>126,643,583</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	9,563,832	8,212,543
其他應付款項及應計費用	13	7,185,215	5,449,969
合約負債		46,282,211	47,149,486
應付關聯公司款項		4,152,106	3,332,983
計息銀行貸款及其他借款		19,668,207	21,629,210
優先票據		4,078,591	1,094,198
公司債券		1,155,858	1,115,788
應付稅項		2,332,384	2,297,672
流動負債總額		<u>94,418,404</u>	<u>90,281,849</u>
流動資產淨值		<u>44,243,624</u>	<u>36,361,734</u>
總資產減流動負債		<u>60,854,642</u>	<u>51,116,658</u>

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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		16,907,014	16,541,379
其他應付款項及應計費用	13	3,390,421	3,285,661
優先票據		8,276,289	4,076,627
公司債券		2,443,128	2,034,399
遞延稅項負債		782,473	699,591
		<u>31,799,325</u>	<u>26,637,657</u>
非流動負債總額			
淨資產		<u>29,055,317</u>	<u>24,479,001</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		265	265
儲備		13,941,863	13,528,703
		<u>13,942,128</u>	<u>13,528,968</u>
永久資本證券		4,486,893	3,008,224
非控股權益		10,626,296	7,941,809
		<u>29,055,317</u>	<u>24,479,001</u>
權益總額			

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零一九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。截至二零一九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

該截至二零一九年六月三十日止六個月中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。該中期簡明綜合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，並應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料時所採納之會計政策，與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，惟採納於二零一九年一月一日起生效的新訂及經修訂準則除外。

國際財務報告準則第9號之修訂
國際財務報告準則第16號
國際會計準則第19號之修訂
國際會計準則第28號之修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋
第23號
二零一五年至二零一七年週期
之年度改進

具有負補償之提前還款特性
租賃
計劃修訂、縮減或結清
於聯營公司及合營企業的長期權益
所得稅處理之不確定性

國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號之修訂

除下文所闡述有關國際財務報告準則第16號租賃、國際會計準則第28號之修訂於聯營公司及合營企業的長期權益及國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號所得稅處理之不確定性的影響外，新訂及經修訂準則與本集團中期簡明綜合財務資料並不相關。新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響說明如下：

(a) 採用國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃－優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃單一以資產負債表內的模式入賬。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相似的原則，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何財務影響。

本集團於二零一九年一月一日按經修訂追溯法首次採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日其他使用權資產及租賃負債期初餘額的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據國際會計準則第17號作出報告。

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 採用國際財務報告準則第16號租賃(續)

租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內可確認資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可確認資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可確認資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確認為租賃的合約應用該準則。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號未確認為租賃的合約並未予以重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下租賃的定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃組成部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已作為承租人採用可行權宜方法，選擇不分拆非租賃組成部分，而是將租賃組成部分和與其相關的非租賃組成部分(如租賃物業的物業管理服務)作為單一租賃組成部分入賬。

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

採納國際財務報告準則第16號的影響的性質

本集團擁有多個物業(如辦公室及僱員宿舍)的租賃合約。本集團之前作為承租人根據對租賃是否將資產擁有權的絕大部分報酬與風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團對所有租賃應用單一方法確認和計量使用權資產與租賃負債，惟低價值資產(基於每一項租賃選擇)與短期(基於每一類相關資產選擇)兩類租賃的選擇性豁免除外。本集團選擇不就(i)低價值資產(如手提電腦及電話)租賃；及(ii)於租賃開始日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租賃期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

過渡期的影響

於二零一九年一月一日的租賃負債乃根據剩餘租賃付款按於二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現的現值確認，並計入其他應付款項及應計費用。

使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於中期簡明綜合財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產均於當日按國際會計準則第36號就任何減值予以評估。本集團選擇於財務狀況表單獨呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，採用國際會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 將短期租賃豁免應用於租賃期，租賃期限自首次申請日期起12個月內結束

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 採用國際財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃(續)

過渡期的影響(續)

- 倘合約包含續期／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期限

於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元 (未經審核)
資產	
其他使用權資產增加	375,785
物業、廠房及設備減少	<u>(273,993)</u>
資產總值增加	<u><u>101,792</u></u>
負債	
租賃負債增加	<u>101,792</u>
負債總額增加	<u><u>101,792</u></u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	113,901
於二零一九年一月一日的加權平均遞增借款利率	6%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	103,338
減：有關短期租賃的承擔及餘下租賃期為 於二零一九年十二月三十一日或之前終止的該等租賃承擔	<u>(1,546)</u>
於二零一九年一月一日租賃負債	<u><u>101,792</u></u>

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策將於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號後由以下新會計政策取代：

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 採用國際財務報告準則第16號租賃(續)

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與持作存貨的租賃土地權益有關時，其後根據本集團「開發中物業」及「持作出售已竣工物業」政策按成本及可變現淨值中較低者計量。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，計入投資物業。相應的使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團「投資物業」政策按公平值計量。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值予以確認。租賃負債於中期簡明綜合財務狀況表中的其他應付款項及應計費用中呈列。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變租賃付款、剩餘價值擔保下的預期應付款項。租賃款項亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘在租期內反映本集團正行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或情況的期間內確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，倘租賃內所隱含的利率不易釐定，則本集團於租賃開始日期應用遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，其減少則為租賃付款所致。此外，如有修改、租賃付款日後因指數或利率變動出現變動、租賃期限發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產的評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

釐定有續期選擇權合約租期時所作的重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而倘可合理確定將行使重續租賃的選擇權，租期應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，亦應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

3. 會計政策及披露變動(續)

(a) 採用國際財務報告準則第16號租賃(續)

中期簡明綜合財務狀況及損益表中已確認金額

本集團其他使用權資產及租賃負債的賬面金額以及期內變動如下：

	其他使用權資產 土地及樓宇 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於二零一九年一月一日	375,785	101,792
添置	23,233	23,233
折舊開支	(29,936)	—
利息開支	—	3,149
付款	—	(26,752)
	<hr/>	<hr/>
於二零一九年六月三十日	<u>369,082</u>	<u>101,422</u>

(b) 國際會計準則第28號的修訂

國際會計準則第28號的修訂明確說明國際財務報告準則第9號的豁免範圍僅包括就此應用權益法的於聯營公司或合營企業的權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用國際財務報告準則第9號而非國際會計準則第28號(包括國際財務報告準則第9號項下的減值規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營企業的虧損及於聯營公司或合營企業的投資淨額的減值而言，國際會計準則第28號繼而應用於投資淨額(包括長期權益)。於二零一九年一月一日採納該等修訂後，本集團評估其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模式，並得出結論認為，聯營公司及合營企業的長期權益繼續按照國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團的簡明綜合財務資料並無任何影響。

(c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號處理倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號的應用的不確定性(通常指「不確定的稅務狀況」)時的所得稅(即期及遞延)會計處理方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，且其亦無特別包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。詮釋具體處理(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋後，本集團已考慮是否存在集團內公司間銷售之轉讓定價產生之任何不確定的稅務狀況。基於本集團之稅務合規及轉讓定價研究，本集團釐定，其轉讓定價政策可能將獲稅務機關接納。因此，詮釋對本集團之中期簡明綜合財務資料並無任何重大影響。

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，而任一單一位置的收益、溢利淨額或總資產不會超過本集團合併收益、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，因此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

於截至二零一九年及二零一八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、其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
客戶合約收益		
銷售物業	13,533,564	12,224,314
物業管理服務收入	41,418	40,262
管理服務收入	17,452	3,195
來自其他來源的收益		
租金收入	55,985	46,875
	<u>13,648,419</u>	<u>12,314,646</u>

客戶合約收益的分類收益資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益確認時間：		
銷售物業收益：		
於某一時間點確認	13,533,564	12,224,314
物業管理服務收益：		
隨時間確認	41,418	40,262
管理服務收益：		
隨時間確認	17,452	3,195
	<u>13,592,434</u>	<u>12,267,771</u>

5. 收入、其他收入及收益(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
利息收入	134,419	116,540
沒收按金	7,596	5,092
政府補助	6,527	451
匯兌收益	3,070	18,480
出售附屬公司	1,388	5,270
出售物業、廠房及設備項目的收益	39	191
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額	-	27,594
廉價收購收益	-	3,734
其他	3,679	2,081
	<u>156,718</u>	<u>179,433</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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他借款、公司債券、優先票據、 資產支持證券所得款項及租賃負債的利息	1,912,080	1,721,065
收益合約產生的利息開支	646,980	554,255
	<u>2,559,060</u>	<u>2,275,320</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,559,060	2,275,320
減：資本化利息	2,351,410	(2,083,867)
	<u>207,650</u>	<u>191,453</u>

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	10,908,707	9,569,628
持作出售竣工物業的減值虧損撇銷(附註)	(124,022)	(110,427)
開發中物業及持作出售竣工物業確認的減值虧損	61,883	124,285
金融資產減值虧損淨額	158	1,376
物業、廠房及設備項目折舊	27,688	14,394
其他使用權資產折舊	29,936	—
攤銷其他無形資產	2,765	1,863
出售物業、廠房及設備項目的收益及虧損淨額	(10)	(51)
出售附屬公司的收益	1,388	5,270
核數師薪酬	2,400	2,000
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
薪金及工資	284,994	218,445
養老金計劃供款及社會福利	44,075	28,490

附註：該項目計入中期簡明綜合全面收益表的銷售成本中。

8. 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二零一九年及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溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中華人民共和國(「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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	721,078	671,902
土地增值稅	360,296	490,937
遞延稅項	(296,067)	(251,374)
期內稅項支出總額	785,307	911,465

9. 股息

本公司股東已於二零一九年五月二十四日召開之股東週年大會上批准宣派二零一八年建議末期股息每股0.15港元(約相當於人民幣12.00分)，總金額為618,450,000港元(約相當於人民幣527,662,000元)。二零一八年建議末期股息已計入中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項及應計費用」，並隨後於二零一九年七月分派。

董事會議決不派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利人民幣933,434,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣840,364,000元)及期內已發行普通股的加權平均數4,123,000,000股(截至二零一八年六月三十日止六個月：4,014,983,425股)計算。

11. 貿易應收款項

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	69,990	33,432
一年以上	638	719
	<u>70,628</u>	<u>34,151</u>

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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	9,397,287	8,115,173
一年以上	166,545	97,370
	<u>9,563,832</u>	<u>8,212,543</u>

13. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
與土地使用權有關的按金	2,026,943	1,992,577
附屬公司非控股股東墊款	3,059,290	2,181,899
建築相關留置按金	601,346	377,638
應付利息	189,392	119,067
應付工資及福利	92,170	248,924
物業銷售相關按金	103,719	161,958
營業稅及附加	236,646	185,937
維修基金	72,266	119,607
資產支持證券所得款項(附註)	3,344,621	3,285,661
應付股息	527,662	-
租賃負債	101,422	-
其他	220,159	62,362
	<u>10,575,636</u>	<u>8,735,630</u>
減：即期部分	<u>(7,185,215)</u>	<u>(5,449,969)</u>
非即期部分	<u><u>3,390,421</u></u>	<u><u>3,285,661</u></u>

附註：結餘指由中國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。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績。

業績

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收益同比增長10.8%至人民幣13,648.4百萬元；溢利為人民幣1,179.2百萬元，同比增長23.2%；核心純利為人民幣1,151.1百萬元，同比增長33.4%；母公司擁有人應佔核心純利為人民幣905.3百萬元，同比增長21.3%。董事會決定不派發中期股息。

經營回顧

二零一九年上半年，房地產信貸政策相對寬鬆，住房需求得以釋放，致使行業整體成交量回穩，部分城市更出現樓市「小陽春」。然而，中央多次強調「房住不炒、因城施策」，在「穩地價、穩房價、穩預期」的長期目標下，地方政府因應市場變化適時調整調控政策。自二季度起，個別熱點城市的調控政策如限售、限購、土地拍賣政策明顯加強，同時房企融資環境有所收緊，房地產行業表現出先揚後抑勢態，房企銷售增速普遍放緩。此外，行業持續整合及分化，市場集中度進一步提升，規模品牌房企的優勢進一步得以體現。

二零一九年，是本集團「新三年戰略」首年。本集團在承繼二零一八年實現千億銷售規模的良好發展基礎上，堅持穩中求進，把實現「高質量發展」作為首要目標，重視財務穩健、規模和利潤共生。在銷售表現方面，本集團於二零一九年上半年實現累計合約銷售金額為人民幣586億元，累計合約銷售建築面積為3,807,522平方米及合約平均售價（「平均售價」）為每平方米人民幣15,392元。在土地投資方面，本集團堅持區域深耕，策略地聚焦強二線城市，為未來業績持續增長打下基礎。於上半年，集團新增土地22幅，預計建築面積約2.9百萬平方米，當中逾90%位於強二線城市。而為應對不斷變化的內、外環境，本集團積極推進組織管理完善升級，根據「精總部、強區域」的組織定位，推動架構調整優化及標準化授權，通過組織架構變革及管理創新，實現可持續的高品質發展。

優化財務結構 拓寬融資管道

憑藉穩健的財務狀況及多元化的融資管道，讓本集團在融資收緊的行業背景下實現可持續、高質量的發展。自年初至今，本集團在融資方面繼續取得突破，先後通過發行優先票據、優先永續資本證券、銀團貸款、長租公寓專項債、資產支持證券、資產支持票據及進行股份配售，實現資本市場總融資金額逾人民幣130億元。另一方面，通過不斷的債務置換，本集團的債務結構更多元化，短期借貸的比例進一步下降。於二零一九年六月三十日，本集團的淨債務與權益比率（根據本集團於二零一九年七月完成股份配售及認購事項後調整）為70.8%，繼續處於健康水平。

獎項及認可

儘管本公司上市時間僅一年有餘，但憑藉穩健的形象及良好的經營成果，贏得各方對公司投資價值的一致認可。期內，本集團榮獲「中國房企綜合實力Top 200」第17名，並蟬聯「中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP 10」榮譽。

在資本市場方面，本集團先後獲得法國巴黎銀行、建銀國際、德意志銀行、海通國際、華泰國際、興業證券、摩根大通、東北證券、東吳證券、西南證券及大華繼顯多家知名境內外大行予以股票研究覆蓋及正面評價。

本集團穩健的財務狀況和綜合實力亦受信用評級機構的高度認可，於上半年期間，穆迪調升本公司信用評級至B1，展望為穩定；標準普爾調升本公司信用B級評級展望至正面；境內信用評級方面，國內著名信用評級機構中誠信證券評估有限公司提升本公司的全資附屬公司正榮地產控股股份有限公司的企業主體信用評級至最高的AAA級別，展望為「穩定」。

展望

展望下半年，政策的中心將繼續以「穩地價、穩房價、穩預期」為目標，同時推進建立和完善長效機制，堅持「一城一策」，預計整體政策環境將會維持「鬆緊並舉」的新常態。在這樣的大環境下，短期內房地產行業將尋求穩步推進的方向發展。面對行業變局，本集團既懷敬畏之心，也要積極把握新業務環境中的發展機遇。

本集團將加強風險管控能力，保持審慎投資和聚焦，重視財務穩健、規模、利潤的三者平衡，強調高周轉及快去化，堅持強運營、控投資、控杠杆的策略。同時，本集團致力通過不斷提升自身的核心能力，包括產品競爭力、服務品質、經營能力、成本管控能力、資源整合能力和資產管理能力，以確保正榮地產的綜合實力持續處於行業領先地位。

於二零一九年六月三十日，本集團於全國29個城市，擁有建築面積26.3百萬平方米的土地儲備，每平方米土地的平均成本為人民幣4,624元，超過70%的土地儲備位於一、二線城市。充足且高品質的可售資源將有力支持本集團完成二零一九年人民幣1,300億元的合約銷售目標。

我們將圍繞住宅開發之主業，堅持「改善大師」定位，以匠心做產品，以敬畏心對待市場及客戶，對本集團「正榮府」、「紫闕台」及「雲麓」三大產品線進行持續優化，以更優質的改善型產品，適應中國住宅市場的結構性變化。

投資方面，隨著調控政策延續及流動性的持續收緊，預計整體土地價格將會趨向合理。本集團會繼續保持審慎投資原則，密切關注土地價格及政策變化，圍繞六大區域核心都市圈進行深耕，聚焦主力城市和價值板塊，並積極探索更多拿地方式及項目合作模式。

本集團將繼續加強現金流管理，保持充裕的流動性資金，以從容應對市場可能發生的波動。本集團將繼續秉承正直之心、精工之作、責任之行，實現更好的業績。

致謝

最後，本人僅代表董事會同仁，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。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，為股東及投資者帶來具價值的回報，成長為令人尊敬且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

管理層討論及分析

表現摘要

	截至		同比變動
	六月三十日止六個月 二零一九年	六月三十日止六個月 二零一八年	
合約銷售⁽¹⁾			
合約銷售金額(人民幣百萬元)	58,607	58,129	0.8%
合約銷售建築面積(平方米)	3,807,522	3,384,534	12.5%
合約平均售價 (人民幣元/平方米)	15,392	17,175	-10.4%
財務資料摘要(人民幣百萬元)			
收益	13,648	12,315	10.8%
銷售成本	10,875	9,600	13.3%
毛利	2,773	2,715	2.2%
除所得稅前溢利	1,965	1,869	5.1%
期內溢利	1,179	957	23.2%
以下人士應佔：			
母公司擁有人	933	840	11.1%
非控股權益	246	117	110.4%
核心純利 ⁽²⁾	1,151	863	33.4%
母公司擁有人應佔核心純利	905	746	21.3%
	截至	截至	同比變動
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日	
總資產(人民幣百萬元)	155,273	141,399	9.8%
總負債(人民幣百萬元)	126,218	116,920	7.9%
權益總額(人民幣百萬元)	29,055	24,479	18.7%
本公司擁有人應佔權益 (人民幣百萬元)	13,942	13,529	3.1%
流動比率 ⁽³⁾	1.5	1.4	
淨債務與權益比率(經調整) ⁽⁴⁾	70.8%	74.0%	

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，不包括投資物業及金融資產公平值變動以及相關遞延稅項。
- (3) 流動比率等於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。淨債務與權益比率已計及本集團於二零一九年七月完成股份配售及認購事項後調整。

房地產開發

合約銷售

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得合約銷售金額人民幣58,606.6百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣58,129.4百萬元增長約0.8%，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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，總合約銷售建築面積約為3.8百萬平方米，較截至二零一八年六月三十日止六個月的約3.4百萬平方米增加約12.5%。截至二零一九年六月三十日止六個月，平均售價約為人民幣15,392元／平方米，而截至二零一八年六月三十日止六個月為人民幣17,175元／平方米。該減少主要是由於二零一九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。

長三角、海峽西岸、中部、環渤海及西部為本集團於二零一九年上半年的合約銷售總額分別貢獻約55.7%、17.9%、11.6%、10.9%及3.9%。

下表載列本集團於二零一九年上半年合約銷售明細（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	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	1,816,206	32,646,104	17,975	55.7%
海峽西岸	868,968	10,516,189	12,102	17.9%
中部	595,051	6,811,838	11,447	11.6%
環渤海	357,017	6,371,000	17,845	10.9%
西部	170,280	2,261,423	13,281	3.9%
總計	3,807,522	58,606,554	15,392	100.0%

截至二零一九年六月三十日，客戶墊款約為人民幣46,282.2百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日的約人民幣47,149.5百萬元減少1.8%。該客戶墊款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

截至二零一九年六月三十日止六個月，銷售物業已確認收益為人民幣13,533.6百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣12,224.3百萬元增長約10.7%，佔本集團收益總額的99.2%。截至二零一九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16,821元／平方米，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣15,625元／平方米增加7.7%，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三角及環渤海所致。

銷售物業的已確認收益增加，主要歸因於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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團交付的物業包括南京正榮·潤峰及合肥·都會1907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）。

	佔銷售物業已確認							
	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
截至六月三十日止六個月	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
長三角	6,446,648	9,384,906	47.6	76.8	307,234	458,116	20,983	20,486
海峽西岸	3,977,852	2,180,619	29.4	17.8	341,785	215,215	11,638	10,132
環渤海	2,275,950	93,434	16.8	0.8	93,198	3,994	24,420	23,392
中部	833,114	539,544	6.2	4.4	62,353	102,927	13,361	5,242
西部	-	25,811	-	0.2	-	2,097	-	12,307
總計	<u>13,533,564</u>	<u>12,224,314</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>804,570</u>	<u>782,349</u>	<u>16,821</u>	<u>15,625</u>

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。

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣8,794.6百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日的人民幣11,433.5百萬元減少23.1%。該減少主要是由於二零一九年上半年已售已竣工物業已交付並確認收益所致。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。

截至二零一九年六月三十日，本集團的開發中物業金額為人民幣69,522.8百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日金額人民幣63,588.0百萬元增加9.3%。該增加主要是由於本集團於二零一九年上半年開發項目數量的增加所致。

物業投資

租金收入

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣56.0百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的增加19.4%。該增加乃主要由於莆田財富中心的租約價格上漲所致。

投資物業

截至二零一九年六月三十日，本集團有11項投資物業，總建築面積約為765,689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463,713平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於二零一九年上半年，本集團在已拓展城市內繼續深耕。本集團共收購22幅新地塊，總地盤面積約為1.1百萬平方米，總估計建築面積約為2.9百萬平方米，合約地價總額約為人民幣18,168.5百萬元，平均成本約為每平方米人民幣6,311元。下表載列本集團截至二零一九年六月三十日止六個月內新收購地塊的詳情。

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 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(根據 估計總 建築面積 計算)
						人民幣元／ 平方米
<i>長三角</i>						
南京	南京棲霞區龍潭09號	住宅／零售	84,929	231,655	1,440	6,216
南京	江北新區2018G08	住宅	36,292	84,253	1,450	17,210
合肥	長豐7號地	住宅／零售	50,857	128,873	717	5,564
合肥	長豐8號地	住宅／零售	30,488	76,882	430	5,591
合肥	長豐10號地	住宅／零售	43,324	113,727	611	5,371
合肥	肥西2019-5號地	住宅／零售	58,464	156,443	1,114	7,119
<i>中部</i>						
襄陽	正榮·悅江府	住宅／零售	20,142	82,327	348	4,227
武漢	盤龍大道73號地塊	住宅／零售	49,251	205,698	922	4,483
<i>西部</i>						
成都	新都31畝項目	住宅／零售	21,205	59,649	322	5,404
重慶	重慶水土項目	住宅／零售	88,177	132,266	820	6,200
西安	紫關台一期	住宅／零售	36,041	143,125	724	5,059
西安	紫關台二期	住宅／零售	75,748	232,990	1,070	4,592
西安	大興項目	住宅／零售	15,586	60,950	213	3,496
<i>環渤海</i>						
天津	西青09號地	住宅／零售	137,767	257,207	2,233	8,682
天津	北辰053號地	住宅／零售	34,244	98,288	730	7,427
<i>海峽西岸</i>						
福州	正榮·悅山居項目	住宅／零售	61,510	227,574	1,893	8,318
福州	馬尾青洲A地塊	住宅／零售	33,436	125,058	747	5,973
莆田	莆田棠霞路項目	住宅／零售	29,559	80,819	482	5,958
南昌	悅瀾灣一期	住宅／零售	55,635	162,358	945	5,822
南昌	灣里34畝地塊	住宅／零售	22,841	45,682	210	4,605

本集團合營企業和聯營公司開發的物業

城市	地塊／項目名稱	土地用途	土地面積 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 (根據估計 總建築面積 計算)	應佔權益
						人民幣元／ 平方米	
<i>環渤海</i>							
天津	西青中北鎮項目	住宅／零售	38,670	77,672	577	7,429	33.0%
<i>海峽西岸</i>							
贛州	悅蓉府	住宅／零售	32,740	95,159	170	1,789	50.0%

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣12,314.6百萬元增加約10.8%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣13,648.4百萬元。本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月確認的收益總額當中，(i)物業銷售收益較二零一八年同期增加約10.7%至人民幣13,533.6百萬元；(ii)物業租賃收益較二零一八年同期增加約19.4%至人民幣56.0百萬元；及(iii)提供商業物業管理服務收益較二零一八年同期增加約2.9%至人民幣41.4百萬元。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。

	截至二零一九年		截至二零一八年		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	百分比	人民幣千元	百分比	%
物業銷售	13,533,564	99.2	12,224,314	99.3	10.7
租金收入	55,985	0.4	46,875	0.4	19.4
物業管理收入	41,418	0.3	40,262	0.3	2.9
管理服務收入 ⁽¹⁾	17,452	0.1	3,195	0.0	446.2
總計	13,648,419	100.0	12,314,646	100.0	10.8

附註：

(1) 主要包括向合營企業及聯營公司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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣9,600.2百萬元增加約13.3%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣10,874.7百萬元，主要是由於本集團於截至二零一九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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣2,714.4百萬元增加約2.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2,773.7百萬元。

毛利率由截至二零一八年六月三十日止六個月的22.0%減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的20.3%，主要是由於已交付物業的平均毛利率下降。

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、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。

其他收入及收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣179.4百萬元減少約12.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣156.7百萬元，主要是由於按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額減少。

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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣322.0百萬元增加約10.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣354.8百萬元，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)本集團於二零一九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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣509.7百萬元增加約2.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣523.6百萬元，主要原因是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），令其管理及行政人員人數、差旅開支以及其他雜項開支增加。

其他開支

其他開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣14.5百萬元增加411.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣74.2百萬元，主要是由於按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損淨額增加。

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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣98.0百萬元增加約25.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣123.2百萬元。

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191.5百萬元增加約8.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣207.7百萬元，主要是由於有息負債規模於截至二零一九年六月三十日止六個月內增加。

應佔合營企業利潤及聯營公司虧損

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的應佔合營企業利潤為人民幣135.5百萬元，對比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人民幣27.3百萬元，主要是由於合營企業的盈利水準持續改善。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的應佔聯營公司虧損為人民幣64.1百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣56.9百萬元增加12.8%，主要是由於本集團聯營公司持有的物業項目增加導致其相關開支上升。

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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣911.5百萬元減少約13.8%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣785.3百萬元，主要是由於本集團的應繳土地增值稅減少所致。截至二零一九年六月三十日止六個月，實際企業所得稅率為26.5%，而截至二零一八年六月三十日止六個月則為30.5%。

期內溢利

由於上文所述，本集團的期內溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣957.2百萬元增加約23.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,179.2百萬元。

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、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

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣30,136.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣28,368.5百萬元)、已抵押存款約人民幣489.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣963.6百萬元)及受限制現金約人民幣4,574.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,866.0百萬元)。

債務

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有尚未償還銀行及其他借款總額人民幣36,575.2百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣38,170.6百萬元。截至二零一九年六月三十日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣15,953.9百萬元的境內公司債券及優先票據，截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣8,321.0百萬元。本集團的借款主要以人民幣及美元計值。

下表載列本集團截至所示日期的借款總額。

	截至 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
即期借款：		
銀行借款－有抵押	393,830	80,000
其他借款－有抵押	2,975,958	5,292,063
其他借款－無抵押	250,000	15,900
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款－有抵押	9,158,713	8,379,839
銀行借款－無抵押	150,000	832,643
其他借款－有抵押	6,580,134	5,185,600
其他借款－無抵押	159,572	1,843,165
優先票據及公司債券	5,234,449	2,209,986
即期借款總額	<u>24,902,656</u>	<u>23,839,196</u>
非即期借款：		
銀行借款－有抵押	11,113,138	11,655,746
銀行借款－無抵押	300,000	583,896
其他借款－有抵押	5,379,176	4,066,849
其他借款－無抵押	114,700	234,888
優先票據及公司債券	10,719,417	6,111,026
非即期借款總額	<u>27,626,431</u>	<u>22,652,405</u>
總計	<u><u>52,529,087</u></u>	<u><u>46,491,601</u></u>

下表載列本集團截至所示日期的借款總額到期情況。

	截至 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
須於一年內償還	24,902,656	23,839,196
須於第二年償還	12,744,094	13,309,982
須於二至五年內償還	14,342,337	8,809,949
須於五年後償還	540,000	532,474
總計	<u><u>52,529,087</u></u>	<u><u>46,491,601</u></u>

此外，截至二零一九年六月三十日，本集團發行多種公司債券及無擔保優先票據。更多詳情請參閱下文「債券發售及回購」。

借款成本

本集團於截至二零一九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7.6%，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度為7.8%。該減少主要是由於本集團實施有效措施優化債務結構。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣4,044.5百萬元投資物業(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,005.1百萬元)、賬面值為人民幣1,161.4百萬元預付土地租賃款項(二零一八年十二月三十一日：人民幣344.0百萬元)、賬面值為人民幣47,794.1百萬元開發中物業(二零一八年十二月三十一日：人民幣48,508.9百萬元)、賬面值為人民幣912.1百萬元持作出售已竣工物業(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,503.5百萬元)、賬面值為人民幣250.7百萬元物業、廠房及設備(二零一八年十二月三十一日：人民幣515.7百萬元)、賬面值為人民幣267.5百萬元其他使用權資產、賬面值為人民幣1,112.4百萬元按公平值計入損益的金融資產(二零一八年十二月三十一日：人民幣743.1百萬元)，賬面值為零的投資於合營企業(二零一八年十二月三十一日：人民幣54.6百萬元)及人民幣107.0百萬元受限制現金(二零一八年十二月三十一日：人民幣298.0百萬元)，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

本集團並無面臨重大信用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

本集團截至二零一九年六月三十日的流動比率為1.5，二零一八年十二月三十一日為1.4。

本集團經調整的淨債務與權益比率由截至二零一八年十二月三十一日的74.0%下降至截至二零一九年六月三十日的70.8%(計及本集團於二零一九年七月完成股份配售及認購事項後調整)，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。

截至二零一九年六月三十日，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32,023.6百萬元，截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣32,844.4百萬元。

董事確認，本集團並無遭遇其所提供按揭擔保的買方違約，而合計對其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

本集團截至二零一九年六月三十日已訂約但尚未撥備的房地產開發支出為人民幣18,288.5百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣13,396.1百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至二零一九年六月三十日，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、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

債券發售及回購

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支持證券計劃、公司債券及其他債券發售計劃籌集資金。

於二零一九年一月，本集團發行本金總額200.0百萬美元二零二零年到期票面年息率8.6%的優先票據。

於二零一九年一月，本集團額外發行本金總額150.0百萬美元二零二零年到期票面年息率10.5%的優先票據。

於二零一九年二月，本集團發行本金總額230.0百萬美元二零二一年八月到期票面年息率9.8%的優先票據。

於二零一九年二月，本集團回購其於二零一八年發行及於二零一九年到期票面年息率8.5%的優先票據之全部尚未償還本金額。於二零一九年四月，本集團完成註銷該票據。

於二零一九年三月，本集團發行本金總額200.0百萬美元二零二二年三月到期票面年息率9.15%的優先票據。

於二零一九年四月，本集團發行本金總額420.0百萬美元二零二三年四月到期票面年息率8.65%的優先票據。

於二零一九年六月，本集團發行本金額人民幣350.0百萬元之三年期公司債券（「正榮債券III」），其於上海證券交易所上市。正榮債券III以人民幣計值及按年利率6.8%計息。

此外，於二零一九年六月，本集團發行本金總額200.0百萬美元的優先永續資本證券（「優先永續資本證券」）。優先永續資本證券並無固定到期日，可由本公司選擇於二零二二年一月二十五日或倘該日並非營業日，則為隨後下一個營業日（「首個重設日」）按本金額連同應計、未付或延遲派息付款贖回。工具的分派率為(i)自發行日起至首個重設日（不包括該日）止期間為年息率10.25%，及(ii)就(A)自首個重設日（包括該日）起至緊隨首個重設日後的重設日（不包括該日，為各首個重設日及首個重設日後每三個曆年後的各日）期間及(B)自首個重設日後各重設日（包括該日）起至緊隨的下一個重設日（不包括該日）期間而言，為相關重設日的國庫利率（定義見優先永續資本證券的條款及條件）另加初步息差8.414%加上遞進息率5%。優先永續資本證券被分類為權益工具並於未經審核中期簡明綜合財務狀況表內呈列為權益的一部分。

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

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司概無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

本集團所持有重大投資

截至二零一九年六月三十日止六個月，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，但將根據本集團的發展需要繼續尋求潛在投資或收購機會。

僱員

截至二零一九年六月三十日，本集團擁有合共2,014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、績效工資及年終花紅。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。

期後事件

除下述事件外，本集團於二零一九年六月三十日後直至本公告日期止並無進行任何重大事件。

於二零一九年七月十九日，本公司、本公司控股股東RoYue Limited（「RoYue」）及建銀國際金融有限公司（「配售代理」）訂立配售及認購協議（「該協議」），據此(i) RoYue同意委任配售代理，而配售代理亦同意擔任RoYue之代理人及盡力促使買方按每股配售股份4.95港元購買最多達244,756,000股本公司現有股份，及(ii) RoYue同意按每股認購股份4.95港元認購最多達244,756,000股本公司新股份（「認購股份」）。該244,756,000股認購股份按每股股份面值0.00001美元計的合計面值為2,447.56美元並按簽署協議前最後交易日在聯交所所報收市價每股股份5.05港元之市價為1,236,017,800港元。認購事項的淨價格約為每股認購股份4.90港元。

按每股配售股份4.95港元配售244,756,000股現有股份予不少於六名獨立承配人及按每股認購股份4.95港元認購合共244,756,000股本公司新股份已分別於二零一九年七月二十四日及二零一九年七月三十日完成。本公司獲得認購事項所得款項淨額合共約1,199,300,000港元，並擬將所得款項淨額於機會出現時用作未來可能投資，及作為本集團之一般營運資金。詳情可參閱本公司日期為二零一九年七月二十一日及二零一九年七月三十日的公告。

於二零一九年八月，本集團透過公開發售額外發行110.0百萬美元優先票據。額外優先票據將按9.15%年利率計息及於二零二二年三月八日到期，並將與二零一九年三月八日發行的本金總額200.0百萬美元二零二二年到期年息9.15%的優先票據合併及構成單一系列。詳情可參閱本公司日期為二零一九年八月十三日及二零一九年八月十九日的公告。

根據上市規則第13.18及13.21條作出的披露

茲提述本公司日期為二零一九年七月五日的公告。

於二零一九年七月，本公司（作為借款人）及本公司若干全資附屬公司（作為初始擔保人）與（其中包括）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）（作為初始貸款人）訂立融資協議，據此本公司將獲授234,000,000港元及90,000,000美元（合共約120,000,000美元）的雙幣定期貸款融資，期限自融資協議日期起計36個月。詳情可參閱本公司日期為二零一九年七月五日的公告。

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，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。

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。

於二零一九年六月三十日，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，其中約人民幣902.1百萬元已用於償還到期借款，及約人民幣377.5百萬元已分配予項目公司作為一般營運資金。剩餘用於物業項目的建築及發展的所得款項中，已支付人民幣974.6百萬元，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，於截至二零一九年六月三十日止六個月，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，彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月，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

二零一九年六月六日，(i)林華先生已獲委任為獨立非執行董事以及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）成員；及(ii)沈國權先生已辭任獨立非執行董事以及薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一九年六月六日起生效。

除上文所披露者外，自二零一八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

董事會不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零一八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。

截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合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，二零一九年八月二十五日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生、王本龍先生及陳偉健先生，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博士、王傳序先生及林華先生。