

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)

截至二零二零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

- 截至二零二零年六月三十日止六個月，收益為人民幣14,542百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的增長6.5%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，溢利為人民幣1,275百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的增長8.1%。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，核心純利⁽¹⁾為人民幣1,243百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的增長8.3%。
- 於二零二零年六月三十日，淨債務與權益比率為71.4%，短期債務與總債務比例為30.0%，持有現金人民幣39,810百萬元。
- 截至二零二零年六月三十日止六個月，合約銷售金額為人民幣55,993百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的下降4.5%，完成全年合約銷售目標的40%。
- 於二零二零年上半年，本集團收購19幅地塊，總預計建築面積為3.02百萬平方米，新增土地儲備的權益佔比為73%。於二零二零年六月三十日，本集團擁有土地儲備建築面積達27.40百萬平方米。

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、匯兌損益及相關遞延稅項。

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」)截至二零二零年六月三十日止六個月(「本期間」)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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	14,542,163	13,648,419
銷售成本		<u>(11,587,983)</u>	<u>(10,874,726)</u>
毛利		2,954,180	2,773,693
其他收入及收益	5	365,683	156,718
銷售及分銷開支		(454,692)	(354,815)
行政開支		(543,195)	(523,641)
金融資產減值虧損淨額		(849)	(158)
其他開支		(71,711)	(9,855)
投資物業的公平值收益		79,617	123,248
按公平值計入損益的金融資產盈虧淨額		(5,565)	(64,320)
融資成本	6	(307,086)	(207,650)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		74,242	135,451
聯營公司		<u>292,156</u>	<u>(64,130)</u>
除稅前溢利	7	2,382,780	1,964,541
所得稅開支	8	<u>(1,108,253)</u>	<u>(785,307)</u>
期內溢利		<u><u>1,274,527</u></u>	<u><u>1,179,234</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		875,845	933,434
非控股權益		<u>398,682</u>	<u>245,800</u>
		<u><u>1,274,527</u></u>	<u><u>1,179,234</u></u>
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	<u><u>人民幣0.20元</u></u>	<u><u>人民幣0.23元</u></u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,274,527</u>	<u>1,179,234</u>
可於往後期間重新分類至損益之其他全面 收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(46,357)</u>	<u>30,303</u>
可於往後期間重新分類至損益之其他全面 收益淨額	<u>(46,357)</u>	<u>30,303</u>
期內之其他全面收益，扣除稅項	<u>(46,357)</u>	<u>30,303</u>
期內之全面收益總額	<u>1,228,170</u>	<u>1,209,537</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	<u>829,488</u>	<u>963,737</u>
非控股權益	<u>398,682</u>	<u>245,800</u>
	<u>1,228,170</u>	<u>1,209,537</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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		558,763	579,770
投資物業		9,882,200	9,377,800
使用權資產		345,966	390,518
其他無形資產		6,438	6,843
預付款項、其他應收款項及其他資產		-	120,120
投資於合營企業		2,587,940	2,341,631
投資於聯營公司		4,534,223	3,199,926
遞延稅項資產		1,697,513	1,684,744
非流動資產總值		19,613,043	17,701,352
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		1,021,402	773,896
開發中物業		96,017,552	86,379,442
持作出售已竣工物業		9,256,416	7,626,154
貿易應收款項	11	75,386	66,293
應收關聯公司款項		6,534,981	6,696,104
預付款項、其他應收款項及其他資產		18,782,578	13,533,906
可收回稅項		1,285,231	1,135,255
受限制現金		5,806,495	5,137,032
已質押存款		422,626	1,801,205
現金及現金等價物		33,581,358	28,368,571
流動資產總值		172,784,025	151,517,858
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	18,835,036	16,752,615
其他應付款項及應計費用		17,166,447	10,571,875
合約負債		46,513,856	38,797,781
應付關聯公司款項		7,002,757	7,386,244
計息銀行貸款及其他借款		11,939,046	14,534,136
優先票據		4,673,713	3,482,134
公司債券		2,449,787	2,024,173
租賃負債		53,305	68,171
應付稅項		3,398,744	2,828,821
流動負債總額		112,032,691	96,445,950
流動資產淨值		60,751,334	55,071,908
總資產減流動負債		80,364,377	72,773,260

中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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		26,144,250	21,782,986
其他應付款項及應計費用		1,888,255	2,321,843
優先票據		16,112,300	13,360,910
公司債券		2,234,121	3,481,130
租賃負債		41,219	63,477
遞延稅項負債		708,601	702,925
		<u>47,128,746</u>	<u>41,713,271</u>
非流動負債總額			
		<u>47,128,746</u>	<u>41,713,271</u>
淨資產		<u>33,235,631</u>	<u>31,059,989</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		282	282
儲備		16,799,090	16,396,245
		<u>16,799,372</u>	<u>16,396,527</u>
非控股權益			
永續資本證券		1,427,093	1,439,510
其他非控股權益		15,009,166	13,223,952
		<u>16,436,259</u>	<u>14,663,462</u>
權益總額		<u>33,235,631</u>	<u>31,059,989</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二零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（「聯交所」）主板上市。

本公司是一家投資控股公司。截至二零二零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

該截至二零二零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，並應與本集團截至二零一九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，與編製本集團截至二零一九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，惟首次就本期間財務資料採納的以下經修訂準則除外。

國際財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號的修訂	利率基準改革
國際財務報告準則第16號的修訂	COVID-19—相關租金寬免（提早採納）
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號的修訂	重要性的定義

經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號的修訂澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂明確說明，就可視為業務的一組整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和所取得的重要過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並引入公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

3. 會計政策變動(續)

- (b) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂旨在處理銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前的不確定期間內繼續進行對沖會計的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就COVID-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於COVID-19疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該等修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯有效，並允許提早應用。

截至二零二零年六月三十日止期間，出租人因COVID-19疫情而就本集團的辦公樓宇租賃授出部分每月租賃付款減免，而租賃條款並無其他變動。本集團已於二零二零年一月一日提早採用該修訂，並選擇就截至二零二零年六月三十日止期間出租人因COVID-19疫情而授出的所有租金寬免不應用租賃修改會計處理。租金寬免所導致的租賃付款減少(已通過終止確認部分租賃負債將其作為浮動租賃付款入賬並計入截至二零二零年六月三十日止期間的損益)微不足道。

- (d) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該信息為重要。該等修訂澄清，重要性取決於信息的性質或牽涉範圍。該等修訂並無對本集團中期簡明綜合財務資料產生任何影響。

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來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，故並無進一步呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
客戶合約收益	14,486,261	13,592,434
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： 租賃款項，包括固定款項	55,902	55,985
	<u>14,542,163</u>	<u>13,648,419</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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
貨物或服務類型		
銷售物業	14,299,944	13,533,564
物業管理服務	41,521	41,418
管理諮詢服務	144,796	17,452
來自客戶合約之總收益	<u>14,486,261</u>	<u>13,592,434</u>
收益確認時間		
物業於某一時間點轉移	14,299,944	13,533,564
服務隨時間轉移	186,317	58,870
	<u>14,486,261</u>	<u>13,592,434</u>

5. 收入、其他收入及收益(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	317,858	134,419
其他	3,342	3,679
	<u>321,200</u>	<u>138,098</u>
收益		
沒收按金	10,250	7,596
政府補助	7,172	6,527
匯兌收益	—	3,070
出售附屬公司的收益	12,737	1,388
出售物業、廠房及設備項目的收益	3,024	39
折價收購收益	11,300	—
	<u>44,483</u>	<u>18,620</u>
	<u>365,683</u>	<u>156,718</u>

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款及其他借款、公司債券、優先票據及 資產支持證券所得款項的利息	2,813,832	1,908,932
收益合約產生的利息開支	581,653	646,980
租賃負債利息	2,593	3,148
	<u>3,398,078</u>	<u>2,559,060</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額 減：資本化利息	<u>(3,090,992)</u>	<u>(2,351,410)</u>
	<u>307,086</u>	<u>207,650</u>

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本	11,431,698	10,908,707
持作出售已竣工物業的減值虧損撇銷(附註)	(560)	(124,022)
就開發中物業及持作出售已竣工物業確認的減值虧損	91,545	61,883
金融資產減值虧損淨額	1,364	158
物業、廠房及設備項目折舊	24,766	27,688
使用權資產折舊	23,719	29,936
攤銷其他無形資產	863	2,765
出售物業、廠房及設備項目的收益及虧損淨額	32	(10)
出售附屬公司的收益	12,737	1,388
核數師薪酬	2,200	2,400
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
薪金及工資	301,253	284,994
養老金計劃供款及社會福利	29,828	44,075

附註：該項目計入中期簡明綜合損益表的銷售成本中。

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二零二零年及二零一九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(「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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	638,017	721,078
土地增值稅	568,292	360,296
遞延稅項	(98,056)	(296,067)
期內稅項支出總額	<u>1,108,253</u>	<u>785,307</u>

9. 股息

本公司股東已於二零二零年六月八日召開之股東週年大會上批准宣派二零一九年建議末期股息每股0.1港元(約相當於人民幣9.00分)，總金額為436,776,000港元(約相當於人民幣396,763,000元)。二零一九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」，並隨後於二零二零年七月分派。

董事會議決不派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九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872,479,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣933,434,000元)及期內已發行普通股的加權平均數4,367,756,000股(截至二零一九年六月三十日止六個月：4,123,000,000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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	40,337	57,772
一年以上	35,049	8,521
	<u>75,386</u>	<u>66,293</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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	18,608,864	16,494,363
一年以上	226,172	258,252
	<u>18,835,036</u>	<u>16,752,615</u>

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二零二零年六月三十日止六個月（「本期間」）之中期業績。

業績

截至二零二零年六月三十日止六個月，收益同比增長6.5%至人民幣14,542百萬元；溢利為人民幣1,275百萬元，同比增長8.1%；核心純利為人民幣1,243百萬元，同比增長8.3%；母公司擁有人應佔溢利為人民幣876百萬元，同比減少6.2%。董事會決定不派發本期間之中期股息。

經營回顧

二零二零年，是本集團「新三年戰略」攻堅之年。年初以來，中國政府重申「房住不炒、因城施策」，體現政府對房地產調控的決心及政策的連續性。在二零二零年五月召開的全國政協第十三屆三次會議和第十三屆全國人民代表大會上，首次提出「不設經濟增長目標」，以及提出「加快落實區域發展戰略，深入推進京津冀協同發展、粵港澳大灣區建設、長三角一體化發展，成渝雙城經濟圈建設也將加速」，該等發展戰略與本集團長期深耕的六大區域高度契合，預計在未來將為本集團提供更多發展的機遇。在國家提倡房地產市場平穩健康發展的前提下，地方政府將持續維持市場穩定，行業將加速整合。本集團將積極調整應對策略，把握潛在的發展機遇。

積極應對疫情 創新精準營銷

自二零二零年一月起，新型冠狀病毒（「**COVID-19**」）病在中國及世界各地迅速爆發，使全球經濟面臨重大考驗，在大環境的影響下亦波及中國房地產行業，各地售樓處及項目工程曾一度處於停頓狀態。本集團積極應對，成立「破風行動」專責小組，針對項目開工、供貨、交付等問題逐一梳理並採取相應措施，確保項目順利復工復產，保證按時供貨及將交付風險最低化。「破風行動」取得良好進展，項目復工率於停工停產後45天內已達100%，且絕大多數復工項目屬於同地域第一批復工復產項目，將疫情影響控制在最小。此外，本集團動態調整經營策略，迅速展開線上線下營銷聯動，包括搭建「正榮置家」線上售樓程式，開啟線上虛擬實景看房新體驗；本集團亦推出一系列線上直播營銷活動，以創新、精準的營銷手法提高市場關注，帶動銷售氣氛自二零二零年三月份起持續回暖。此外，中國央行三度降準和貸款市場報價利率兩度下調，流動性相對充裕且房貸利率呈下降趨勢亦有利樓市，支持整體銷售攀升。於上半年，本集團實現累計合約銷售金額為人民幣559.93億元，完成全年合約銷售目標人民幣1,400億元的40%，累計合約銷售建築面積為3.65百萬平方米及合約平均售價（「**平均售價**」）為每平方米人民幣15,321元。

區域深耕 投資質量權益並重

本集團於上半年於12個城市新增土地19幅，預計總建築面積約3.02百萬平方米。本集團貫徹落實「區域深耕」策略，圍繞核心都市圈進行業務擴充。新增土儲中，分別有52%及26%位於本集團具有相當優勢的長三角及海峽西岸兩大核心區域，其餘則位於本集團重點佈局的中西部區域；而以城市等級來看，65%新增土儲位於具有基本面良好的一、二線城市，包括長三角的上海、南京、蘇州、徐州及無錫；海峽西岸的福州和南昌；中西部的鄭州和成都，進一步深化在核心市場的市場份額，為未來持續高質量發展打下基礎。本集團努力改善權益比重，上半年新增土儲的權益佔比穩步提升至73%，較高的拿地權益將有效帶動未來權益銷售上升。

於二零二零年六月三十日，本集團於全國32個城市，擁有建築面積27.4百萬平方米的土地儲備，當中76%的土地儲備位於一、二線城市，土地儲備權益佔比由二零一九年年末的55%上升至二零二零年六月三十日的58%。本期間每平方米土地的平均成本為人民幣4,919元。

產品改善升級 運營提質增效

在「房住不炒」的調控基調下，產品和運營效率成為房地產企業應對逆週期波動的核心競爭力，亦為本集團「高質量發展」之根基。立足「改善大師」品牌定位，本集團從自然、文化和健康三大維度對產品進行探索創新，持續為客戶生活中的場景細節帶來改善升級，於期內打造出當代理想社區「正榮綠洲社區計劃」。綠洲計劃圍繞「真(TRUE)、美(ART)、育(NURTURE)、本(RETURN)」四個方面，對社區公共空間系統、歸家動線系統、戶內居家系統進行全面升級。每個模組以客戶體驗為主軸，集成若干關鍵場景並圍繞場景體驗進行優化，為客戶帶來全方位的改善升級。上半年，根據本集團進行的內部調查，本集團綜合客戶滿意度獲90分，穩處高位，屬於行業領先水平。通過提升設計效率及加速產品標準化，本集團於期內已將項目標準化及精裝項目複製率提升至100%。旗下高品質產品獲得行業專業機構的認可。於上半年，本集團旗下項目於「2019-2020美尚獎」及「第六屆中國地產設計大獎」獲得多個殊榮、西安正榮紫闕台榮獲「2020中國百城建築新地標」、天津津門正榮府斬獲「A'Design Award and Competition」等獎項。

本集團在「精總部、強區域、快項目」的組織定位下，通過職能合併延展及差異化授權區域公司，強化組織績效與員工績效精準關聯，致力於全週期運營提效，實現可持續的高質量發展。項目由拿地至確認項目定位平均週期不到一個月，平均首次開盤週期約為7個月，項目平均首次開盤去化率逾70%。除了住宅開發業務外，本集團商業物業運營能力亦在穩步提升，已運營商業物業的出租率、租金收繳率、經營收益及品質均屬區域標桿水平。

優化財務結構 融資成本下降

自二零二零年初以來，在COVID-19和宏觀經濟環境充斥著不明朗因素下，中國政府對房地產行業融資採取積極但不刺激的相對寬鬆政策。於上半年，儘管環球資本市場經歷大幅波動，本集團依舊表現出優秀的融資突破能力，成功把握多次融資窗口期，其中包括在環球資本市場經歷重震後，在二零二零年五月境外債券市場復甦初期，率先突破發行優先票據，為自COVID-19疫情後第一個市場導向的中國高收益票據公開發行。而在境內市場，本集團亦繼續深化與各個金融機構在傳統融資上的合作，同時適當地減少對成本較高的非傳統融資的依賴，實現債務結構優化。

此外，得益於債務結構優化，回款及現金流管理，本集團的主要財務及信貸比率進一步改善。於二零二零年六月三十日，本集團的淨債務與權益比率為71.4%，繼續處於行業平均水平；現金對短期借貸比率改善至約2.1倍，短債比例從二零一九年底的34.2%下降至二零二零年六月三十日的30.0%。此外，本集團於境內、外市場新增融資的成本均有所下降。期末，借貸加權平均融資成本進一步下降至7.0%。

本集團的穩健財務管理和綜合實力亦受到信用評級機構的高度認可。於上半年，中誠信國際信用評級有限責任公司及大公國際資信評估有限公司給予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均為最高的AAA級別，展望為「穩定」。而儘管全球局勢日益複雜，穆迪、惠譽及標準普爾分別維持本公司信用評級為B1（穩定）、B+（穩定）及B（正面）。

良好投資者關係 企業價值獲認可

本公司重視與投資者的雙向交流，致力提升企業透明度，與投資者建立長遠的關係。本集團在遵循相關上市規則及法律規定的前提下，通過多種渠道建立有系統的溝通渠道，為各持份者提供定期的經營業績及最新發展動向等資訊。除了通過港交所、公司網站、電郵、微信公眾號等線上渠道發佈財務報告、公告及新聞稿外，本集團管理層及投資者關係團隊亦積極組織及參加各項投資者關係活動，包括會議、發佈會、路演、投資研討會、項目實地考察、媒體訪問等，以保持與市場的緊密溝通。於上半年，本集團於香港、上海、新加坡及歐洲等國家及地區舉行多場投資者會議。而受到COVID-19病毒的影響，本集團亦積極通過視頻會議等技術與投資者保持溝通。本集團亦作出新嘗試，舉行線上反向路演，為中國房地產同業間首創，利用虛擬實景技術，為因疫情而出行受阻的投資者提供另類項目考察體驗。期內，本集團合共參與會議超過90場次，會面投資者逾1,400人次。

本集團憑藉穩健的企業形象、良好的經營成果及卓越的品牌價值，贏得各方對公司投資價值的一致認可。在資本市場方面，本集團先後獲得巴克萊、法國巴黎晨星、建銀國際、海通國際、華泰國際、滙豐銀行、摩根大通、瑞士銀行、大華繼顯、東北證券、東吳證券、西南證券、國泰君安等多家知名境內、外投行及券商予以股票或固定收益研究覆蓋及正面評價。

此外，本集團於二零二零年榮獲多個獎項及榮譽，包括「2020中國房地產上市公司經營績效五強」第一名、「2020中國房地產上市公司綜合實力20強」、「2020中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10」、「中國房地產開發企業運營效率TOP10」、「2019年度房地產行業人才管理創新成就獎」、「華富卓越投資者關係大獎2019」等榮譽。

展望

展望下半年，「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」仍然是中國政府政策的主基調，而「因城施策」在靈活平衡房價與新型城鎮化進程、人才引進、城市群綜合發展中發揮重要作用。儘管房企融資管道在可預見未來放鬆空間有限，在當前宏觀經濟面臨下行壓力下，房地產行業對支撐整體經濟平穩的作用不可忽視，個人和企業的合理資金需求仍將得到支持。在行業進入新的階段，房地產企業的核心競爭力將更多來自於自身實力。本集團將會在行業快速整合及市場分化之際，審時度勢把握投資窗口，聚焦經營及提質增效，實現「高質量發展」。

此外，本集團已全面評估COVID-19疫情對業務的影響，認為本次疫情於二零二零年一季度對各行各業造成短期衝擊，在大環境的影響下亦波及房地產行業銷售及工程進度。不過，多個地方政府已推出針對房地產行業的階段性放鬆政策，務求令房地產市場穩健發展。本集團將密切關注疫情的發展情況，並繼續評估疫情對本集團財務及營運的影響。

致謝

最後，本人謹代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作夥伴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、高質量的發展，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 二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)	
合約銷售⁽¹⁾			
合約銷售金額(人民幣百萬元)	55,993	58,607	-4.5%
合約銷售建築面積(平方米)	3,654,704	3,807,522	-4.0%
合約平均售價 (人民幣元/平方米)	15,321	15,392	-0.5%
財務資料摘要(人民幣百萬元)			
收益	14,542	13,648	6.5%
銷售成本	11,588	10,875	6.6%
毛利	2,954	2,773	6.5%
除所得稅前溢利	2,383	1,965	21.3%
期內溢利	1,275	1,179	8.1%
以下人士應佔：			
母公司擁有人	876	933	-6.2%
非控股權益	399	246	62.2%
核心純利 ⁽²⁾	1,243	1,148	8.3%
母公司擁有人應佔核心純利	844	902	-6.4%
	截至	截至	同比變動
	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)	
總資產(人民幣百萬元)	192,397	169,219	13.7%
總負債(人民幣百萬元)	159,161	138,159	15.2%
權益總額(人民幣百萬元)	33,236	31,060	7.0%
本公司擁有人應佔權益 (人民幣百萬元)	16,799	16,397	2.5%
流動比率 ⁽³⁾	1.5	1.6	
淨債務與權益比率 ⁽⁴⁾	71.4%	75.2%	

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，不包括投資物業及金融資產公平值變動、匯兌損益以及相關遞延稅項。
- (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。

房地產開發

合約銷售

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得合約銷售金額人民幣55,993百萬元，較二零一九年同期同比減少4.5%，乃主要由於本次COVID-19疫情於一季度對本集團銷售造成短期衝擊所致。

截至二零二零年六月三十日止六個月，總合約銷售建築面積約為3.7百萬平方米，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約3.8百萬平方米減少約4.0%。截至二零二零年六月三十日止六個月，合約平均售價約為人民幣15,321元／平方米，而截至二零一九年六月三十日止六個月為人民幣15,392元／平方米。該減少主要是由於二零二零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。

長三角地區、海峽西岸地區、環渤海地區、華中地區、華西地區及珠三角地區為本集團於二零二零年的合約銷售總額分別貢獻約46.0%、24.5%、12.4%、9.7%、6.4%及1.0%。

下表載列本集團於二零二零年合約銷售明細(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	%
長三角地區	1,502,873	25,796,758	17,165	46.0%
海峽西岸地區	1,027,818	13,732,773	13,361	24.5%
環渤海地區	422,186	6,940,083	16,438	12.4%
華中地區	447,693	5,403,842	12,070	9.7%
華西地區	221,997	3,571,544	16,088	6.4%
珠三角地區	32,138	548,237	17,059	1.0%
總計	3,654,704	55,993,236	15,321	100.0%

銷售物業已確認收益

截至二零二零年六月三十日止六個月，銷售物業已確認收益為人民幣14,299.9百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣13,533.6百萬元增長約5.7%，佔本集團收益總額的98.3%。於二零二零年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣12,156元／平方米，較二零一九年六月三十日止六個月的人民幣16,821元／平方米減少27.7%，主要由於二零二零年上半年交付物業的所在地理分佈有所不同，以致平均售價較低的建築面積佔總交付建築面積的份額增加所致。

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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團交付的物業包括合肥都會1907、嘉興卓越正榮·運河大公館等。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)。

	銷售物業 已確認收益		佔銷售物業 已確認收益百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣 千元 二零二零年	人民幣 千元 二零一九年	% 二零二零年	% 二零一九年	平方米 二零二零年	平方米 二零一九年	人民幣元/ 平方米 二零二零年	人民幣元/ 平方米 二零一九年
長三角地區	5,938,520	6,446,648	41.5	47.6	422,284	307,234	14,063	20,983
海峽西岸地區	7,329,197	3,977,852	51.3	29.4	655,220	341,785	11,186	11,638
環渤海地區	23,055	2,275,950	0.2	16.8	1,696	93,198	13,594	24,420
華中地區	655,125	833,114	4.5	6.2	68,994	62,353	9,495	13,361
華西地區	354,048	-	2.5	-	28,175	-	12,566	-
總計	14,299,944	13,533,564	100.0	100.0	1,176,369	804,570	12,156	16,821

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。

截至二零二零年六月三十日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣9,256.4百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日的人民幣7,626.2百萬元增加21.4%。該增加主要是由於已竣工物業的建築面積增加所致。

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。

截至二零二零年六月三十日，本集團的開發中物業金額為人民幣96,017.6百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日的金額人民幣86,379.4百萬元增加11.2%。該增加主要是由於本集團於二零二零年內開發項目數量的增加所致。

物業投資

租金收入

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣55.9百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月減少0.1%。

投資物業

截至二零二零年六月三十日，本集團有12項投資物業，總建築面積約為790,918平方米。本集團的該等投資物業組合當中，7項總建築面積約為496,928平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於二零二零年上半年，本集團在已拓展城市內繼續深耕。本集團共收購19幅新地塊，總地盤面積約為1.0百萬平方米，總估計建築面積約為3.0百萬平方米，合約地價總額約為人民幣17,782百萬元（其中本集團應佔權益地價總額約為人民幣12,297.1百萬元），平均成本約為每平方米人民幣5,883元。下表載列本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月內的最新收購的地塊詳情。

本集團附屬公司開發的物業

城市	地塊／項目名稱	土地用途	佔地面積 平方米	預計總 建築面積 平方米	土地成本 人民幣 百萬元	平均土地 成本（根據 預計總 建築面積 計算） 人民幣元／ 平方米	應佔權益
<i>長三角區</i>							
徐州	徐州樂園項目	住宅	43,972	81,798	601	7,349	100%
上海	上海安亭項目	住宅	19,393	48,301	679	14,057	100%
蘇州	蘇州張家港萬達北項目	住宅／零售	76,416	210,157	1,051	5,003	51%
蘇州	蘇州望亭28號地	住宅	64,382	133,891	755	5,641	50%
無錫	無錫天一新城項目	住宅／零售	38,401	126,932	1,089	8,580	51%
阜陽	阜陽61號地塊	住宅／零售	192,371	431,244	1,241	2,878	100%
宿遷	宿遷正項地塊	住宅／零售	112,213	344,105	1,306	3,796	100%
<i>中部</i>							
鄭州	鄭州國際物流園區20號	住宅／零售	23,871	110,429	359	3,966	50%
鄭州	鄭州南龍湖24號地	住宅／零售	54,041	215,930	511	2,365	51%
鄭州	鄭州25號地塊	住宅／零售	62,477	252,875	590	2,335	51%
<i>西部</i>							
成都	成都新都區桂湖地塊	住宅／零售	20,179	71,740	262	3,657	100%
<i>海峽西岸區</i>							
南昌	南昌高新地塊	住宅／零售	58,730	179,603	1,214	2,445	100%
福州	福州榮居攬境小區	住宅	11,116	32,064	457	14,253	70%
莆田	莆田玉湖尚濟街項目	住宅	18,981	68,818	480	6,975	100%
莆田	莆田泗華老葉樹項目	住宅	16,116	38,710	266	6,872	100%
莆田	莆田鐘潭美術館項目	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	57,959	182,932	1,226	6,702	100%
小計			<u>870,618</u>	<u>2,529,531</u>	<u>12,089</u>	<u>4,779</u>	

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	佔地面積 平方米	預計總 建築面積 平方米	土地成本 人民幣 百萬元	平均土地 成本(根據 預計總 建築面積 計算)	應佔權益
						人民幣元/ 平方米	
長三角區							
南京	南京堯化門G04項目	住宅／零售	72,455	202,174	2,975	14,715	49%
海峽西岸							
福州	福州南謹公館	住宅	42,420	130,408	908	6,963	34%
福州	福州正茂望山築	住宅／零售	50,789	160,562	1,810	11,273	40%
小計			165,664	493,144	5,693	11,544	
總計			1,036,281	3,022,674	17,782	5,883	

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣13,648.4百萬元增加約6.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣14,542.2百萬元。本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月確認的收益總額當中，(i)物業銷售較二零一九年同期增加約5.7%至人民幣14,299.9百萬元；(ii)管理諮詢服務較二零一九年同期增加約729.7%至人民幣144.8百萬元；(iii)物業租賃較二零一九年同期減少約0.1%至人民幣55.9百萬元；及(iv)物業管理服務較二零一九年同期增加約0.2%至人民幣41.5百萬元。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。

	截至二零二零年 六月三十日止六個月		截至二零一九年 六月三十日止六個月		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	14,299,944	98.3	13,533,564	99.2	5.7
管理諮詢服務	144,796	1.0	17,452	0.1	729.7
物業租賃	55,902	0.4	55,985	0.4	-0.1
物業管理服務 ⁽¹⁾	41,521	0.3	41,418	0.3	0.2
總計	14,542,163	100.0	13,648,419	100.0	6.5

附註：

(1) 主要包括向合營企業及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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣10,874.7百萬元增加約6.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣11,588.0百萬元，主要是由於本集團於截至二零二零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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣2,773.7百萬元增加約6.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,954.2百萬元。

毛利率截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月均為20.3%。

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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣156.7百萬元增加約133.3%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣365.7百萬元，主要是由於二零二零年銀行存款總額增加導致銀行存款利息收入增加。

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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣354.8百萬元增加約28.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣454.7百萬元，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)本集團於二零二零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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣523.6百萬元增加約3.7%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣543.2百萬元，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

其他開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣74.2百萬元減少3.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣71.7百萬元。

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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣123.2百萬元減少約35.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣79.6百萬元。

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207.7百萬元增加約47.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣307.1百萬元，主要是由於有息負債規模於二零二零年內增加。

應佔合營企業及聯營公司溢利

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的應佔合營企業利潤為人民幣74.2百萬元，對比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人民幣135.5百萬元，主要是由於合營企業交付項目數量的減少。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的應佔聯營公司利潤為人民幣292.2百萬元，對比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人民幣64.1百萬元，主要是由於聯營企業交付項目數量的增加。

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。

本集團的所得稅開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣785.3百萬元增加約41.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,108.3百萬元，主要是由於本集團的除稅前溢利增加所致。截至二零二零年六月三十日止六個月，實際企業所得稅率為29.8%，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為26.5%。

期內溢利

由於上文所述，本集團的期內溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,179.2百萬元增加約8.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,274.5百萬元。

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

截至二零二零年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣33,581.4百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣28,368.6百萬元）、已抵押存款約人民幣422.6百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,801.2百萬元）及受限制現金約人民幣5,806.5百萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣5,137.0百萬元）。

債務

截至二零二零年六月三十日，本集團擁有尚未償還銀行及其他借款總額人民幣38,083.3百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日則為人民幣36,317.1百萬元。截至二零二零年六月三十日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣25,469.9百萬元之境內公司債券及優先票據，截至二零一九年十二月三十一日則為人民幣22,348.3百萬元。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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期借款：		
銀行借款－有抵押	-	312,740
銀行借款－無抵押	359,917	69,871
其他借款－有抵押	-	490,000
其他借款－無抵押	444,050	1,718,688
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款－有抵押	7,225,208	5,420,954
銀行借款－無抵押	1,962,830	454,782
其他借款－有抵押	1,362,601	4,123,401
其他借款－無抵押	584,440	1,943,700
優先票據及公司債券	7,123,500	5,506,307
即期借款總額	<u>19,062,546</u>	<u>20,040,443</u>
非即期借款：		
銀行借款－有抵押	19,407,530	16,551,576
銀行借款－無抵押	3,615,978	1,541,086
其他借款－有抵押	2,620,742	3,211,344
其他借款－無抵押	500,000	478,980
優先票據及公司債券	18,346,421	16,842,040
非即期借款總額	<u>44,490,671</u>	<u>38,625,026</u>
總計	<u><u>63,553,217</u></u>	<u><u>58,665,469</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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於一年內償還	19,062,546	20,040,443
須於第二年償還	19,827,550	19,554,347
須於三至五年內償還	23,403,486	18,207,193
須於五年以上償還	1,259,635	863,486
總計	<u><u>63,553,217</u></u>	<u><u>58,665,469</u></u>

此外，截至二零二零年六月三十日，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「優先票據發售及要約購買」。

借款成本

本集團於截至二零二零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7.0%，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度為7.5%。該減少主要是由於本集團實施有效措施優化債務結構，及本集團因經營規模增長而令以具競爭力成本取得資金的議價能力增強。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣4,444.3百萬元投資物業(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,315.4百萬元)、賬面值為人民幣53,321.3百萬元開發中物業(二零一九年十二月三十一日：人民幣56,639.2百萬元)、賬面值為人民幣1,193.3百萬元持作出售已竣工物業(二零一九年十二月三十一日：人民幣998.8百萬元)、賬面值為人民幣246.7百萬元物業、廠房及設備(二零一九年十二月三十一日：人民幣251.0百萬元)、賬面值為人民幣254.5百萬元的使用權資產及賬面值為人民幣673.0百萬元按公平值計入損益的金融資產(二零一九年十二月三十一日：使用權資產：賬面值為人民幣261.0百萬元，按公平值計入損益的金融資產：賬面值為人民幣670.2百萬元)，該資產組合已質押，作為本集團有抵押借款的抵押品。

表外權益數據

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於合營企業及聯營公司按照權益比例應佔收益約為人民幣24.8億元。截至二零二零年六月三十日，本集團於合營企業及聯營公司按照權益比例應佔貨幣資金餘額約為人民幣39.0億元。

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

本集團截至二零二零年六月三十日的流動比率為1.5，二零一九年十二月三十一日為1.6。

截至二零二零年六月三十日，本集團的淨債務與權益比率為71.4%，二零一九年十二月三十一日為75.2%。

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，及(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。

截至二零二零年六月三十日，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37,187.7百萬元，截至二零一九年十二月三十一日則為人民幣36,516.9百萬元。

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

截至二零二零年六月三十日，本集團就向合營企業及聯營公司的借款而向銀行及其他機構提供的擔保約為人民幣2,435.0百萬元，而於截至二零一九年十二月三十一日向合營企業、聯營公司及第三方的借款而向銀行及其他機構提供的擔保則為人民幣4,774.1百萬元。

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，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

本集團截至二零二零年六月三十日已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣22,054.9百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日則為人民幣23,900.3百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至二零二零年六月三十日，本集團並無任何資產負債表外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，及沒有訂立任何資產負債表外安排。

優先票據發售及要約購買

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、優先票據及公司債券發售計劃籌集資金。

於二零二零年一月，本公司發行於二零二四年四月到期、本金總額290.0百萬美元及按7.875%年利率計息的優先票據。

於二零二零年三月，本公司發行於二零二一年二月到期、本金總額200.0百萬美元及按5.60%年利率計息的優先票據。

於二零二零年五月，本公司發行於二零二四年三月到期、本金總額200.0百萬美元及按8.35%年利率計息的優先票據。

於二零二零年五月，本公司提出要約，按二零二零年六月到期的10.5%本金總額400.0百萬美元優先票據（「二零二零年票據」）每1,000美元本金額1,003.5美元的購買價以現金購買最高為最高接納金額的發行在外二零二零年票據（「要約」）。要約已於二零二零年五月二十七日完成，根據要約已回購本金總額為168,612,000美元的二零二零年票據已獲註銷。於二零二零年六月，本公司已全數償還剩餘本金總額為231,388,000美元的二零二零年票據。

於二零二零年六月，本公司發行於二零二三年九月到期、本金總額200.0百萬美元及按8.30%年利率計息的優先票據。

本集團擬將該等優先票據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融資計劃。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司概無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

本集團所持有重大投資

截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日，本集團擁有合共1,842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

除下述事件及本公告「根據上市規則第13.18條及第13.21條之披露」一節中另行披露外，本集團於二零二零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。

於二零二零年七月，本集團發行於二零二五年七月到期、本金總額人民幣1,000.0百萬元及按5.75%年利率計息的境內公司債券。

於二零二零年八月，本公司發行於二零二一年八月到期、本金總額人民幣1,000.0百萬元及按7.40%年利率計息的優先票據。

於二零二零年八月，就有關二零二零年到期人民幣700,000,000元年息8.0%的優先票據（「二零二零年人民幣票據」）所訂立日期為二零一九年十一月十八日的契約，本公司已通知花旗國際有限公司（作為受託人）所有未償還二零二零年人民幣票據均將於二零二零年九月七日（「贖回日期」）悉數贖回，贖回價相等於所贖回票據本金額的100%，另加直至贖回日期（但不包括該日）的應計及未付利息。截至本公告日期，二零二零年人民幣票據的本金額為人民幣700,000,000元。於贖回未償還二零二零年人民幣票據後，所有已贖回二零二零年人民幣票據均將予以註銷，而本公司將申請撤回二零二零年人民幣票據的上市。

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、二零二零年八月七日及二零二零年八月十三日的公告。

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）（作為初始貸款人）訂立融資協議（「二零一九融資協議」），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（「二零一九貸款融資」），各自為一筆「二零一九貸款融資」，期限自二零一九融資協議日期起計三十六個月。

二零一九融資協議規定，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，二零一九貸款融資項下的承諾可予撤銷及二零一九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（作為貸款人）訂立一項融資協議（「二零二零年融資協議」），據此本公司將獲授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。

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)本公司董事長並非黃仙枝先生、劉偉亮先生或陳偉健先生（均為現任執行董事（統稱為「**現任執行董事**」））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。

於二零二零年八月，本公司（作為借方）與香港上海滙豐銀行有限公司（作為貸方）訂立一項補充融資函件（「二零二零年補充融資函件」），金額為156,000,000港元的定期貸款融資，自該貸款融資支取之日起計15個月。

根據二零二零年補充融資函件的規定，倘(i)相關人士共同(a)無或停止持有至少51%的實益股權於已發行股本中的股份（其中至少45%的實益股權不受擔保）及本公司表決權；(b)非或不再為本公司的單一最大股東；及／或(c)不再或停止對本公司擁有管理控制權；及／或(ii)本公司董事長非任何現任執行董事或任何相關人士，貸款融資項下的承擔可能會被取消且所有未償還款項連同應計利息以及貸款融資項下所有其他應計款項可立即到期應付。

首次公開發售（「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首次公開發售的其他估計開支）約為4,392.3百萬港元。

於二零二零年六月三十日，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1,959.6百萬元，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。

於二零一九年十一月二十日，王本龍先生辭任本公司執行董事、行政總裁及授權代表之職務。董事會預期需要更多時間物色及委任適當人選出任本公司行政總裁。於過渡期間，本公司執行董事兼董事會主席黃仙枝先生獲委任為行政總裁，自二零一九年十一月二十日起生效，以臨時接任王本龍先生的職責，直至委任適當人選為止。而根據該守則條文第A.2.1條列明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。儘管偏離守則條文第A.2.1條，董事會相信黃仙枝先生具備豐富經驗及知識，加上管理層的支持，可作出具效率的業務規劃及決策，從而加強本集團及黃仙枝先生堅實及貫徹一致的領導能力，而董事會相信此乃符合本集團在過渡期間業務發展的最佳利益。本公司將在實際可行情況下盡快甄別並委任適合及合資格人選填補臨時空缺，以尋求再次符合守則條文第A.2.1條。本公司將於適當時候根據上市規則適用規定，另行刊發公告。

就董事所知，除上述情況外，於本期間，本公司已遵守該守則。

董事進行證券交易的標準守則

於期內，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，彼等於截至二零二零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

於截至二零二零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。

董事會成員變動

二零二零年六月八日，(i)劉偉亮先生於股東週年大會（「股東週年大會」）獲委任為本公司執行董事；(ii)歐國強先生並無於股東週年大會膺選連任為非執行董事。因此，自股東週年大會結束後，歐國強先生退任本公司非執行董事。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零一九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（「**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。

截至二零二零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

中國上海，二零二零年八月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生、陳偉健先生及劉偉亮先生，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、王傳序先生及林華先生。