

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)

## 截至二零二一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

- 截至二零二一年六月三十日止六個月，收益為人民幣16,011.1百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的增長10.1%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，溢利為人民幣1,503.7百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的增長18.0%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔溢利為人民幣1,166.1百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的增長33.1%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，核心純利<sup>(1)</sup>為人民幣1,540.5百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的增長17.4%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，母公司擁有人應佔核心純利<sup>(1)</sup>為人民幣1,203.0百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的增長31.7%。
- 於二零二一年六月三十日，淨債務與權益比率為57.2%，短期債務與總債務比例為28.5%，現金對短期債務比率為219%及債務加權平均融資成本為6.35%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團連同合營企業及聯營公司的累計合約銷售金額為人民幣82,299百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的增長47.0%，完成全年合約銷售目標的54.9%。
- 於二零二一年上半年，本集團收購24幅地塊，總預計建築面積為3.56百萬平方米，權益佔比(按建築面積)為46%。於二零二一年六月三十日，本集團擁有總土地儲備建築面積達29.30百萬平方米。

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、減值虧損及相關遞延稅項。

## 中期業績

正榮地產集團有限公司(「正榮地產」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「期內」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同二零二零年同期的比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	16,011,103	14,542,163
銷售成本		<u>(12,960,151)</u>	<u>(11,587,983)</u>
毛利		3,050,952	2,954,180
其他收入及收益	5	1,276,233	402,100
銷售及分銷開支		(625,173)	(454,692)
行政開支		(645,497)	(543,195)
金融資產減值虧損淨額		(5,217)	(849)
其他開支		(382,339)	(71,711)
投資物業的公平值收益		5,183	79,617
按公平值計入損益的金融資產公平值 收益或虧損		9,508	(41,982)
融資成本	6	(355,619)	(307,086)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		(3,710)	74,242
聯營公司		65,159	292,156
除稅前溢利	7	2,389,480	2,382,780
所得稅開支	8	<u>(885,828)</u>	<u>(1,108,253)</u>
期內溢利		<u>1,503,652</u>	<u>1,274,527</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		1,166,138	875,845
非控股權益		<u>337,514</u>	<u>398,682</u>
		<u>1,503,652</u>	<u>1,274,527</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>人民幣0.27元</u>	<u>人民幣0.20元</u>

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,503,652</u>	<u>1,274,527</u>
其他全面收益		
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>107,949</u>	<u>(46,357)</u>
可於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>107,949</u>	<u>(46,357)</u>
期內之其他全面收益，扣除稅項	<u>107,949</u>	<u>(46,357)</u>
期內之全面收益總額	<u>1,611,601</u>	<u>1,228,170</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	1,274,087	829,488
非控股權益	<u>337,514</u>	<u>398,682</u>
	<u>1,611,601</u>	<u>1,228,170</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		536,224	561,410
投資物業		10,034,700	10,615,200
使用權資產		334,020	345,356
其他無形資產		4,406	6,902
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,076,272	—
投資於合營企業		2,495,052	3,137,528
投資於聯營公司		7,250,915	5,675,958
遞延稅項資產		2,292,934	1,803,433
非流動資產總值		<u>24,024,523</u>	<u>22,145,787</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益的金融資產		1,072,072	938,067
開發中物業		130,759,863	117,686,697
持作出售的已竣工物業		7,978,609	7,870,910
貿易應收款項	11	128,021	124,825
應收關聯公司款項		9,751,353	7,880,825
預付款項、其他應收款項及其他資產		30,540,388	20,377,345
可收回稅項		1,641,061	1,388,542
現金及銀行結餘		44,449,953	42,972,503
流動資產總值		<u>226,321,320</u>	<u>199,239,714</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	12	22,596,502	21,219,712
其他應付款項及應計費用		13,898,076	12,351,381
合約負債		79,905,273	60,866,676
應付關聯公司款項		8,064,320	13,816,828
計息銀行貸款及其他借款		14,931,658	12,891,572
優先票據		4,260,433	5,186,525
公司債券		1,150,881	1,470,458
租賃負債		44,893	54,666
應付稅項		4,862,838	4,400,731
流動負債總額		<u>149,714,874</u>	<u>132,258,549</u>
流動資產淨值		<u>76,606,446</u>	<u>66,981,165</u>
總資產減流動負債		<u>100,630,969</u>	<u>89,126,952</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款		30,414,451	28,869,723
其他應付款項及應計費用		1,906,309	2,891,445
優先票據		17,409,149	15,781,545
公司債券		3,170,990	3,084,546
租賃負債		53,989	48,438
遞延稅項負債		635,220	848,301
		<u>53,590,108</u>	<u>51,523,998</u>
非流動負債總額		<u>53,590,108</u>	<u>51,523,998</u>
淨資產		<u>47,040,861</u>	<u>37,602,954</u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		282	282
儲備		20,244,205	19,575,985
		<u>20,244,487</u>	<u>19,576,267</u>
<b>非控股權益</b>			
永續資本證券		1,417,158	1,418,707
其他非控股權益		25,379,216	16,607,980
		<u>26,796,374</u>	<u>18,026,687</u>
權益總額		<u>47,040,861</u>	<u>37,602,954</u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

## 截至二零二一年六月三十日止六個月

### 1. 公司資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。本公司股份於二零一八年一月十六日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。

本公司是一家投資控股公司。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團主要從事物業開發、物業租賃及商業物業管理。

### 2. 編製基準

該截至二零二一年六月三十日止六個月的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，並應與本集團截至二零二零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，與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，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9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革 – 第二階段
國際財務報告準則第16號的修訂	於二零二一年六月三十日之後的Covid-19相關租金寬免（提早採納）

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9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂解決了在有現利率基準被替代無風險利率（「無風險利率」）取代現時影響財務報告的先前修訂未處理的問題。第二階段修訂提供實際權宜方法，允許在對釐定金融資產及負債的合約現金流量的基準變動進行會計處理時，在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率（倘有關變動為利率基準改革的直接後果）及釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革規定對對沖指定及對沖文件作出變動，而不會終止對沖關係。於過渡時可能產生的任何收益或虧損乃透過國際財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體於無風險利率被指定為風險部分時，毋須符合獨立可識別規定提供臨時寬免。該寬免允許實體於指定對沖後假設符合獨立可識別規定，前提是實體合理預期無風險利率風險部分將於未來24個月內獨立可識別。

### 3. 會計政策及披露變動(續)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：(續)

#### (a) (續)

此外，該等修訂規定實體披露額外資料，以使財務報表使用者了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年六月三十日，本集團有若干以港元及外幣計值並按香港銀行間同業拆借利率及倫敦銀行間同業拆借利率(「LIBOR」)計息的計息銀行借款。倘該等借款的利率於期內並無被無風險利率取代，則該修訂不會對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。倘該等借款的利率於未來期間被無風險利率取代，則本集團將於符合「經濟等值」標準時於修改該等借款後應用此實際權宜方法。

- (b) 二零二一年三月頒佈的國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個實際權宜方法，以選擇不就covid-19疫情的直接後果產生的12個月租金寬免應用租賃修改會計處理。因此，實際權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款的租金寬免，惟滿足應用實際權宜方法的其他條件則除外。該修訂對自二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，且初始應用該修訂的任何累計影響確認為對當前會計期初保留溢利的期初結餘的調整。該修訂允許提前適用。該修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響，乃由於本集團於截至二零二一年六月三十日止期間並無因covid-19疫情的直接影響而產生任何租金寬免。

本集團已於期內變更其會計政策，將於中期簡明綜合現金流量表內已付利息的分類由經營活動變更為融資活動(「政策變動」)，以提供有關自金融負債產生的現金流量的更可靠且具相關性的資料。本公司董事認為，於中期簡明綜合現金流量表內將有關金融負債的所有現金流量分類為融資活動所得現金流量更為妥當，以反映與金融負債相關的現金流量(包括作為融資成本的已付利息)的性質，並提供更多與有關金融負債的現金流量更具相關性的資料。董事亦認為，有關分類及呈列將提供與同行更具有可比性的資料。比較金額已相應予以重列。

### 4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發及租賃及商業物業管理)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策。於期內，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物業開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法類似，故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

於截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>收益</b>		
客戶合約收益	<b>15,946,259</b>	14,486,261
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	<b>64,844</b>	55,902
	<b>16,011,103</b>	<b>14,542,163</b>

客戶合約收益的分類收益資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>貨物或服務類型</b>		
銷售物業	<b>15,763,928</b>	14,299,944
銷售貨物	<b>61,988</b>	—
物業管理服務	<b>44,200</b>	41,521
管理諮詢服務	<b>76,143</b>	144,796
來自客戶合約之總收益	<b>15,946,259</b>	<b>14,486,261</b>
<b>收益確認時間</b>		
物業於某一時間點轉移	<b>15,825,916</b>	14,299,944
服務隨時間轉移	<b>120,343</b>	186,317
來自客戶合約之總收益	<b>15,946,259</b>	<b>14,486,261</b>



## 5. 收入、其他收入及收益(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>其他收入</b>		
利息收入	315,004	317,858
其他	5,741	3,342
	<u>320,745</u>	<u>321,200</u>
<b>收益</b>		
沒收按金	9,844	10,250
政府補助	9,144	7,172
匯兌收益	29,053	—
出售附屬公司的收益	853,200	12,737
出售物業、廠房及設備項目的收益	39	3,024
業務合併之前於合營企業及聯營公司所持 投資之重新計量收益	771	—
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	3,532	—
出售按公平值計入損益的金融資產的收益淨額	25,785	36,417
折價收購收益	24,120	11,300
	<u>955,488</u>	<u>80,900</u>
	<u><u>1,276,233</u></u>	<u><u>402,100</u></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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	2,968,456	2,813,832
收益合約產生的利息開支	521,425	581,653
租賃負債利息	2,183	2,593
	<u>3,492,064</u>	<u>3,398,078</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>(3,136,445)</u>	<u>(3,090,992)</u>
	<u><u>355,619</u></u>	<u><u>307,086</u></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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	12,847,442	11,431,698
持作出售的已竣工物業的減值虧損撇銷	(1,462)	(560)
就開發中物業及持作出售的已竣工物業確認的減值虧損	134,659	91,545
金融資產減值虧損淨額	5,217	849
物業、廠房及設備項目折舊	29,338	24,766
使用權資產折舊	22,122	23,719
其他無形資產攤銷	2,581	863
出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損淨額	(32)	32
出售附屬公司的收益	(853,200)	(12,737)
匯兌差額淨額	(29,053)	22,506
核數師薪酬	2,900	2,200
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
薪金及工資	324,834	301,253
養老金計劃供款及社會福利	63,147	29,828

## 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，乃由於該等公司於截至二零二一年及二零二零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、借款成本及其他物業開發支出)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	1,248,798	638,017
土地增值稅	226,407	568,292
遞延稅項	(589,377)	(98,056)
期內稅項支出總額	885,828	1,108,253

## 9. 股息

本集團股東已於二零二一年六月十八日召開之股東週年大會上批准宣派二零二零年建議末期股息每股0.15港元(相當於約人民幣0.13元)，總計655,163,000港元(相當於約人民幣551,261,000元)。二零二零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」，並隨後於二零二一年七月分派。

董事會議決不派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二零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

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利以及期內已發行普通股加權平均數4,367,756,000股(截至二零二零年六月三十日止六個月：4,367,756,000股)計算。

由於本集團於報告期內並無已發行潛在攤薄普通股，故並未就截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利金額乃根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>1,166,138</u>	<u>875,845</u>
<b>股份</b>		
期內已發行普通股的加權平均數	<u>4,367,756,000</u>	<u>4,367,756,000</u>

## 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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	87,049	82,579
一年以上	40,972	42,246
	<u>128,021</u>	<u>124,825</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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	22,305,507	20,993,540
一年以上	290,995	226,172
	<u>22,596,502</u>	<u>21,219,712</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二零二一年六月三十日止六個月之中期業績。

### 業績

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的收益同比增長10.1%至人民幣16,011.1百萬元；溢利同比增長18.0%至人民幣1,503.7百萬元；核心純利（撇除投資物業及金融資產公平值變動、匯兌損益、減值虧損及相關遞延稅項）同比增長17.4%至人民幣1,540.5百萬元；母公司擁有人應佔溢利同比增長33.1%至人民幣1,166.1百萬元；母公司擁有人應佔核心純利同比增長31.7%至人民幣1,203.0百萬元。董事會不建議派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息。

### 市場及經營回顧

回顧二零二一年上半年，房地產市場整體政策上延續「房住不炒」的定位，中央及各地方政府持續出台多項「穩地價、穩房價、穩預期」的調控政策，促進房地產市場平穩健康發展；與此同時，部分熱點一、二線城市從購房資格、落戶條件等方面繼續有限地放寬人才政策，吸引及留住人才，推動了當地的住房需求的增長。而在「三條紅線」和房貸集中管理政策影響下，房企進一步去槓桿、降負債、確保負債處於合理且安全水平，進一步穩定市場。此外，自然資源部於二零二一年二月推出「集中供地」政策，要求二十二個重點城市對住宅土地出讓實行兩集中政策，即集中發佈出讓公告和集中組織土地出讓活動，以提高土地出讓信息透明度，引導市場形成合理預期，有利於平抑土地市場熱度。

二零二一年是正榮地產「新三年戰略」收官之年，亦是「十年戰略」的開局之年。在房地產行業機遇與挑戰並存之際，本集團圍繞「高質量發展」目標，秉承「精益、致遠」的經營方針，聚焦核心業務能力的提升，深化全國化佈局，砥礪前行，取得了良好的經營成果。

## 合約銷售穩中有升 推動營銷專業化運作

於期內，隨著新型冠狀病毒（「**COVID-19**」）疫情在中國得到有效的控制，疫情對全國房地產市場的影響逐步減弱，加上資金流動性相對充裕，使前期積壓的剛性購房需求得以持續釋放。憑藉精準的項目佈局、高品質的產品、充足的可售資源及高效的營銷策略，本集團於期內順利實現合約銷售金額人民幣822.99億元，同比增長47.0%，完成全年銷售目標人民幣1,500億元的54.9%。此外，本集團全面推動營銷公司市場化運作，以提升營銷能力及專業化水平，有利於降低營銷管理費用，並對營銷人員構成更好的激勵機制。

## 穩健投資 聚焦一二線城市深耕

「集中供地」政策考驗房企運營及資金調配能力，對房企的投資決策造成一定程度的影響。就此，本集團迅速成立集中供地領導小組，積極調整應對策略、深化投資研究，成功抓住補充優質土儲的機會。本集團堅持「區域深耕」，策略性地聚焦具有強大基本面的一、二線城市，且新進入廣州及杭州兩個核心城市，進一步推進全國化佈局，為未來持續高質量發展打下基礎。於期內，本集團共新增土地儲備總建築面積（「**建築面積**」）約3.56百萬平方米，其中的33%、28%及24%分別位於長三角、海峽西岸及珠三角三大核心區域，其餘則位於中西部及環渤海。從城市的等級來看，90%新增土儲皆位於經濟具活力、人口具支撐的一、二線城市。面對多變的經營環境，本集團繼續增強與其他房企的戰略合作，通過發揮各自的管理、資金及資源等優勢，降低開發成本及提升項目的競爭力，實現合作雙贏。於期內，新增土儲的權益佔比（按地價計算）約為45%，併表比例（按地價計算）約為48%。

於二零二一年六月三十日，本集團於全國35個城市，擁有總建築面積29.30百萬平方米的土地儲備，當中82%位於一、二線城市；土地儲備權益佔比（按建築面積計算）約56%。

## 融資成本下降 穩健財務管理受評級認可

二零二一年上半年，本集團憑藉穩健的財務表現、優秀的融資突破能力、以及良好的投資者關係，成功把握多次融資窗口，並繼續在綠色金融實踐上引領行業。於期內，本集團新發行合計12.6億美元等值綠色優先票據，平均年期延長至3.95年，平均融資成本下降至6.7%。與此同時，本集團償還及提早贖回共計約10.8億美元優先票據。通過該等債務置換，本集團的借貸加權平均融資成本進一步降至期末的6.35%（二零二零年年末：6.5%）。

通過優化債務結構、嚴控債務增長及夯實現金儲備，本集團持續強化財務抗風險能力。於二零二一年六月三十日，本集團的主要信用指標繼續處於行業健康水平，包括短期債務與總債務比例為28.5%（二零二零年年末：29.1%）、淨債務與權益比率為57.2%（二零二零年年末：64.7%）、現金對短期借貸比率為2.2倍（二零二零年年末：2.2倍），及剔除預收樓款的資產負債率為72.4%（二零二零年年末：76.6%），「三條紅線」全面達標可期。

本集團的穩健財務管理和綜合實力受到信用評級機構的認可。於期內，國際評級機構惠譽將本公司評級展望上調至「正面」，並確認主體評級為「B+」，反映惠譽對本集團在持續降槓桿、強勁流動性、較大合約銷售規模、提升項目併表率及回款，以及較低聯合營公司層面槓桿水平等方面的認可。穆迪則維持本公司信用評級為B1（穩定）。境內方面，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」。

## 聚焦經營 構築企業護城河

房地產市場複雜多變，充滿了不確定性，高效的經營管理成為房企應對週期波動的核心競爭力。於期內，本集團繼續提升運營效率及能力，構築企業護城河。首先是升級經營管理，包括加快經營活動標準化建設、落實信息化管理和建立科學化的考核機制，推動精細化管理；其次是升級資金管理，對資金進行動態管理，提升資金運用的效率；第三是加強投資管理能力，深化投資研究體系，嚴控投資風險；第四是提升產品力，關注產品特色打造，建立產品知識產權，確保產品品質；第五是加大培育經營性人才，鼓勵多線條管理的交叉經驗及信息交流，強化應屆團隊的經營管理責任，加強員工在房地產綜合經營的意識及管理 ability，使管理層集體的決策更科學及全面。

## 良好企業管治 積極探索ESG實踐

正榮地產秉承「正直構築繁榮」的核心價值觀，構建多元化的環境、社會及管治（「ESG」）發展體系，形成涵蓋了董事會、高級管理層及由各職能部門組成的ESG工作小組的清晰管理架構，有效降低了治理風險，為未來可持續發展奠定了堅實基礎。作為房地產行業中踐行ESG理念的先行者，本集團將ESG目標納入集團長遠發展戰略規劃，亦投放更多資源於提升ESG的工作及相關信息披露。此外，本集團重視與不同持份者的雙向交流，致力提升企業透明度，與持份者建立長遠的關係。憑藉穩健的企業形象、良好的經營成果及卓越的品牌價值，正榮地產贏得各方對公司價值的一致認可，投資者結構亦得以不斷優化。

在綠色發展及環保議題上，本集團將建造環保綠色建築設定為內部環保政策的重心，並投入資金支持產品創新設計，務求有效利用材料、能源、空間等，從源頭着手保護環境。截至二零二一年六月三十日，正榮地產共有十六個項目獲取中國綠色建築二星或三星認證，合計建築面積達169萬平方米。在實踐綠色金融方面，截至二零二一年六月三十日，本集團發行合計18.1億美元等值綠色優先票據，以支持本集團綠色項目再融資，項目範疇涵蓋綠色建築、能源效益、可再生能源、預防及管理污染物以及可持續用水管理。

於期內，本集團獲中誠信綠金（北京）有限公司予以BBB ESG評級，為本年度參評房企中獲得的最高等級。本集團亦榮獲多個獎項及榮譽，包括由中國卓越IR頒發的「投資者關係最佳創新獎」；由財資頒發的「AAA可持續資本市場獎2020一年度最佳企業發行人」及「AAA可持續資本市場獎2020一年度最佳綠色債券（房地產）」；由機構投資者頒發的「最佳投資者關係（投資級別及高收益級別）」、「最佳債券運用（投資級別及高收益級別）」、「最佳投資者關係方案第三名（中小型）」、「最佳ESG（中小型）第三名」及「最受尊崇企業」；由中國通海投資者頒發的「華富卓越投資者關係大獎」。此外，於二零二零年九月及十一月發行的兩項綠色優先票據分別獲得香港保證局綠色金融發行後階段認證證書及標準普爾綠色評估E1/86評分，其中E1為標準普爾評價體系中的最高級別，反映本集團的綠色項目帶來顯著的環境效益。



## 展望

展望下半年，「穩地價、穩房價、穩預期」仍然是政府政策的主基調，房地產市場總體依然面臨不少壓力與挑戰。近期供地政策持續調整及優化，相信有望令地價漲幅放緩，穩定房價走勢，對「穩地價、穩房價、穩預期」起到積極作用，促進房地產行業長期健康發展。鑒於新型城鎮化的持續推進帶來的剛性購房需求，以及收入穩定人群比重增加帶來改善型住房需求，房地產市場前景長期依然看好，尤其是具備經濟活力和人口支撐的核心城市，其樓市表現將繼續優於其他城市。另一方面，在「三條紅線」及房地產與個人住房貸款兩集中政策影響下，房地產行業將繼續全面去槓桿，差異化的融資環境已逐步形成，高槓桿及中小型房企將面臨較大的資金及融資壓力。在行業變局之時，投資能力較強及財務穩健的品牌房企將繼續發揮自身的產品、品牌、資金、人才及運營優勢，進一步擴大市場份額，房企之間的分化將進一步加劇。

二零二一年，是本集團十年戰略的開局之年，為了實現「高質量發展」的目標，本集團提出「四個聚焦」政策：聚焦戰略，深耕一、二線城市及其都市圈，對市場變化迅速作出積極對策；聚焦經營，以現金流和利潤管理為導向，做好規模、效益與財務安全之間的平衡，做到謹慎投資、精準決策、降本增效、提升利潤；聚焦能力，加強融資及資金管理能力、投資拓展能力、資源整合能力及產品服務能力四項核心競爭力；聚焦組織人才，堅持「精總部、大中心、強區域」方針，培育更多經營人才，打造更專業的團隊。與此同時，本集團將繼續履行企業社會責任，加強ESG各項工作的建設，致力成為具有社會責任感的優質企業。

## 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

董事會主席

黃仙枝

## 管理層討論及分析

### 房地產開發

#### 合約銷售

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團連同合營企業及聯營公司錄得合約銷售金額人民幣82,299百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月增加47.0%，乃主要由於本集團執行開發戰略使得本集團於一、二線城市的累計可銷售建築面積增加所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，總合約銷售建築面積約為5.0百萬平方米，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約3.7百萬平方米增加約36.2%。截至二零二一年六月三十日止六個月，合約平均售價（「平均售價」）為人民幣16,534元／平方米，而截至二零二零年六月三十日止六個月為人民幣15,321元／平方米。該增加主要是由於二零二一年上半年平均售價較高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截至二零二一年六月三十日止六個月的合約銷售總額分別貢獻約56.7%、24.7%、5.3%、7.5%、3.1%及2.7%。

下表載列於截至二零二一年六月三十日止六個月的合約銷售明細（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	2,423,776	46,666,836	19,254	56.7
海峽西岸地區	1,408,593	20,318,154	14,424	24.7
環渤海地區	274,678	4,338,070	15,793	5.3
華中地區	533,054	6,208,819	11,648	7.5
華西地區	202,232	2,562,227	12,670	3.1
珠三角地區	135,090	2,205,010	16,323	2.7
<b>總計</b>	<b>4,977,423</b>	<b>82,299,116</b>	<b>16,534</b>	<b>100.0%</b>

#### 銷售物業已確認收益

截至二零二一年六月三十日止六個月，銷售物業已確認收益為人民幣15,763.9百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣14,299.9百萬元增長約10.2%，佔本集團收益總額的98.5%。於期內，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣15,004元／平方米，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣12,156元／平方米增加23.4%，主要由於二零二一年上半年交付物業的所在地理分佈有所不同，以致平均售價較高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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團交付的物業主要包括南京正榮中心、無錫湖悅天境、合肥正榮府、長沙正榮財富中心和武漢正榮紫闕台等。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 二零二一年	人民幣 千元 二零二零年	% 二零二一年	% 二零二零年	平方米 二零二一年	平方米 二零二零年	人民幣元/ 平方米 二零二一年	人民幣元/ 平方米 二零二零年
長三角地區	5,565,194	5,938,520	35.3	41.5	243,520	422,284	22,853	14,063
海峽西岸地區	5,813,598	7,329,197	36.9	51.3	493,475	655,220	11,781	11,186
環渤海地區	330,801	23,055	2.1	0.2	25,033	1,696	13,214	13,594
華中地區	4,050,293	655,125	25.7	4.5	288,307	68,994	14,049	9,495
華西地區	4,041	354,048	0.0	2.5	333	28,175	12,131	12,566
<b>總計</b>	<b>15,763,928</b>	<b>14,299,944</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>1,050,668</b>	<b>1,176,369</b>	<b>15,004</b>	<b>12,156</b>

## 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。

截至二零二一年六月三十日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣7,978.6百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日的人民幣7,870.9百萬元增加1.4%。該增加主要是由於已竣工物業的建築面積增加所致。本集團已就所有持作出售已竣工物業取得竣工證明書。

## 開發中物業

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

截至二零二一年六月三十日，本集團的開發中物業金額為人民幣130,759.9百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日的金額人民幣117,686.7百萬元增加11.1%。該增加主要是由於本集團於二零二一年上半年開發項目數量的增加所致。

## 物業投資

### 租金收入

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣64.8百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣55.9百萬元增加16.0%。由於受到COVID-19疫情影響，去年同期的租金收入大幅下降，而租金於二零二一年上半年已恢復至COVID-19疫情前水平。

## 投資物業

截至二零二一年六月三十日，本集團有12項投資物業，總建築面積約為788,051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

於二零二一年上半年，本集團在已拓展區域及城市內繼續深耕。本集團共收購24幅新地塊，總佔地面積約為1.1百萬平方米，預計總建築面積約為3.56百萬平方米，合約地價總額約為人民幣32,578.5百萬元（其中本集團應佔地價總額約為人民幣14,679.0百萬元），平均成本約為每平方米人民幣9,161元。下表載列本集團於截至二零二一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	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
南京	南京南部新城G32項目	31,902	122,472	3,230	26,373	31%
杭州	杭州臨安青山湖項目	30,764	81,522	894	10,968	60%
武漢	武漢蔡甸悅隴府東	34,012	118,011	445	3,768	100%
西安	西安涇河樂華城A地塊	53,117	187,115	858	4,587	34%
西安	西安涇河樂華城B地塊	41,900	147,916	680	4,597	34%
泉州	泉州晉江P2020-6號地塊	20,165	54,083	341	6,305	51%
莆田	莆田涵江正榮府	19,895	66,248	285	4,302	100%
廈門	廈門集美03地塊	19,978	85,982	1,880	21,865	51%
廈門	廈門集美01地塊	19,209	77,435	1,570	20,275	51%
福州	福州潤棠公館	46,429	120,791	740	6,126	100%
廣州	廣州白雲區鐘落潭地塊	58,507	186,732	2,091	11,197	51%
廣州	廣州增城地塊	50,673	215,171	1,490	6,925	51%
廣州	廣州南沙地塊	12,679	71,340	1,021	14,317	50%
小計		<b>439,231</b>	<b>1,534,818</b>	<b>15,525</b>	<b>10,115</b>	

## 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	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
南京	南京正榮潤棲府	32,844	90,660	1,640	18,090	45%
南京	南京正榮潤禾府	48,786	166,593	1,210	7,263	40%
杭州	杭州下沙05號地塊	52,122	220,449	2,841	12,886	26%
無錫	無錫正榮璽樾	78,590	210,345	1,901	9,038	50%
阜陽	阜陽潁州區14號地塊	101,718	296,655	861	2,901	50%
泉州	泉州翰林合著	64,921	219,254	392	1,788	25%
南昌	南昌正榮東瀾府	76,375	241,515	1,276	5,284	15%
廈門	廈門海滄H2021P01地塊	46,551	142,802	2,660	18,627	49%
佛山	佛山南海西樵03號地塊	51,714	199,077	1,037	5,209	49%
廣州	廣州荔灣地塊	48,797	168,789	2,581	15,289	44%
天津	天津西青張家窩2020-07號 地塊	32,702	65,404	655	10,015	50%
小計		<b>635,120</b>	<b>2,021,543</b>	<b>17,053</b>	<b>8,436</b>	
總計		<b>1,074,351</b>	<b>3,556,360</b>	<b>32,578</b>	<b>9,161</b>	

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣14,542.2百萬元增加約10.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣16,011.1百萬元。本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月確認的收益總額當中，(i)物業銷售收益較二零二零年同期增加約10.2%至人民幣15,763.9百萬元；(ii)物業租賃收益較二零二零年同期增加約16.0%至人民幣64.8百萬元；(iii)物業管理服務收益較二零二零年同期增加約6.5%至人民幣44.2百萬元；(iv)管理諮詢服務收益較二零二零年同期減少約47.4%至人民幣76.1百萬元；及(v)貨物銷售收益為人民幣62.0百萬元(二零二零年同期：無)。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。

	截至二零二一年 六月三十日止六個月		截至二零二零年 六月三十日止六個月		同比變動 %
	收益	佔總收益 百分比	收益	佔總收益 百分比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
物業銷售	15,763,928	98.4	14,299,944	98.3	10.2
物業租賃	64,844	0.4	55,902	0.4	16.0
物業管理服務	44,200	0.3	41,521	0.3	6.5
管理諮詢服務 <sup>(1)</sup>	76,143	0.5	144,796	1.0	(47.4)
貨物銷售	61,988	0.4	0	0	0
<b>總計</b>	<b>16,011,103</b>	<b>100.0</b>	<b>14,542,163</b>	<b>100.0</b>	<b>10.1</b>

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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣11,588.0百萬元增加約11.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣12,960.2百萬元，主要是由於本集團於截至二零二一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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,954.2百萬元增加約3.3%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣3,051.0百萬元。

毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的20.3%輕微下降1.2個百分點至截至二零二一年六月三十日止六個月的19.1%。

## 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、出售附屬公司收益及其他。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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣402.1百萬元增加約217.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,276.2百萬元，主要是由於出售附屬公司而錄得收益。

## 銷售及分銷開支

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

本集團的銷售及分銷開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣454.7百萬元增加約37.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣625.2百萬元，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新物業項目；及(ii)本集團於二零二一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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣543.2百萬元增加約18.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣645.5百萬元，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

其他開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣71.7百萬元增加433.2%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣382.3百萬元，主要原因是以溢價贖回優先票據的開支及捐贈支出。

## 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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣79.6百萬元減少約93.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣5.2百萬元。

## 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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣307.1百萬元增加約15.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣355.6百萬元，主要是由於有息負債規模於二零二一年上半年增加。

## 應佔合營企業及聯營公司溢利

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的應佔合營企業虧損為人民幣3.7百萬元，而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。該變動主要是由於合營企業交付項目數量的減少。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的應佔聯營公司利潤為人民幣65.2百萬元，而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。該變動主要是由於聯營公司交付項目數量的減少。



## 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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,108.3百萬元減少約20.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣885.8百萬元，主要是由於本集團於期內承擔的土地增值稅減少所致。截至二零二一年六月三十日止六個月，實際企業所得稅率為30.5%，而截至二零二零年六月三十日止六個月則為29.8%。

## 期內溢利

由於上文所述，本集團的期內溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,274.5百萬元增加約18.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,503.7百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以預售及出售物業所得款項、自商業銀行獲得的貸款、公司債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

截至二零二一年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣34,981.7百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣35,477.9百萬元）、已抵押存款約人民幣672.9百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣609.6百萬元）及受限制現金約人民幣8,795.3百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣6,885.0百萬元）。

## 債務

截至二零二一年六月三十日，本集團擁有尚未償還銀行及其他借款總額人民幣45,346.1百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日則為人民幣41,761.3百萬元。截至二零二一年六月三十日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣25,991.5百萬元公司債券及優先票據，截至二零二零年十二月三十一日則為人民幣25,523.1百萬元。本集團的借款以人民幣、港元及美元計值。

下表載列本集團截至所示日期的借款總額。

	截至 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 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	464,750	219,615
銀行借款－無抵押	356,266	131,474
其他借款－有抵押	878,717	—
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款－有抵押	10,892,029	9,785,574
銀行借款－無抵押	1,340,314	570,990
其他借款－有抵押	513,982	1,078,200
其他借款－無抵押	485,600	1,105,719
優先票據及公司債券	5,411,314	6,656,983
即期借款總額	<u>20,342,972</u>	<u>19,548,555</u>
非即期借款：		
銀行借款－有抵押	25,469,486	23,862,894
銀行借款－無抵押	3,392,747	3,203,029
其他借款－有抵押	802,218	1,207,800
其他借款－無抵押	750,000	596,000
優先票據及公司債券	20,580,139	18,866,091
非即期借款總額	<u>50,994,590</u>	<u>47,735,814</u>
總計	<u><u>71,337,562</u></u>	<u><u>67,284,369</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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於一年內償還	20,342,972	19,548,555
須於第二年償還	21,509,598	22,230,132
須於三至五年內償還	26,291,064	24,453,188
須於五年以上償還	3,193,928	1,052,494
總計	<u><u>71,337,562</u></u>	<u><u>67,284,369</u></u>

此外，截至二零二一年六月三十日，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「優先票據發售及贖回」。

## 借款成本

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的債務加權平均融資成本為6.35%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度為6.5%。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

於二零二一年六月三十日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣218.5百萬元的物業、廠房及設備(二零二零年十二月三十一日：無)、賬面值為人民幣164.1百萬元的使用權資產(二零二零年十二月三十一日：無)、賬面值為人民幣9,296.9百萬元投資物業(二零二零年十二月三十一日：人民幣9,092.9百萬元)、賬面值為人民幣72,554.5百萬元開發中物業(二零二零年十二月三十一日：人民幣63,105.0百萬元)、賬面值為人民幣647.1百萬元持作出售已竣工物業(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,293.5百萬元)及賬面值為人民幣711.6百萬元按公平值計入損益的金融資產(二零二零年十二月三十一日：人民幣493.1百萬元)，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

截至二零二一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20.4億元。截至二零二一年六月三十日，本集團於合營企業及聯營公司按照權益比例應佔現金及銀行結餘約為人民幣24.0億元。

## 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

本集團截至二零二一年六月三十日的流動比率為1.5，二零二零年十二月三十一日為1.5。

截至二零二一年六月三十日，本集團的淨債務與權益比率為57.2%，二零二零年十二月三十一日為64.7%。

## 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。

截至二零二一年六月三十日，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35,383.1百萬元，截至二零二零年十二月三十一日則為人民幣32,161.3百萬元。

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

截至二零二一年六月三十日，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3,115.6百萬元，而於截至二零二零年十二月三十一日則為人民幣2,604.5百萬元。

### 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

本集團截至二零二一年六月三十日已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣32,549.0百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日則為人民幣28,716.1百萬元。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至二零二一年六月三十日，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。

## 優先票據發售及贖回

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等計劃籌集資金。

於二零二一年一月，本公司發行於二零二六年一月到期、本金總額400.0百萬美元及按6.63%年利率計息的綠色優先票據。

於二零二一年二月，本公司發行於二零二六年八月到期、本金總額300.0百萬美元及按6.70%年利率計息的綠色優先票據。

於二零二一年三月，本公司贖回於二零二二年三月到期、本金總額310.0百萬美元及按9.15%年利率計息的優先票據。

於二零二一年四月，本公司發行於二零二二年四月到期、本金總額220.0百萬美元及按5.98%年利率計息的綠色優先票據。

於二零二一年六月，本公司發行於二零二四年九月到期、本金總額340.0百萬美元及按7.10%年利率計息的綠色優先票據。

於二零二一年六月，本公司贖回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。

於二零二一年六月，本公司贖回於二零二三年一月到期、本金總額420.0百萬美元及按8.65%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、合營企業及聯營公司

茲提述本公司及正榮服務集團有限公司（「正榮服務」）發出的日期為二零二一年五月十九日的聯合公告（「該公告」）。

於二零二一年五月十九日，正榮地產控股股份有限公司（「正榮地產控股」，為本公司的全資附屬公司）、兩個各自為正榮服務全資附屬公司的買家（「買家」），與正榮商業管理有限公司（「目標公司」）訂立一份買賣協議（「買賣協議」），據此，買家已有條件同意收購而正榮地產控股已有條件同意出售目標公司合共99%股權，總代價為人民幣891百萬元，受限於買賣協議下的代價調整機制。代價款應由買家分兩期以現金支付予正榮地產控股。股權轉讓分兩個階段完成，且各階段股權轉讓的完成受限於若干先決條件獲達成及／或獲買家豁免（視乎情況而定）。第一階段及第二階段的股權轉讓涉及正榮地產控股將目標公司59.40%及39.60%的股權分別轉讓予買家。目標公司及其附屬公司主要從事就商業物業提供商業運營及管理服務。

截至二零二一年六月三十日，第一階段股權轉讓的先決條件已獲達成，及第一階段的股權轉讓已完成，而於第一階段的股權轉讓完成後，目標公司及其附屬公司將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績不再併入本公司的財務報表內。

有關正榮地產控股出售目標公司的詳情，請參閱該公告。

除上述已披露情況外，截至二零二一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、合營企業及聯營公司。

## **本集團所持有重大投資**

截至二零二一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**

截至二零二一年六月三十日，本集團擁有合共1,906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，本集團於二零二一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。

於二零二一年七月，本公司發行於二零二二年六月到期、本金總額分別為人民幣1,300.0百萬元及人民幣300.0百萬元，合共人民幣1,600.0百萬元及按7.125%年利率計息的綠色優先票據。

於二零二一年七月，正榮地產控股發行於二零二五年七月到期、本金總額人民幣1,320.0百萬元及按6.3%年利率計息的公司債券。

## **根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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、二零二零年八月十三日及二零二零年九月二十九日的公告。

於二零一九年七月，本公司（作為借款人）及其若干全資附屬公司（作為初始擔保人）與恒生銀行有限公司、中國民生銀行股份有限公司香港分行、東亞銀行有限公司、高盛（亞洲）有限責任公司及法國巴黎銀行（透過其香港分行行事）（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）的雙幣種定期貸款融資（「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。於二零二零年九月，創興銀行有限公司（作為貸款人）根據二零二零年融資協議的條款參與二零二零年融資協議（「該參貸」）。隨該參貸執行後，本公司根據二零二零年融資協議獲得的貸款融資總額相等於約161,000,000美元。

二零二零年融資協議規定，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)並無或不再於本公司已發行股本中持有至少51%的實益股權（其中至少45%的實益股權不受擔保）及投票權；(b)並非或不再為本公司的單一最大股東；及／或(c)並無或不再擁有本公司管理控制權；及／或(ii)本公司董事長並非任何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。

## COVID-19疫情之影響

自二零二零年一月起，COVID-19疫情在中國及世界各地迅速蔓延，使全球經濟面臨重大考驗。

在中國政府有效的管控措施下，疫情已逐步得以控制，房地產經營活動亦有序恢復。本集團亦積極應對，採取各種措施以減少COVID-19疫情對業務的影響，包括建立線上銷售平台、採取措施以確保項目順利開工，保證按時供貨及將交付風險最低化。此外，本集團動態調整業務及營銷策略，帶動銷售持續回暖。

本集團將密切關注COVID-19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。

## 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，王本龍先生辭任並不再擔任本公司執行董事、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。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，將加強本集團堅實及貫徹一致的領



導能力，從而作出具效率的業務規劃及決策，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，除上述偏差外，於期內，本公司已遵守該守則。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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，彼等於截至二零二一年六月三十日止六個月內已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

除上述已披露情況外，於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事會組成變動

於二零二一年三月二十六日，(i)本公司執行董事劉偉亮先生獲委任為董事會副主席；及(ii)李洋先生獲委任為本公司執行董事兼常務副總裁。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二零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條及該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。

截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績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

中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhenrodc.com](http://www.zhenrodc.com))。中期報告將適時寄發予本公司股東，並將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  
董事會主席  
黃仙枝

中國上海，二零二一年八月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生、劉偉亮先生、李洋先生及陳偉健先生，本公司非執行董事為歐國偉先生，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。