

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Zhenro 正榮地產

Zhenro Properties Group Limited

正榮地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6158及債務股份代號：4596、40572、40516、
40375、40715、40116、40225、40250、40047)

(1) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績公告 及

(2) 建議修訂組織章程大綱及細則以及 採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則

全年業績

正榮地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度合併業績，連同上個財政年度的比較數字如下。全年業績已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。

全年業績及經營摘要

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團連同合營企業及聯營公司錄得合約銷售金額人民幣33,456.3百萬元。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，收益為人民幣25,895.5百萬元。
- 於二零二二年十二月三十一日，合約負債(即預收銷售款)為人民幣76,723.2百萬元。
- 於二零二二年十二月三十一日，本集團連同合營企業及聯營公司擁有建築面積19.15百萬平方米的土地儲備。

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	4	25,895,478	36,992,368
銷售成本		<u>(24,146,144)</u>	<u>(31,609,978)</u>
毛利		1,749,334	5,382,390
其他收入及收益	4	254,149	1,559,320
銷售及分銷開支		(976,217)	(1,243,288)
行政開支		(924,754)	(1,190,179)
金融資產減值虧損淨額	11	(1,838,180)	(7,815)
其他開支	4	(8,920,797)	(1,528,830)
投資物業的公平值虧損		(410,565)	(201,201)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(148,721)	(69,468)
融資成本	6	(1,370,339)	(645,115)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		(29,861)	7,419
聯營公司		<u>(225,558)</u>	<u>263,204</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(12,841,509)	2,326,437
所得稅開支	7	<u>(1,775,714)</u>	<u>(1,130,924)</u>
年內(虧損)/溢利		<u><u>(14,617,223)</u></u>	<u><u>1,195,513</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(12,877,046)	809,005
永續資本證券持有人		7,750	122,808
非控股權益		<u>(1,747,927)</u>	<u>263,700</u>
		<u><u>(14,617,223)</u></u>	<u><u>1,195,513</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	9	<u>人民幣(2.95)元</u>	<u>人民幣0.19元</u>

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內(虧損)／溢利	<u>(14,617,223)</u>	<u>1,195,513</u>
可於往後期間重新分類至損益之其他全面(虧損)／收益： 換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(1,329,722)</u>	<u>98,086</u>
年內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	<u>(1,329,722)</u>	<u>98,086</u>
年內全面(虧損)／收益總額，扣除稅項	<u>(15,946,945)</u>	<u>1,293,599</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(14,206,768)	907,091
永續資本證券持有人	7,750	122,808
非控股權益	<u>(1,747,927)</u>	<u>263,700</u>
	<u>(15,946,945)</u>	<u>1,293,599</u>

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,269,775	1,256,586
投資物業		8,627,400	9,862,000
使用權資產		278,535	366,147
其他無形資產		48	4,029
於合營企業的投資		2,207,870	2,253,731
於聯營公司的投資		7,598,662	10,842,477
遞延稅項資產		971,749	2,445,635
非流動資產總值		<u>20,954,039</u>	<u>27,030,605</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		282,473	652,254
開發中物業		113,364,362	131,073,246
持作出售已竣工物業		9,904,155	11,554,582
貿易應收款項	10	747,858	768,412
應收關聯公司款項		11,528,983	13,233,656
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	26,333,040	28,462,160
可收回稅項		2,101,667	1,946,202
受限制現金及已抵押存款		5,979,604	24,393,357
現金及現金等價物		3,270,111	14,727,132
流動資產總值		<u>173,512,253</u>	<u>226,811,001</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	15,604,977	20,379,909
其他應付款項及應計費用	13	11,589,405	13,491,751
合約負債		76,723,225	90,987,118
應付關聯公司款項		6,129,358	7,167,094
計息銀行及其他借款		25,701,080	25,865,230
優先票據		23,859,544	6,493,906
公司債券		4,695,387	2,070,623
永續資本證券		1,311,845	—
應付稅項	7	4,708,084	5,030,496
租賃負債		29,290	47,438
流動負債總額		<u>170,352,195</u>	<u>171,533,565</u>
流動資產淨值		<u>3,160,058</u>	<u>55,277,436</u>
總資產減流動負債		<u>24,114,097</u>	<u>82,308,041</u>

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款		5,182,517	22,094,299
其他應付款項及應計費用	13	942,383	907,110
公司債券		–	2,368,227
優先票據		–	15,246,258
遞延稅項負債		496,707	681,527
租賃負債		12,833	68,109
		<u>6,634,440</u>	<u>41,365,530</u>
非流動負債總額		<u>6,634,440</u>	<u>41,365,530</u>
淨資產			
		<u>17,479,657</u>	<u>40,942,511</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		282	282
儲備		4,758,652	19,353,914
		<u>4,758,934</u>	<u>19,354,196</u>
永續資本證券		–	1,401,587
非控股權益		12,720,723	20,186,728
		<u>17,479,657</u>	<u>40,942,511</u>
權益總額		<u>17,479,657</u>	<u>40,942,511</u>

財務報表附註

二零二二年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

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

於年內，本集團主要從事物業開發及物業租賃。

本公司董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為Ro Yue Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。

2.1 編製基準

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

持續經營基準

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣14,617,223,000元。截至二零二二年十二月三十一日，(i)本集團銀行及其他借款、優先票據、公司債券、永續資本證券及資產支持證券總額為人民幣62,988,159,000元，其中人民幣56,863,259,000元將在未來十二個月內到期償還，其現金及現金等價物為人民幣3,270,111,000元；(ii)本集團尚未按預定還款日期償還若干優先票據的本息合計人民幣455,572,000元及若干優先票據的利息合計人民幣1,520,715,000元，導致人民幣23,410,386,000元的若干優先票據違約事件；(iii)尚未按預定還款日期償還計息銀行及其他借款的本金合計人民幣5,850,641,000元，導致人民幣7,347,230,000元的若干長期計息銀行及其他借款須按要求償還；(iv)本集團未能償還於二零二二年十一月到期的公司債券本息人民幣1,123,101,000元；(v)本集團未結清永續資本證券的利息人民幣68,369,000元，觸發人民幣1,311,845,000元的永續資本證券之違約事件。

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

- (a) 本集團已委任財務顧問協助其對境外債務進行全面重組，以實現更穩定的資本結構，解決流動資金問題及穩定本集團的營運，同時兼顧所有利益相關者的利益；

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (b) 本集團正與多家銀行及金融機構就延期償還若干借款展開積極磋商。本集團或可延長若干計息銀行及其他借款的付款時間。然而，有關延期的確認須待銀行的最終批准方可作實；
- (c) 本集團正與多家金融機構就以合理成本獲得新貸款展開積極磋商，以確保其在建物業項目的交付；
- (d) 本集團將繼續尋求其他替代性融資及借貸，藉以為清償其現有融資責任以及未來營運及資本開支提供資金；截至二零二二年十二月三十一日，本集團已向中債信用增進投資股份有限公司申請擔保債券不超過人民幣3,000,000,000元的額度，及正爭取與銀行訂立戰略合作協議以獲取房地產綜合授信支持；
- (e) 本集團已制定一項業務戰略規劃，主要針對加快物業銷售；
- (f) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠及有效控制成本與開支；及
- (g) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，藉以產生額外現金流量。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，預測涵蓋自二零二二年十二月三十一日起不少於十二個月的期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其營運提供資金，並能夠履行其自二零二二年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

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

- (a) 成功完成其境外債務全面重組；
- (b) 成功與本集團現有貸款人磋商，重續或延期償還本集團銀行及其他借貸；
- (c) 成功為合資格項目開發及時取得項目開發貸款；
- (d) 於需要時成功取得額外新融資資源；
- (e) 成功開展本集團業務戰略規劃(包括加快物業銷售)；

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (f) 成功實施措施加快未收的銷售所得款項的回籠及有效控制成本與開支；及
- (g) 成功於適當時候出售本集團於若干項目開發公司的股權。

倘本集團未能完成上述計劃及實施上述措施及持續經營，則需要作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

合併基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過其對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以指導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

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

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

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

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

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔組成部份乃重新分類至損益或保留溢利(如適用)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所須使用之基準相同。

2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	概念框架之提述
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
國際會計準則第37號的修訂	有償合約 – 履行合約的成本
國際財務報告準則二零一八年 至二零二零年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告 準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號的修訂

適用於本集團的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號的修訂以財務報告概念框架(「概念框架」)為參考，取代先前編製及呈列財務報表的框架，而不會大幅更改其規定。該等修訂亦對國際財務報告準則第3號增加其確認原則的例外情況，以供實體參考概念框架以釐定構成資產或負債的內容。該例外情況規定，就國際會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債及或然負債單獨產生而非於業務合併中承擔，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參閱國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂釐清或然資產不合資格於收購日期確認。本集團已對於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂。由於年內未發生業務合併，故該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售所產生項目並將該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的地點及狀況的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售任何國際會計準則第2號存貨釐定的該等項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供提供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於並無出售在物業、廠房及設備可供使用前生產的項目，故該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向對手方收取，否則不予計入。本集團已對二零二二年一月一日尚未履行其所有責任的合約前瞻性應用該等修訂，並無識別出有償合約。因此，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

2.2 會計政策及披露變動(續)

- (d) 國際財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號的修訂。適用於本集團的修訂詳情如下：

國際財務報告準則第9號金融工具：釐清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債的條款是否與原有金融負債的條款存在重大差異時包括的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻性應用該等修訂。該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何重大影響。

3. 經營分部資料

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

地區資料

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

有關主要客戶的資料

本年度對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔本集團收益的10%或以上(二零二一年：無)。

4. 收益、其他收入及收益、其他開支

對收益的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益		
客戶合約收益	25,805,465	36,881,267
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	<u>90,013</u>	<u>111,101</u>
	<u>25,895,478</u>	<u>36,992,368</u>

4. 收益、其他收入及收益、其他開支(續)

客戶合約收益

(i) 分類收益資料

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貨物或服務類型		
銷售物業	25,707,613	36,518,764
銷售貨物	12,287	127,790
物業管理服務	—	67,666
管理諮詢服務	85,565	167,047
客戶合約總收益	<u>25,805,465</u>	<u>36,881,267</u>
收益確認時間：		
物業或貨物於某一時間點轉移	25,719,900	36,646,554
服務隨時間轉移	85,565	234,713
客戶合約總收益	<u>25,805,465</u>	<u>36,881,267</u>

下表載列於本報告期間已確認的計入年初合約負債的收益金額：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收益：	<u>22,646,250</u>	<u>26,338,483</u>

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售物業

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

銷售貨物

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

4. 收益、其他收入及收益、其他開支(續)

客戶合約收益(續)

(ii) 履約責任(續)

物業管理服務

就物業管理服務合約而言，在有權開具發票的金額與本集團至今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權開具發票的金額。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

管理諮詢服務

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

其他收入及收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	128,349	520,683
其他	<u>3,521</u>	<u>6,028</u>
	<u>131,870</u>	<u>526,711</u>
收益		
匯兌差額淨額	-	41,648
政府補助	15,576	17,416
沒收按金	13,376	18,629
出售附屬公司的收益	-	875,616
折價收購收益	-	25,622
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	-	11,531
出售按公平值計入損益的金融資產的收益淨額	10,155	25,785
業務合併之前於合營企業及聯營公司所持投資的重新計量收益	-	15,040
回購優先票據收益	47,375	-
出售合營企業及聯營公司的收益	33,108	-
出售物業、廠房及設備項目的收益	<u>2,689</u>	<u>1,322</u>
	<u>122,279</u>	<u>1,032,609</u>
	<u>254,149</u>	<u>1,559,320</u>

4. 收益、其他收入及收益、其他開支(續)

客戶合約收益(續)

(ii) 履約責任(續)

管理諮詢服務(續)

其他開支分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
就開發中物業及持作出售的已竣工物業確認的減值虧損	8,395,500	1,169,487
匯兌差額淨額	432,523	-
出售附屬公司的虧損	64,253	-
捐款	4,200	76,852
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損	1,295	57,148
出售物業、廠房及設備項目的虧損	270	616
持作出售的已竣工物業的減值虧損撇銷	-	(8,516)
以高價贖回優先票據的虧損	-	184,631
其他	22,756	48,612
	8,920,797	1,528,830

5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利乃扣除/(計入)以下各項後達致：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售物業成本	24,114,013	31,404,183
持作出售的已竣工物業的減值虧損撇銷	4	(8,516)
就開發中物業及持作出售已竣工物業確認的減值虧損	4	1,169,487
物業、廠房及設備項目折舊	34,511	63,647
使用權資產折舊	40,104	48,819
其他無形資產攤銷	144	2,909
出售按公平值計入損益的金融資產的(收益)/虧損淨額	4	31,363
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	4	(706)
出售附屬公司的(虧損)/收益淨額	64,253	(875,616)
核數師薪酬	11,300	9,500
金融資產減值虧損淨額	11	7,815
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)		
工資及薪金	481,654	578,490
養老金計劃供款及社會福利	80,272	95,100

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據以及 資產支持證券所得款項的利息	4,721,068	5,741,445
收益合約產生的利息開支	870,135	651,383
租賃負債利息	<u>3,631</u>	<u>6,027</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	5,594,834	6,398,855
減：資本化利息	<u>(4,224,495)</u>	<u>(5,753,740)</u>
	<u><u>1,370,339</u></u>	<u><u>645,115</u></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及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	526,293	1,423,553
中國土地增值稅	104,647	409,289
遞延稅項	<u>1,144,774</u>	<u>(701,918)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>1,775,714</u></u>	<u><u>1,130,924</u></u>

7. 所得稅(續)

本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	<u>(12,841,509)</u>	<u>2,326,437</u>
按法定所得稅率計算	(3,210,377)	581,609
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	63,855	(67,656)
不可扣稅開支	17,568	22,688
過往年度利用的稅項虧損及可扣減暫時差異	(21,376)	(170,584)
未確認的可扣減暫時差異	3,386,723	347,493
未確認的稅項虧損	1,460,836	110,407
土地增值稅撥備	104,647	409,289
土地增值稅的稅務影響	<u>(26,162)</u>	<u>(102,322)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>1,775,714</u>	<u>1,130,924</u>

年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項費用為人民幣102,487,000元(二零二一年：人民幣792,096,000元)。年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項抵免人民幣187,627,000元(二零二一年：人民幣701,888,000元)於綜合損益表內列作「合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損」。

綜合財務狀況表內的應付稅項指：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	3,241,816	3,312,932
應付中國土地增值稅	<u>1,466,268</u>	<u>1,717,564</u>
應付稅項總額	<u>4,708,084</u>	<u>5,030,496</u>

8. 股息

董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

本集團股東於二零二一年六月十八日的股東週年大會上批准建議派發二零二零年末期股息每股普通股0.15港元，合計約人民幣551,261,000元。上述宣派股息已於2021年12月31日前支付。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔年內(虧損)/溢利以及年內已發行普通股加權平均數4,367,756,000股(二零二一年: 4,367,756,000股)計算。

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並未就截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利作出攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利金額乃根據以下項目計算：

	二零二二年	二零二一年
(虧損)/盈利		
母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(12,877,046)</u>	<u>809,005</u>
股份		
年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>
每股(虧損)/盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣(2.95)</u>	<u>人民幣0.19</u>

10. 貿易應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項	747,858	768,412
減值	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>747,858</u>	<u>768,412</u>

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

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	291,556	734,234
一年以上	<u>456,302</u>	<u>34,178</u>
	<u>747,858</u>	<u>768,412</u>

10. 貿易應收款項(續)

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

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡易法為預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。貿易應收款項的預期虧損率評估為1.3%(二零二一年：0.1%)。根據對預期虧損率及賬面總值的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損被視為並不重大，因此，並無就其進行虧損津貼撥備。

11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
與第三方土地使用權有關的預付款項	-	1,181,016
按金	2,704,734	3,792,756
收購土地使用權的預付款項	-	71,802
其他可收回稅項	3,106,738	3,975,233
應收附屬公司非控股股東款項	15,371,376	16,692,543
合約成本資產	1,732,326	1,726,034
建築成本預付款項	57,603	207,804
存入地方政府及相關機構賬戶的預售物業所得款項	2,599,375	-
其他應收款項	836,620	832,497
	26,408,772	28,479,685
減值	(75,732)	(17,525)
	26,333,040	28,462,160

其他應收款項及存款的減值撥備變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	17,525	9,710
已確認減值虧損	58,207	7,815
於十二月三十一日的賬面值	75,732	17,525

預付款項、其他應收款項及其他資產為無抵押、不計息且無固定還款期限。

本集團按預期信貸虧損模式對其他應收款項及存款(須根據國際財務報告準則第9號對減值的規定)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。於二零二二年十二月三十一日，預期信貸虧損為人民幣75,732,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣17,525,000元)。

12. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	14,632,614	19,659,552
一年以上	972,363	720,357
	<u>15,604,977</u>	<u>20,379,909</u>

貿易應付款項為無抵押，一般基於工程進度結算。截至二零二二年十二月三十一日，本公司附屬公司發行的約人民幣1,364,855,000元（二零二一年：無）商業承兌票據逾期未付。

13. 其他應付款項及應計費用

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
與土地使用權有關的按金	-	2,500,000
附屬公司非控股股東墊款	5,682,388	6,111,911
建築相關留置按金	1,575,390	1,798,235
應付工資及福利	126,256	256,171
物業銷售相關按金	330,014	476,692
營業稅及附加	366,471	396,361
維修基金	288,544	365,131
資產支持證券所得款項(附註)	2,237,786	2,432,687
應付利息	1,881,147	-
其他	43,792	61,673
	<u>12,531,788</u>	<u>14,398,861</u>
減：即期部分	<u>11,589,405</u>	<u>13,491,751</u>
非即期部分	<u>942,383</u>	<u>907,110</u>

附註：結餘指由中國內地金融機構建立的特殊目的實體（「特殊目的實體」）就發行資產支持證券收取的所得款項，而本集團將銷售物業餘下收益的若干未來貿易應收款項作抵押。根據本集團及特殊目的實體的分配協議，本集團自客戶收取銷售所得款項時，本集團將匯出其代表特殊目的實體收取的任何現金流量。於二零二二年十二月三十一日，資產支持證券所得款項之即期部分為人民幣1,295,403,000元（二零二一年：人民幣1,525,577,000元），非即期部分為人民幣942,383,000元（二零二一年：人民幣907,110,000元）。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團成功與資產支持證券債權人磋商延期償還本息。未償還款項人民幣180,787,000元、人民幣140,465,000元、人民幣974,151,000元及人民幣942,383,000元已分別延期至二零二三年三月十七日、二零二三年五月八日、二零二三年十一月十九日及二零二四年四月二十八日。於二零二二年十二月三十一日後，本集團已成功將未償還款項人民幣180,787,000元的還款由二零二三年三月十七日延長至二零二三年六月一日，並豁免任何與資產支持證券有關的潛在違約。

13. 其他應付款項及應計費用(續)

除人民幣2,237,786,000元(二零二一年：人民幣2,432,687,000元)資產支持證券及人民幣573,610,000元(二零二一年：無)若干非控股股東墊款外(該等款項按介乎6%至13%(二零二一年：6%至6.6%)的固定年利率計息)，來自附屬公司非控股股東的其他應付款項及餘下墊款為無抵押、不計息並應按要求償還。其他應付款項於各報告期末的公平值與其相應的賬面值相若。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹此代表董事會向各位股東提呈本公司及其附屬公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績、經營回顧與二零二三年展望。

業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的收益為人民幣25,895.5百萬元；虧損及核心虧損^(註)(即撇除投資物業及金融資產公平值變動、匯兌損益、金融資產處置損益、減值虧損、回購優先票據收益及相關遞延稅項影響後的淨虧損)分別為人民幣14,617.2百萬元及人民幣3,550.6百萬元；及母公司擁有人應佔虧損為人民幣12,877.0百萬元。董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息。

(註：本集團認為，列報作為非國際財務報告準則衡量指標的核心純利／虧損，通過排除若干非經營性及非常性項目的潛在影響，將有助於評估本集團的財務表現。此類非國際財務報告準則計量的定義可能與其他公司使用的類似術語不同。本集團對此非國際財務報告準則計量的列報不應被解釋為推斷本集團的未來業績將不受該等項目的影響。)

市場及經營回顧

二零二二年是中國房地產極不平凡的一年。受到房地產行業持續的深度調整，疊加新型冠狀病毒(「**COVID-19**」)疫情反復等超預期因素影響，房地產企業經歷了前所未有的困難與挑戰。整體消費需求疲弱，購房意願持續下降，導致房企整體銷售於二零二二年普遍出現負增長，並承受著巨大的經營和資金壓力。

本集團的運營及流動性亦因外部環境的急劇變化而受到顯著影響。儘管面對如此複雜形勢和挑戰，本集團敢於面對困局，砥礪前行，聚焦「保竣工、保交付」兩大任務，於二零二二年實現交付42,000餘套新房。本集團致力穩定生產及經營，重塑市場信心，促進企業的良好循環。為此，本集團(i)努力克服各種不利因素，保障項目工程有序展開；(ii)堅持打造高品質的產品，滿足客戶需求；及(iii)推出「安心購行動」、「質造+行動」、「一站式交房計劃」等多項活動，加強客戶信心及樹立企業口碑。另一方面，為解決流動性問題，本集團實施

了一連串流動性管理和成本節約措施，包括尋求其融資延期和豁免、尋求資產處置、加快銷售和現金回收、精簡企業架構及減少非核心業務運營和行政費用。於二零二二年下半年，本公司開展境外債務的整體管理可行方案(「**境外整體債務管理方案**」)的籌備工作，務求達成可行且具有共識的解決方案，以維護持份者的利益。

展望

展望二零二三，本集團將繼續致力求穩，堅持「保交付、提品質、守貨值」，全力確保經營活動有序開展，爭取可持續發展空間。隨著COVID-19疫情影響逐漸減弱，以及房地產支持政策開始顯現效果，預計房地產市場將逐步企穩並復甦。本集團將努力抓住經濟及房地產市場逐步回暖的時機，加大營銷力度和加快項目銷售，提升資產價值回收效果。

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

致謝

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

正榮地產集團有限公司
董事會主席
劉偉亮

中國上海

二零二三年三月三十一日

管理層討論及分析

房地產開發

合約銷售

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團連同合營企業及聯營公司錄得合約銷售金額人民幣33,456.3百萬元，較二零二一年同比減少77.0%；總合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約為2.1百萬平方米，較二零二一年同比減少75.8%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，合約平均售價（「**平均售價**」）為人民幣15,718元／平方米，而二零二一年同期為人民幣16,545元／平方米。下表載列本集團連同合營企業及聯營公司於二零二二年按地區劃分的合約銷售明細。

	合約銷售 建築面積	合約銷售 金額	合約平均 售價	合約銷售 百分比
	平方米	人民幣千元	人民幣元／ 平方米	%
長三角地區	915,048	16,579,980	18,119	49.6
海峽西岸地區	559,622	7,982,458	14,264	23.9
環渤海地區	229,952	3,426,022	14,899	10.2
華中地區	179,443	1,920,418	10,702	5.7
華西地區	108,092	1,392,432	12,882	4.2
珠三角地區	136,425	2,155,011	15,796	6.4
總計	2,128,582	33,456,321	15,718	100.0

銷售物業已確認收益

截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售物業已確認收益為人民幣25,707.6百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣36,518.8百萬元減少29.6%，主要由於交付建築面積減少及已竣工物業的銷售下降。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的銷售物業已確認平均售價為人民幣12,183元／平方米，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣11,614元／平方米增加4.9%，主要由於售價較高的物業在二零二二年交付的佔比有所上升所致。

於二零二二年，本集團交付的物業包括泉州正榮寶嘉江濱府、漳州西湖正榮府、重慶悅溪正榮府、南京正榮悅江府和蘇州美的正榮春棲和庭等。下表載列本集團於所示期間物業銷售已確認收益的地區明細。

佔銷售物業

	銷售物業已確認收益		已確認收益百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元	%	%	平方米	平方米	人民幣元／ 平方米	人民幣元／ 平方米
長三角地區	14,328,391	11,011,393	55.8	30.2	896,002	834,997	15,991	13,187
海峽西岸地區	9,281,489	16,889,638	36.1	46.3	1,009,997	1,534,664	9,190	11,005
環渤海地區	1,763	742,632	0.0	2.0	930	79,891	1,897	9,296
華中地區	233,879	5,776,197	0.9	15.8	33,283	557,075	7,027	10,369
華西地區	1,057,251	226,524	4.1	0.6	103,740	17,169	10,191	13,194
珠三角地區	804,840	1,872,380	3.1	5.1	66,254	120,600	12,148	15,526
總計	<u>25,707,613</u>	<u>36,518,764</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>2,110,206</u>	<u>3,144,396</u>	<u>12,183</u>	<u>11,614</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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣9,904.2百萬元，較於二零二一年十二月三十一日的人民幣11,554.6百萬元減少14.3%。該減少主要是由於本集團於二零二二年內已竣工物業的建築面積減少及因整體住房需求下滑及本集團的項目售價下降導致減值撥備所致。本集團已就所有持作出售已竣工物業取得竣工證明書。

開發中物業

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團開發中的物業金額為人民幣113,364.4百萬元，較於二零二一年十二月三十一日的人民幣131,073.2百萬元減少13.5%。該減少主要是由於本集團於二零二二年內開發項目數量的減少及因整體住房需求下滑及本集團的項目售價下降導致減值撥備所致。

物業投資

租金收入

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的租金收入約為人民幣90.0百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣111.1百萬元減少19.0%。由於受到COVID-19疫情影響，租金下降導致租金收入於二零二二年有所下降。

投資物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有11項投資物業，總建築面積約為684,476平方米。本集團的該等投資物業組合當中，8項總建築面積約為429,429平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於二零二二年，本集團未有補充任何土地。截至二零二二年十二月三十一日，本集團連同合營企業及聯營公司擁有建築面積19.15百萬平方米的土地儲備。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣36,992.4百萬元減少30.0%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣25,895.5百萬元，主要是由於交付建築面積減少。下表載列本集團於所示年度各組成部分的收益、佔總收益的百分比及相關變動。

	二零二二年		二零二一年		同比變動 %
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	
物業銷售	25,707,613	99.3	36,518,764	98.7	(29.6)
物業租賃	90,013	0.3	111,101	0.3	(19.0)
物業管理服務	-	-	67,666	0.2	不適用
管理諮詢服務 ⁽¹⁾	85,565	0.3	167,047	0.5	(48.8)
貨物銷售	12,287	0.1	127,790	0.3	(90.4)
總計	25,895,478	100.0	36,992,368	100.0	(30.0)

附註：

(1) 主要包括向合營企業、聯營公司以及第三方提供設計諮詢服務所得收益。

銷售成本

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

本集團的銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣31,610.0百萬元減少23.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣24,146.1百萬元，主要是由於本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的交付建築面積減少所致。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣5,382.4百萬元減少67.5%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1,749.3百萬元。毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的14.6%減少7.8個百分點至截至二零二二年十二月三十一日止年度的6.8%。

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二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,559.3百萬元減少83.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣254.1百萬元，主要是由於二零二二年出售附屬公司而錄得的收益及利息收入減少所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告、營銷及業務發展開支、銷售及營銷員工成本、辦公室開支、支付予第三方銷售代理的銷售代理費、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二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,243.3百萬元減少21.5%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣976.2百萬元，主要是由於本集團於二零二二年對銷售及分銷開支加強管控和銷售及營銷活動整體有所減少所致。

行政開支

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

本集團的行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,190.2百萬元減少22.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣924.8百萬元，主要原因是本集團於二零二二年精簡企業架構及對行政項目加強成本管控。

其他開支及金融資產減值虧損淨額

其他開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,528.8百萬元增加483.5%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣8,920.8百萬元，及金融資產減值虧損淨額由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣7.8百萬元增加23,421.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1,838.2百萬元，主要原因是(i)匯兌虧損人民幣432.5百萬元，對比截至二零二一年十二月三十一日止年度的匯兌收益人民幣41.6百萬元及(ii)因整體住房需求下滑及本集團、合營企業及聯營公司持有的項目的售價下降導致錄得開發中物業及已持作出售已竣工物業減值虧損人民幣8,395.5百萬元及應收關聯公司減值虧損人民幣1,780.0百萬元。

投資物業公平值虧損

本集團長期開發及持有若干商業物業以獲得租金收入或資本增值。受宏觀市場環境及COVID-19疫情影響，商業物業租賃下降，導致投資物業公平值下降。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值虧損人民幣410.6百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得投資物業公平值虧損人民幣201.2百萬元。

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二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣645.1百萬元增加112.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1,370.3百萬元，主要是由於二零二二年其項目建築期延長及借款利息資本化率較低，導致利息支出增加。

應佔合營企業及聯營公司虧損

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的應佔合營企業虧損為人民幣29.9百萬元，對比截至二零二一年十二月三十一日止年度的應佔合營企業利潤人民幣7.4百萬元，主要是由於合營企業交付項目數量的減少及利潤率下降。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司虧損為人民幣225.6百萬元，對比截至二零二一年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司利潤人民幣263.2百萬元，主要是由於聯營公司交付項目數量的減少及利潤率下降。

所得稅開支

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

本集團的所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,130.9百萬元增加57.0%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1,775.7百萬元，主要是由於本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度計入綜合損益表的遞延稅項增加所致。

年內虧損

由於上文所述，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損為人民幣14,617.2百萬元，對比截至二零二一年十二月三十一日止年度的利潤為人民幣1,195.5百萬元。

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

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣9,249.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣39,120.5百萬元），其中包括現金及現金等價物人民幣3,270.1百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣14,727.1百萬元）、已抵押存款約人民幣86.9百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣8,132.4百萬元）及受限制現金人民幣5,892.8百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣16,261.0百萬元）。

債務

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有總額為人民幣30,883.6百萬元的尚未償還銀行及其他借款(二零二一年十二月三十一日：人民幣47,959.5百萬元)、賬面值為人民幣4,695.4百萬元公司債券(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,438.9百萬元)、賬面值為人民幣23,859.5百萬元的優先票據(二零二一年十二月三十一日：人民幣21,740.2百萬元)及賬面值為人民幣1,311.8百萬元的優先永續資本證券(「**永續資本證券**」)(二零二一年十二月三十一日：無)。本集團的借款以人民幣、港元及美元計值。

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期借款：		
銀行借款-有抵押	126,303	434,240
銀行借款-無抵押	379,536	478,727
其他借款-有抵押	2,715,432	6,869,986
其他借款-無抵押	109,696	63,757
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款-有抵押	16,448,535	13,197,495
銀行借款-無抵押	1,675,221	3,389,358
其他借款-有抵押	4,246,357	1,431,667
其他借款-無抵押	-	-
優先票據及公司債券	28,554,931	8,564,529
永續資本證券(附註)	1,311,845	-
即期借款總額	<u>55,567,856</u>	<u>34,429,759</u>
非即期借款：		
銀行借款-有抵押	4,587,247	18,573,989
銀行借款-無抵押	-	980,310
其他借款-有抵押	595,270	2,540,000
其他借款-無抵押	-	-
優先票據及公司債券	-	17,614,485
非即期借款總額	<u>5,182,517</u>	<u>39,708,784</u>
總計	<u>60,750,373</u>	<u>74,138,543</u>

附註：於二零二二年一月四日，本公司公告根據永續資本證券行使選擇權以全額贖回永續資本證券。截至二零二二年十二月三十一日及截至本公告日期，贖回尚未發生。有關進一步詳情，請參閱下文「有關永續資本證券的同意徵求」一節。

下表載列本集團於所示日期的借款總額到期情況：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
須於一年內或按要求償還	55,567,856	34,429,759
須於第二年償還	1,486,947	18,666,919
須於三至五年內償還	3,589,570	20,349,285
須於五年以上償還	106,000	692,580
總計	60,750,373	74,138,543

借款成本

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的債務加權平均融資成本為7.1%，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度為6.8%。該上升主要是由於借款成本較高的債務佔比增加所致。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣1,038.2百萬元的物業、廠房及設備(二零二一年十二月三十一日：人民幣959.6百萬元)、賬面值為人民幣174.6百萬元的使用權資產(二零二一年十二月三十一日：人民幣183.5百萬元)、賬面值約為人民幣6,156.8百萬元的投資物業(二零二一年十二月三十一日：人民幣6,317.7百萬元)、賬面值為人民幣56,708.1百萬元的開發中物業(二零二一年十二月三十一日：人民幣66,855.6百萬元)及賬面值為人民幣1,579.9百萬元的持作出售已竣工物業(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,898.1百萬元)，該資產組合已質押，作為本集團有抵押借款的抵押品。於二零二二年十二月三十一日，概無按公平值計入損益的金融資產(二零二一年十二月三十一日：人民幣168.6百萬元)被質押以作為本集團有抵押借款的抵押品。

財務風險

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

於二零二二年，中國房地產市場持續波動。中國房企的物業預售普遍大幅度減少，融資難度不斷加大，這對本集團從資本市場和其他渠道獲得融資的能力產生了不利影響，並顯著減少了本集團可用於解決到期債務的資金。本集團實施了一連串流動性管理和成本節約措施，包括但不限於在不影響本集團的交付工作和正常運營情況下尋求融資延期和豁免、尋求資產處置、加快銷售和現金回收、精簡企業架構，以及減少非核心業務運營和行政費用。本公司已開展境外整體債務管理方案的準備工作。

主要財務比率

本集團於二零二二年十二月三十一日的流動比率為1.0(二零二一年十二月三十一日：1.3)。本集團於二零二二年十二月三十一日的淨債務與權益比率(界定為於二零二二年十二月三十一日借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額)為294.6%(二零二一年十二月三十一日：85.5%)。

或然負債

按揭擔保

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團就金融機構給予本集團客戶的按揭貸款而向其提供擔保所產生的重大或然負債為人民幣40,128.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣34,711.3百萬元)。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團就向關聯公司及第三方的借款而向銀行及其他機構提供的擔保為人民幣4,464.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣12,981.9百萬元)。

法律或然事件

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

承擔

本集團於二零二二年十二月三十一日已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣23,072.1百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣35,880.8百萬元）。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債及綜合財務報表及其附註所披露的事項外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）、承兌信貸、債券證、按揭、押記、融資租約或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

有關永續資本證券的同意徵求

茲提述本公司日期為二零二二年一月四日、二零二二年二月十八日、二零二二年二月二十一日、二零二二年三月四日、二零二二年三月七日、二零二二年三月十三日、二零二二年三月十六日及二零二二年三月二十九日的公告。

於二零二二年一月四日，本公司發出公告，內容有關本公司根據永續資本證券的條款及條件行使其購股權於二零二二年三月五日悉數贖回永續資本證券。然而，其後，於市場狀況不利的背景下，本公司可用於清償債務的內部資金日益有限，並且預計其當時現有的內部資源可能不足以解決其於二零二二年三月到期的債務（包括於二零二二年三月五日悉數贖回永續資本證券）。因此，本公司徵求永續資本證券實益擁有人的同意，根據同意徵求備忘錄中所述的同意徵求就永續資本證券提出若干建議豁免及修訂，以改善本公司的整體財務狀況及使其財務穩定。有關的建議豁免及修訂特別決議案已於二零二二年三月二十八日舉行的永續資本證券持有人會議上獲得批准通過。於二零二二年三月二十九日，本公司簽署補充信託契據以令經修訂建議修訂生效。

有關永續資本證券的進一步詳情，請亦參閱下文「有關未支付若干優先票據及永續資本證券本金、利息及／或分派」及「期後事件」章節。

有關優先票據的交換要約及同意徵求

茲提述本公司日期為二零二二年二月二十一日、二零二二年三月四日、二零二二年三月十三日、二零二二年三月十四日、二零二二年三月二十一日、二零二二年三月二十九日及二零二二年三月三十日的公告。

於二零二二年二月二十一日，本公司就美國境外非美國人士所持有的若干優先票據（「**交換票據**」）進行交換要約（「**交換要約**」）及同意徵求（「**同意徵求**」）。交換要約旨在延長本公司債務的到期日、強化其資產負債表及改善現金流量管理。同意徵求旨在剔除該等交換票據契約（「**該等交換票據契約**」）內的絕大部分限制性契諾及修訂該等契約內的若干違約事件、對控制權變更的定義及其他條文以及豁免因交換要約及同意徵求備忘錄所述事件而可能導致的任何潛在違約。

本公司接獲交換要約及同意徵求項下同意徵求的必要同意。因此，交換要約及同意徵求備忘錄所載的該等建議豁免已生效。各份該等交換票據契約的各份該等補充契約已由本公司、本公司若干境外附屬公司擔保人（倘適用）及相關該等交換票據契約各自的受託人於二零二二年三月十四日簽署，根據各份該等交換票據契約所載的條件致使該等建議修訂生效。

就已提交交換的交換票據而言，交換要約及同意徵求中已獲有效接納及交換的交換票據的合資格持有人已於二零二二年三月二十九日收到適用的交換及同意代價。與此同時，本公司發行本金總額728,623,000美元二零二三年到期年息8.0%的優先票據（「**新美元票據**」）及本金總額人民幣1,589,980,000元二零二三年到期年息8.0%的優先票據（「**新人民幣票據**」）。

有關新美元票據及新人民幣票據的進一步詳情，請亦參閱下文「有關未支付若干優先票據及永續資本證券本金、利息及／或分派」及「期後事件」章節。

有關優先票據的同步同意徵求

茲提述本公司日期為二零二二年二月二十一日、二零二二年三月七日、二零二二年三月十三日及二零二二年三月二十九日的公告。

於二零二二年二月二十一日，本公司根據同意徵求聲明所述的同步同意徵求（「**同步同意徵求**」）徵求若干優先票據（「**同意票據**」及各為「**系列票據**」）持有人同意對該等同意票據契約進行若干建議修訂及豁免。同步同意徵求旨在根據同意徵求聲明所載條款並在受其條件規限

的情況下豁免因同意徵求聲明所述事件而可能導致的任何潛在違約，及修訂該等同意票據契約（「該等同意票據契約」）內對控制權變更的定義及違約事件條文，以豁除因同意徵求聲明所述事件而導致的有關各系列票據的任何違約或違約事件。

本公司接獲同步同意徵求項下同意徵求的必要同意。因此，同意徵求聲明所載的該等建議豁免已生效。各份該等同意票據契約的各份該等同意補充契約已由本公司、本公司若干境外附屬公司擔保人及受託人於二零二二年三月十四日簽署，根據各份該等同意票據契約所載的條件致使建議修訂生效。於二零二二年三月二十九日，本公司支付適用的同步同意費。

有關未支付若干優先票據及永續資本證券本金、利息及／或分派

茲提述本公司日期為二零二二年四月十日、二零二二年五月三十一日、二零二二年六月三十日、二零二二年八月三日及二零二二年八月三十日的公告。

截至二零二二年十二月三十一日，本公司並未支付下表所列證券的到期未償還本金及／或應付分派及／或應付利息：

債務證券說明

支付情況

二零二二年六月到期年息7.125%的優先票據 （「二零二一年人民幣票據」）	未支付到期未償還本金人民幣10,020,000元及 應付利息
二零二二年四月到期年息5.98%的優先票據 （「二零二一年四月票據」）	未支付到期未償還本金23,361,000美元及 應付利息
二零二三年九月到期年息8.3%的優先票據 （「二零二零年六月票據」）	未支付到期應付利息
二零二四年三月到期年息8.35%的優先票據 （「二零二零年五月票據」）	未支付到期應付利息
二零二四年四月到期年息7.875%的優先票據 （「二零二零年一月票據」）	未支付到期應付利息
二零二四年九月到期年息7.1%的優先票據 （「二零二一年六月票據」）	未支付到期應付利息
二零二五年二月到期年息7.35%的優先票據 （「二零二零年九月票據」）	未支付到期應付利息
二零二三年五月到期年息9.15%的優先票據 （「二零一九年十一月票據」）	未支付到期應付利息
二零二二年八月到期年息8.7%的優先票據 （「二零一九年十月票據」）	未支付到期未償還本金29,777,000美元及 應付利息
二零二六年一月到期年息6.63%的優先票據 （「二零二一年一月票據」）	未支付到期應付利息

債務證券說明

二零二六年八月到期年息6.7%的優先票據
（「二零二一年二月票據」）
二零二二年九月到期年息6.50%的優先票據
（「二零二一年九月票據」）
永續資本證券
新美元票據
新人民幣票據

支付情況

未支付到期應付利息
未支付到期未償還本金31,239,000美元及
應付利息
未支付到期應付分派
未支付到期應付利息
未支付到期應付利息

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

二零二零年六月票據、二零二零年五月票據、二零二零年一月票據、二零二一年六月票據、二零二零年九月票據、二零一九年十一月票據、二零二一年一月票據、二零二一年二月票據、永續資本證券、新美元票據及新人民幣票據：未能於相關的寬限期屆滿時支付應付分派及／或應付利息已構成該等永續資本證券及相關的優先票據項下的違約事件（視情況而言）。倘若違約事件發生（如30天寬限期失效）並持續，受託人或當時尚未償還的永續資本證券及／或相關優先票據本金總額至少25%的持有人可通過向本公司及受託人發出書面通知，宣佈永續資本證券及／或相關優先票據的本金、溢價（如有）及應計未付分派及／或利息即時到期並應付（「**加速通知**」）。截至二零二二年十二月三十一日及本公告日期，本公司未有接獲任何因相關永續資本證券及／或優先票據不支付事項而導致的加速通知。

有關二零二二年十二月三十一日後永續資本證券及若干優先票據的詳情，請參閱下文「期後事項」一節。

境外整體債務管理方案

茲提述本公司日期為二零二二年八月三十日、二零二二年十一月九日、二零二二年十二月十二日、二零二三年三月六日及二零二三年三月十四日的公告。

本公司正與其顧問全力推進境外整體債務管理方案的籌備工作。截至本公告日期，有關本集團的獨立業務審查和清算分析已大致完成，本公司認為這將有助促進與境外債權人的討論。此外，本公司已與其顧問制定了境外整體債務管理的初步建議方案，並預計在近期內開始與境外債權人進行討論。

重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十五日的公告。於二零二二年三月二十五日，正裕(佛山)置業發展有限公司(「正裕」及為本公司的間接附屬公司)、成都同創錦商貿有限責任公司(「成都同創錦」)、正隆(佛山)置業發展有限公司(「正隆」)、正榮(廣州)置業發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)及合凡(廣州)股權投資基金管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，正裕同意出售而成都同創錦同意購買正隆51%股權，代價為人民幣155,623,950元，由成都同創錦以現金支付予正裕(「正隆出售事項」)。正隆出售事項已於二零二二年四月完成。正隆出售事項完成後，本集團不再持有正隆的任何權益，而正隆不再作為本公司的附屬公司入賬。

茲亦提述本公司日期為二零二二年八月十二日的公告。於二零二二年八月十二日，正榮財富(福建)置業有限公司(「正榮財富(福建)」)(本公司的全資附屬公司)、泉州雋德靜水投資合夥企業(「泉州雋德靜水」)及泉州正朗置業有限公司(「泉州正朗」)訂立股權轉讓協議，據此，正榮財富(福建)同意出售而泉州雋德靜水同意購買泉州正朗51%股權，以及泉州正朗於協議日期未償還及結欠正榮財富(福建)的總額，代價總額為人民幣102,000,000元，由泉州雋德靜水以現金支付予正榮財富(福建)(「泉州正朗出售事項」)。泉州正朗出售事項已於二零二二年九月完成。泉州正朗出售事項完成後，本集團不再持有泉州正朗的任何權益，而泉州正朗不再作為本公司的附屬公司入賬。

除上述已披露情況外，於二零二二年，本公司概無重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

本集團所持有重大投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無持有重大投資。

未來重大投資及資本資產計劃

本集團目前並無計劃進行任何重大投資或收購資本資產。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有合共736名僱員(二零二一年十二月三十一日：1,467名僱員)。

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

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

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

期後事件

除下述事件外，本集團於二零二二年十二月三十一日後直至本公告日期止並無進行任何重大事件。

有關董事、董事委員會組成及授權代表之變更

茲提述本公司日期為二零二三年一月二十日的公告。下列變動自二零二三年一月二十日起生效：

- (1) 執行董事劉偉亮先生已由董事會副主席調任為董事會主席，及已獲委任為提名委員會主席、薪酬委員會成員及本公司就香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.05條而言之授權代表；及
- (2) 黃仙枝先生因計劃退休而辭任主席、執行董事、提名委員會主席、薪酬委員會成員及本公司就上市規則第3.05條而言之授權代表。

有關未支付若干優先票據及永續資本證券本金、利息及／或分派

茲提述本公司日期為二零二三年三月六日的公告。

截至二零二三年三月六日及截至本公告日期，本公司尚未支付下表所列證券的到期未償還本金及／或應付分派及／或應付利息：

債務證券說明	支付情況
永續資本證券	未支付到期未償還本金200,000,000美元及應付分派
新美元票據	未支付到期未償還本金728,623,000美元及應付利息
新人民幣票據	未支付到期未償還本金人民幣1,589,980,000元及應付利息

永續資本證券、新美元票據、新人民幣票據：未能於贖回日期或到期時支付未償還本金，及未能於相關的寬限期屆滿時支付應付分派及／或應付利息，已構成永續資本證券、新美元票據、新人民幣票據項下的違約事件。倘若違約事件發生（如30天寬限期失效）並持續，受託人或當時尚未償還的永續資本證券或相關優先票據本金總額至少25%的持有人可向本公司發出加速通知。截至本公告日期，本公司未有接獲因未有支付永續資本證券、新美元票據、新人民幣票據的未償還本金，應付分派及／或應付利息而導致的加速通知。

COVID-19疫情之影響

自二零二二年三月底以來，受中國COVID-19疫情反覆及部分城市就此實施封控措施所影響，本集團的運營受到顯著影響，銷售及資產處置的進度亦有所推遲。本集團積極應對，採取各種措施以減少COVID-19疫情對業務的影響，包括採取措施以確保項目的建設，保證按時供貨及將交付風險最低化。

自二零二二年十二月起，中國政府大幅調整及放寬了抗疫政策及措施。本公司相信這將刺激消費，提振房地產市場的信心。預期COVID-19疫情對房地產市場的影響將逐步減少及房地產市場將在二零二三年企穩並逐步復甦。

根據上市規則的持續披露責任

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

於二零一九年七月，本公司(作為借款人)及其若干全資附屬公司(作為初始擔保人)與恒生銀行有限公司、中國民生銀行股份有限公司香港分行、東亞銀行有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司及法國巴黎銀行(透過其香港分行行事)(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(合為貸款人)訂立一項融資協議(「二零二零年融資協議」)，據此本公司將獲授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(「二零二零貸款融資」)，各自為一筆「二零二零貸款融資」。

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

截至二零二二年十二月三十一日及本公告日期，本公司並未支付二零一九貸款融資及二零二零貸款融資的到期未償還本金及／或應付利息，已構成二零一九貸款融資及二零二零貸款融資項下的違約事件。有鑒於此，本公司已開展境外整體債務管理方案的籌備工作，詳情載於上文「境外整體債務管理方案」一節。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，董事並不知悉會導致根據上市規則第13.20、13.21及13.22條須作出的披露責任的任何情況。

其他資料

購買、出售及贖回本集團上市證券

除本公告所披露外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無本公司及其附屬公司購買、出售或贖回本集團任何上市證券。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度末期股息（截至二零二一年十二月三十一日止年度：無）。

於二零二二年十二月三十一日，概無本公司股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二三年六月十六日（星期五）召開，而召開股東週年大會之通告將於本公司網站及聯交所網站刊發，並於適當時候按上市規則的要求寄發予本公司股東。為釐定出席股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二三年六月十三日（星期二）至二零二三年六月十六日（星期五）期間（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席將於二零二三年六月十六日（星期五）舉行的應屆股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二三年六月十二日（星期一）下午四時三十分（香港時間）前，送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

遵守企業管治守則

本公司透過專注於誠信、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力達到高水平的企業管治。本公司制定實施了健全的治理政策措施，董事會負責履行本公司治理職責。董事會參

考上市規則附錄十四所載列的企業管治守則(「企業管治守則」)持續檢討及監督本公司的治理情況，以維持本公司高水準的企業管治常規。

就董事所知，於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四第2部所載的守則條文，惟於二零二二年一月一日至二零二二年九月十二日期間偏離守則條文第C.2.1條除外，該條規定董事會主席與行政總裁的角色應予以區分，不應由一人同時兼任。於二零二二年，本公司時任執行董事兼董事會主席黃仙枝先生擔任本公司行政總裁，直至委任適當人選為止。儘管偏離守則條文第C.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，讓黃先生兼任主席及行政總裁角色可作出具效率的業務規劃及決策，從而加強本集團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。自二零二二年九月十三日起，執行董事李洋先生已獲委任為行政總裁；而黃仙枝先生已辭任該職務。在該等變動後，本公司已重新遵守企業管治守則條文第C.2.1條的規定。

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之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)，作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，審核委員會已檢討財務報告系統、合規程序、內部控制(包括資源的充足性、員工資格及經驗、本公司會計及財務報告部門的培訓計劃

及預算)、風險管理系統及流程、舉報政策以及重新委任外部核數師。董事會並未偏離審核委員會就外部核數師的甄選、委任、辭職或解僱所提出的任何建議。

審核委員會亦審閱本公司及其附屬公司於中期及財政年度的中期及年終業績，以及外部核數師就審計過程中的會計事項及主要調查結果而編製的審計報告。審核委員會已審閱及討論本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績。本集團核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「外部核數師」)同意，本公告所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。外部核數師就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此外部核數師並無就本公告作出任何保證。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外部核數師的獨立核數師報告摘錄：

無法表示意見

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

無法表示意見之基準

與持續經營相關的多項不確定事項

誠如綜合財務報表附註2.1所述， 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣14,617,223,000元。截至二零二二年十二月三十一日，(i) 貴集團銀行及其他借款、優先票據、公司債券、永續資本證券及資產支持證券總額為人民幣62,988,159,000元，其中人民幣56,863,259,000元將在未來十二個月內到期償還，其現金及現金等價物為人民幣3,270,111,000元；(ii) 貴集團尚未按預定還款日期償還若干優先票據的本息合計人民幣455,572,000元及若干優先票據的利息合計人民幣1,520,715,000元，導致人民幣23,410,386,000元的若干優先票據違約事件；(iii)尚未按預定還款日期償還計息銀行及其他借款的本金合計

人民幣5,850,641,000元，導致人民幣7,347,230,000元的若干長期計息銀行及其他借款須按要求償還；(iv) 貴集團未能償還於二零二二年十一月到期的公司債券本息人民幣1,123,101,000元；(v) 貴集團未結清永續資本證券的利息人民幣68,369,000元，觸發人民幣1,311,845,000元的永續資本證券之違約事件。該等情況連同財務報表附註2.1所載其他事宜，表明存在令 貴集團的持續經營能力存在質疑的重大不確定因素。

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

由於多項不確定事項、多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能產生的累計影響，我們無法對按持續經營基準編製是否屬恰當提供意見。倘 貴集團無法實現上述計劃及措施， 貴集團可能無法持續經營，則可能需要作出調整以將 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

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

建議修訂組織章程大綱及細則以及採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則

董事會建議修訂本公司的現有組織章程大綱及細則(「現有大綱及細則」)，以(i)使現有大綱及細則符合上市規則項下的最新要求，包括於二零二二年一月一日生效的上市規則附錄三修訂；(ii)就本公司股東大會的召開及程序為本公司提供靈活性；(iii)反映開曼群島適用法律項下的現行規定；及(iv)納入若干相應及內務修訂(「建議修訂」)。

董事會建議通過採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則(「經修訂及重列的大綱及細則」)作出建議修訂，以取代及摒除現有大綱及細則。

建議修訂及建議採納經修訂及重列的大綱及細則須經股東於應屆股東週年大會上以特別決議案的方式批准。相關特別決議案於股東週年大會上通過之前，現有大綱及細則應繼續有效。

一份載有(其中包括)建議修訂及建議採納經修訂及重列的大綱及細則詳細的通函，連同召開股東週年大會的通告將適時一併寄發予本公司股東。

承董事會命
正榮地產集團有限公司
董事會主席
劉偉亮

中國上海，二零二三年三月三十一日

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