

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)

**截至二零二三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

- 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團堅決履行保交付責任，實現了20,900餘套新房的交付；收益較二零二二年同期增加43.8%至人民幣18,501.0百萬元；及母公司擁有人應佔虧損較二零二二年同期收窄43.9%至人民幣1,464.3百萬元。
- 截至二零二三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9,681.0百萬元。
- 於二零二三年六月三十日，合約負債(即預收銷售款)為人民幣63,173.6百萬元。
- 於二零二三年六月三十日，本集團連同合營企業及聯營公司擁有建築面積16.6百萬平方米的土地儲備。
- 本公司正與債權人特別小組積極討論其境外整體債務管理建議方案的主要條款，並致力於在切實可行情況下盡快與債權人特別小組就該等主要條款達成共識。

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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三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，連同二零二二年同期的比較數字如下。未經審核中期簡明綜合業績已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。

中期簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	18,500,994	12,868,194
銷售成本		<u>(17,166,780)</u>	<u>(11,578,780)</u>
毛利		1,334,214	1,289,414
其他收入及收益	5	52,977	206,432
銷售及分銷開支		(432,415)	(484,413)
行政開支		(352,889)	(427,259)
金融資產減值虧損淨額		(216,222)	(697,550)
其他開支	5	(723,136)	(1,147,045)
投資物業的公平值虧損		(121,183)	(266,241)
按公平值計入損益的金融資產公平值虧損		(12,117)	(113,674)
融資成本	6	(673,390)	(384,565)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		(25,309)	(23,480)
聯營公司		<u>(4,458)</u>	<u>159,989</u>
除稅前虧損	7	(1,173,928)	(1,888,392)
所得稅開支	8	<u>(410,779)</u>	<u>(364,400)</u>
期內虧損		<u><u>(1,584,707)</u></u>	<u><u>(2,252,792)</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(1,464,332)	(2,611,071)
非控股權益		<u>(120,375)</u>	<u>358,279</u>
		<u><u>(1,584,707)</u></u>	<u><u>(2,252,792)</u></u>
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
-期內虧損	10	<u>人民幣(0.34)元</u>	<u>人民幣(0.60)元</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(1,584,707)</u>	<u>(2,252,792)</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	(666,601)	(507,044)
於解散附屬公司時重新分類至損益之匯兌差額	<u>148,347</u>	<u>—</u>
可於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益淨額，扣除稅項	<u>(518,254)</u>	<u>(507,044)</u>
期內之其他全面收益，扣除稅項	<u>(518,254)</u>	<u>(507,044)</u>
期內之全面收益總額，扣除稅項	<u>(2,102,961)</u>	<u>(2,759,836)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(1,982,586)	(3,118,115)
非控股權益	<u>(120,375)</u>	<u>358,279</u>
	<u>(2,102,961)</u>	<u>(2,759,836)</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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		1,291,633	1,269,775
投資物業		8,521,400	8,627,400
使用權資產		255,779	278,535
其他無形資產		37	48
投資於合營企業		2,182,561	2,207,870
投資於聯營公司		6,614,204	7,598,662
遞延稅項資產		790,828	971,749
非流動資產總值		<u>19,656,442</u>	<u>20,954,039</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		279,691	282,473
開發中物業		98,643,078	113,364,362
持作出售的已竣工物業		11,857,381	9,904,155
貿易應收款項	11	731,533	747,858
應收關聯公司款項		11,005,482	11,528,983
預付款項、其他應收款項及其他資產		23,698,463	26,333,040
可收回稅項		2,155,605	2,101,667
現金及銀行結餘		7,922,215	9,249,715
流動資產總值		<u>156,293,448</u>	<u>173,512,253</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	14,790,293	15,604,977
其他應付款項及應計費用		11,373,713	11,589,405
合約負債		63,173,568	76,723,225
應付關聯公司款項		5,391,973	6,129,358
計息銀行貸款及其他借款		27,274,816	25,701,080
優先票據		24,512,052	23,859,544
公司債券		4,830,368	4,695,387
永續資本證券		1,377,732	1,311,845
應付稅項		4,628,384	4,708,084
租賃負債		18,962	29,290
流動負債總額		<u>157,371,861</u>	<u>170,352,195</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動(負債)／資產淨值	<u>(1,078,413)</u>	<u>3,160,058</u>
總資產減流動負債	<u>18,578,029</u>	<u>24,114,097</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	2,658,496	5,182,517
其他應付款項及應計費用	318,089	942,383
租賃負債	14,680	12,833
遞延稅項負債	<u>478,106</u>	<u>496,707</u>
非流動負債總額	<u>3,469,371</u>	<u>6,634,440</u>
淨資產	<u>15,108,658</u>	<u>17,479,657</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	282	282
儲備	<u>2,758,428</u>	<u>4,758,652</u>
	<u>2,758,710</u>	<u>4,758,934</u>
非控股權益		
其他非控股權益	<u>12,349,948</u>	<u>12,720,723</u>
權益總額	<u>15,108,658</u>	<u>17,479,657</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二三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。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團主要從事物業開發及物業租賃。

2. 編製基準

該截至二零二三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，並應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營基準

於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債超過流動資產人民幣1,078,413,000元。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額人民幣1,584,707,000元。於二零二三年六月三十日，(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62,936,298,000元，其中人民幣59,959,713,000元將在未來十二個月內到期償還或按要求償還，其現金及現金等價物為人民幣3,088,484,000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10,713,514,000元及若干優先票據的利息合計人民幣1,558,415,000元，導致人民幣15,172,399,000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5,828,694,000元，導致人民幣8,896,533,000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1,155,171,000元；及(v)本集團未結清永續資本證券的本息人民幣1,525,861,000元。

上述事件或情況表明存在重大不確定性，其可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。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；
- (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；

2. 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (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；
- (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) 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，預測涵蓋自二零二三年六月三十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，並能夠履行其自二零二三年六月三十日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至二零二三年六月三十日止期間的未經審核中期簡明綜合財務資料屬適當。

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本集團能否通過下列方式獲得充足的融資及營運現金流量：

- (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)；
- (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未經審核中期簡明綜合財務資料中反映。

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，與編製本集團截至二零二二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，惟就本期間財務資料首次採納的以下新頒佈準則及經修訂準則除外。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合約
國際財務報告準則第17號的修訂	國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號的首次應用—比較資料
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策的披露
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—支柱二立法模板

本集團適用之新頒佈及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際會計準則第1號的修訂要求實體披露重大會計政策資料，而非主要會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號的修訂為如何應用會計政策披露的重要性概念提供非強制性指引。本集團自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期會影響本集團年度綜合財務報表的會計政策披露。
- (b) 國際會計準則第8號的修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入值編製會計估計。本集團對二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變更和會計估計變更應用了該等修訂。由於本集團確定會計估計的政策與修訂一致，因此該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 國際會計準則第12號國際稅務改革—支柱二立法模板的修訂，引入因實施經濟合作及發展組織公布的支柱二立法模板而產生的遞延稅項的確認及披露的強制性臨時例外情況。修正案還為受影響的實體引入了披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的當期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。實體必須在二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露與支柱二所得稅風險有關的資料，但在二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期期間則無需披露此類資料。本集團追溯性地應用了該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法範本的範圍內，故該等修訂對本集團並無任何影響。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發及租賃及管理諮詢服務)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%。因所有位置的業務具備類似經濟特徵，且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均類似，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重大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

於截至二零二三年及二零二二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. 收益、其他收入及收益、其他開支

收益、其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
客戶合約收益	18,459,069	12,813,625
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>41,925</u>	<u>54,569</u>
	<u>18,500,994</u>	<u>12,868,194</u>

5. 收益、其他收入及收益、其他開支(續)

其他開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
匯兌虧損淨額	215,041	243,876
就開發中物業及持作出售的已竣工物業確認的減值虧損	177,986	881,978
解散附屬公司的虧損	168,693	—
出售附屬公司的虧損	139,080	—
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損淨額	2,019	11,406
出售物業、廠房及設備項目的虧損	363	114
捐款	—	2,800
其他	19,954	6,871
	<u>723,136</u>	<u>1,147,045</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	2,333,566	2,516,545
收益合約產生的利息開支	428,180	467,364
租賃負債利息	2,236	3,248
	<u>2,763,982</u>	<u>2,987,157</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,763,982	2,987,157
減：資本化利息	2,090,592	2,602,592
	<u>673,390</u>	<u>384,565</u>

7. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	17,031,921	11,558,003
就開發中物業及持作出售的已竣工物業確認的減值虧損	177,986	881,978
金融資產減值虧損淨額	216,222	697,550
物業、廠房及設備項目折舊	23,590	20,473
使用權資產折舊	15,759	21,853
其他無形資產攤銷	11	109
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	(2,550)	(711)
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損淨額	2,019	11,406
出售附屬公司的虧損／(收益)淨額	139,080	(42,727)
出售合營企業的收益	–	(16,451)
投資物業的公平值虧損	121,183	266,241
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	12,117	113,674
匯兌虧損淨額	215,041	243,876
解散附屬公司的虧損	168,693	–
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
薪金及工資	236,047	292,788
養老金計劃供款及社會福利	40,497	50,681

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二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無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。

8. 所得稅(續)

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	204,148	110,134
土地增值稅	44,311	51,031
遞延稅項	<u>162,320</u>	<u>203,235</u>
期內稅項支出總額	<u><u>410,779</u></u>	<u><u>364,400</u></u>

9. 股息

董事會議決不派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二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虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通權益持有人應佔期內虧損或溢利以及期內已發行普通股加權平均數4,367,756,000股(截至二零二二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，故並未就截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月呈列之每股基本虧損金額作出調整。

每股基本虧損金額乃根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
母公司普通權益持有人應佔虧損	<u><u>(1,464,332)</u></u>	<u><u>(2,611,071)</u></u>
股份		
期內已發行普通股的加權平均數	<u><u>4,367,756,000</u></u>	<u><u>4,367,756,000</u></u>
每股虧損		
基本及攤薄	<u><u>人民幣(0.34)元</u></u>	<u><u>人民幣(0.60)元</u></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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	119,943	291,556
一年以上	<u>611,590</u>	<u>456,302</u>
	<u>731,533</u>	<u>747,858</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	12,832,248	14,632,614
一年以上	<u>1,958,045</u>	<u>972,363</u>
	<u>14,790,293</u>	<u>15,604,977</u>

貿易應付款項為無抵押，一般基於工程進度結算。截至二零二三年六月三十日，本公司附屬公司發行的約人民幣1,408,859,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,364,855,000元)商業承兌票據逾期未付。

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集團期內之業績、經營回顧與二零二三年下半年展望。

業績

與二零二二年同期相比，本集團期內的收益增加43.8%至人民幣18,501.0百萬元；虧損收窄29.7%至人民幣1,584.7百萬元及母公司擁有人應佔虧損收窄43.9%至人民幣1,464.3百萬元。

市場及經營回顧

二零二三年上半年，房地產行業持續經歷了巨大的困難與挑戰。房企整體銷售持續下行，疊加嚴峻的融資環境，均加劇了其經營和資金壓力。期內，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合約銷售金額人民幣9,681.0百萬元。

面對極為複雜和充滿不確定性的外部環境，本集團積極應對挑戰，始終堅守「保交付、提品質、守貨值」的底線。在全體員工的共同努力下，本集團於期內實現了20,900餘套新房的交付，其中長沙正榮濱江紫闕台作為政府推薦的保交付典型項目獲得中國中央電視台的報道關注。此外，本集團升級推出「質造+100」行動，體現對「品質交付」的承諾。根據中國指數研究院於二零二三年四月發布的《二零二三年中國房地產顧客滿意度研究報告》，本集團的客戶滿意度得分從二零二二年的79.9分逆勢提升至二零二三年的86.5分，超過行業均值的72.3分，凸顯了客戶對本集團產品的信任與認可。

與此同時，本集團繼續採取了一系列的流動性管理及成本控制措施，包括全力推進境外債務的整體管理可行方案（「**境外整體債務管理方案**」）、尋求融資延期和豁免、資產處置、加快現金回收及資金歸集、精簡組織架構及減少各項運營及行政費用，以維護各持份者的利益。

展望

儘管當前房地產市場正經歷深度調整階段，本集團仍做好準備，克服挑戰，保證經營活動有序開展，並確保項目於二零二三年下半年順利交付。本集團將繼續優先專注於債務管理、成本控制、資產增值、優化資產組合及加強團隊合作，以創造更多價值。

隨著各個城市陸續優化房地產調控政策，包括從貸款、需求、供給等多方面支持首置和改善型住房者，預期市場信心將得以逐步修復。這將有助於房地產市場更穩定和健康的長期發展。本集團將把握好房地產政策調整帶來的契機，化解風險，尋找新的機遇，實現可持續發展的長遠願景。

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。本公司將繼續秉承「正直構築繁榮」的核心價值觀，實現本公司穩定且可持續的發展，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

管理層討論及分析

房地產開發

合約銷售

期內，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9,681.0百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月減少54.6%；總合約銷售建築面積（「**建築面積**」）為658,233平方米，較截至二零二二年六月三十日止六個月減少49.5%。截至二零二三年六月三十日止六個月，合約平均售價（「**平均售價**」）為人民幣14,700元／平方米，而二零二二年同期為人民幣16,343元／平方米。

銷售物業已確認收益

期內，銷售物業已確認收益為人民幣18,441.9百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣12,774.3百萬元增加44.4%，主要由於交付建築面積及已確認平均售價增加。於期內，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣17,725元／平方米，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣13,360元／平方米上升32.7%，主要由於期內交付物業的所在城市的售價水平較高。期內，本集團交付的物業包括武漢正榮紫闕台、武漢光谷正榮府、廈門中梁正榮府、佛山金茂碧桂園正榮府、蘇州保利正榮棠悅花園、滁州正榮潤熙府和張家港棠頌雲著等。

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。

截至二零二三年六月三十日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣11,857.4百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日的人民幣9,904.2百萬元增加19.7%。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。

截至二零二三年六月三十日，本集團的開發中物業金額為人民幣98,643.1百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日的金額人民幣113,364.4百萬元減少13.0%。該減少主要是由於本集團於二零二三年上半年已竣工物業增加及開發項目數量的減少所致。

物業投資

租金收入

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣41.9百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣54.6百萬元減少23.2%。由於受到整體市道欠佳影響，期內租金收入有所下降。

投資物業

截至二零二三年六月三十日，本集團持有11項投資物業，總建築面積為684,476平方米。本集團的該等投資物業組合當中，8項總建築面積為429,429平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

期內，本集團未有補充任何土地。截至二零二三年六月三十日，本集團連同合營企業及聯營公司擁有建築面積16.6百萬平方米的土地儲備。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣12,868.2百萬元增加43.8%至期內的人民幣18,501.0百萬元。下表載列本集團於所示期間各組成部分的收益、佔總收益的百分比及相關變動。

	截至二零二三年 六月三十日止六個月		截至二零二二年 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	18,441,853	99.7	12,774,282	99.3	44.4
物業租賃	41,925	0.2	54,569	0.4	(23.2)
管理諮詢服務 ⁽¹⁾	17,216	0.1	30,348	0.2	(43.3)
貨物銷售	—	—	8,995	0.1	不適用
總計	18,500,994	100.0	12,868,194	100.0	43.8

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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣11,578.8百萬元增加48.3%至期內的人民幣17,166.8百萬元，主要是由於本集團於期內的收益有所增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣1,289.4百萬元增加3.5%至期內的人民幣1,334.2百萬元。毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的10.0%下降2.8個百分點至期內的7.2%。

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、政府補助、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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣206.4百萬元下降74.3%至期內的人民幣53.0百萬元，主要是由於期內利息收入減少、沒有出售附屬公司及合營企業收益及回購優先票據收益所致。

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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣484.4百萬元減少10.7%至期內的人民幣432.4百萬元，主要是由於本集團於期內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、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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣427.3百萬元減少17.4%至期內的人民幣352.9百萬元，主要原因是本集團於期內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

其他開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣1,147.0百萬元減少37.0%至期內的人民幣723.1百萬元，其中主要包括出售若干附屬公司，及若干附屬公司的註銷使其累計匯率折算差異由其他全面收益重新分類至其他虧損，合計導致虧損人民幣307.8百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)、匯兌虧損淨額人民幣215.0百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣243.9百萬元)及開發中物業及持作出售已竣工物業減值虧損人民幣178.0百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣882.0百萬元)。金融資產減值虧損淨額由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣697.6百萬元減少69.0%至期內的人民幣216.2百萬元。

投資物業公平值虧損

本集團長期開發及持有若干商業領域的物業以獲得租金收入或資本增值。受宏觀市場環境影響，商業物業租賃需求下降，導致投資物業公平值輕微下降。期內，本集團錄得投資物業公平值虧損人民幣121.2百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月則錄得投資物業公平值虧損人民幣266.2百萬元。

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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣384.6百萬元增加75.1%至期內的人民幣673.4百萬元，主要是由於期內借款利息資本化率較低所致。

應佔合營企業及聯營公司虧損

本集團期內的應佔合營企業虧損為人民幣25.3百萬元，對比截至二零二二年六月三十日止六個月的應佔合營企業虧損為人民幣23.5百萬元，主要是由於合營企業交付項目的利潤下降。

本集團期內的應佔聯營公司虧損為人民幣4.5百萬元，對比截至二零二二年六月三十日止六個月的應佔聯營公司利潤為人民幣160.0百萬元，主要是由於聯營公司交付項目的利潤下降。

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。

本集團的所得稅開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣364.4百萬元增加12.7%至期內的人民幣410.8百萬元，主要是由於本集團於期內的企業所得稅增加所致。

期內虧損

由於上文所述，本集團期內虧損為人民幣1,584.7百萬元，對比截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損為人民幣2,252.8百萬元。

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貸款所需資金有關。

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣7,922.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣9,249.7百萬元)，其中包括現金及現金等價物人民幣3,088.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,270.1百萬元)、已抵押存款人民幣89.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣86.9百萬元)及受限制現金人民幣4,744.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,892.8百萬元)。

債務

於二零二三年六月三十日，本集團擁有總額為人民幣29,933.3百萬元的尚未償還銀行及其他借款(二零二二年十二月三十一日：人民幣30,883.6百萬元)、賬面值為人民幣4,830.4百萬元公司債券(二零二二年十二月三十一日：人民幣4,695.4百萬元)、賬面值為人民幣24,512.1百萬元優先票據(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,859.5百萬元)及賬面值為人民幣1,377.7百萬元優先永續資本證券(「永續資本證券」)(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,311.8百萬元)。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：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 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	171,637	126,303
銀行借款-無抵押	486,883	379,536
其他借款-有抵押	2,724,116	2,715,432
其他借款-無抵押	-	109,696
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款-有抵押	17,801,757	16,448,535
銀行借款-無抵押	1,372,226	1,675,221
其他借款-有抵押	4,718,197	4,246,357
優先票據及公司債券	29,342,420	28,554,931
永續資本證券	1,377,732	1,311,845
即期借款總額	<u>57,994,968</u>	<u>55,567,856</u>
非即期借款：		
銀行借款-有抵押	2,202,935	4,587,247
其他借款-有抵押	455,561	595,270
非即期借款總額	<u>2,658,496</u>	<u>5,182,517</u>
總計	<u><u>60,653,464</u></u>	<u><u>60,750,373</u></u>

下表載列本集團截至所示日期的借款總額到期情況：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於一年內或按要求償還	57,994,968	55,567,856
須於第二年償還	967,789	1,486,947
須於三至五年內償還	1,690,707	3,589,570
須於五年以上償還	-	106,000
總計	<u>60,653,464</u>	<u>60,750,373</u>

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣1,060.2百萬元的物業、廠房及設備(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,038.2百萬元)、賬面值為人民幣169.7百萬元的使用權資產(二零二二年十二月三十一日：人民幣174.6百萬元)、賬面值為人民幣6,102.2百萬元的投資物業(二零二二年十二月三十一日：人民幣6,156.8百萬元)、賬面值為人民幣54,274.7百萬元的開發中物業(二零二二年十二月三十一日：人民幣56,708.1百萬元)、及賬面值為人民幣3,878.8百萬元的持作出售已竣工物業(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,579.9百萬元)，該資產組合已質押，作為本集團有抵押借款的抵押品。

財務風險

本集團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。

期內，中國房企的物業預售繼續下滑，融資依舊困難，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。本公司亦已開展境外整體債務管理方案的工作。

主要財務比率

本集團於二零二三年六月三十日的流動比率為1.0(二零二二年十二月三十一日：1.0)。本集團於二零二三年六月三十日的淨債務與權益比率(界定為截至二零二三年六月三十日借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額)為349.0%(二零二二年十二月三十一日：294.6%)。

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。

於二零二三年六月三十日，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為人民幣32,865.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣40,128.8百萬元)。

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

於二零二三年六月三十日，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3,693.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣4,464.4百萬元)。

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

本集團於二零二三年六月三十日已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣18,247.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,072.1百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債及中期簡明綜合財務報表及其附註所披露的事項外，於二零二三年六月三十日，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。

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、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、二零二三年三月十四日、二零二三年三月三十一及二零二三年五月五日的公告。

截至二零二三年六月三十日，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

債務證券說明

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」)

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」)

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」)

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」)

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

二零二三年三月到期年息8.0%的優先票據
(「二零二二年三月票據」)

二零二三年三月到期年息8.0%的優先票據
(「二零二二年三月人民幣票據」)

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的任何交叉違約。

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、二零二二年三月票據及二零二二年三月人民幣票據：未能於到期時支付未償還本金及於相關的寬限期屆滿時支付應付分派及／或應付利息均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

支付情況

未支付到期應付利息

未支付到期未償還本金300,000,000美元
及應付利息

未支付到期未償還本金29,777,000美元
及應付利息

未支付到期應付利息

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

未支付到期未償還本金200,000,000美元
及應付分派

未支付到期未償還本金728,623,000美元
及應付利息

未支付到期未償還本金人民幣1,589,980,000
元及應付利息

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**」)。截至二零二三年六月三十日及本公告日期，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。

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、二零二三年三月十四日、二零二三年三月三十一日、二零二三年五月五日及二零二三年八月十日的公告。

本公司正與其顧問全力推進境外整體債務管理方案。截至本公告日期，本公司已配合一個由若干本公司境外票據持有人組成的債權人特別小組(「**債權人特別小組**」)完成其盡職調查。本公司正與債權人特別小組積極討論其境外整體債務管理建議方案的主要條款，並致力於在切實可行情況下盡快與債權人特別小組就該等主要條款達成共識。

出售附屬公司、合營企業及聯營公司

茲提述本公司日期為二零二三年六月二十一日的公告。

於二零二三年六月二十一日，南京正奈置業發展有限公司(「**南京正奈**」，為本公司的附屬公司)、湖北長江產業載體投資開發有限公司(「**湖北長江**」)、上海翊夏企業發展有限公司、南京正琪置業發展有限公司(「**南京正琪**」)、南京長投正邦置業有限公司、南京長投正利裝飾工程有限公司及正榮地產控股有限公司(前稱正榮地產控股股份有限公司)(「**正榮地產控股**」)訂立協議。據此，南京正奈同意出售而湖北長江同意購買南京正琪的待售股權(相當於南京正琪的80%股權)及待售債權的利益(相當於南京正琪欠南京正奈的未償還金額)，代價為人民幣75,000,000元，由湖北長江以現金支付予南京正奈(「**南京正琪出售事項**」)。

南京正琪出售事項預計於二零二三年下半年完成。南京正琪出售事項完成後，本集團不再持有南京正琪的任何權益，而南京正琪不再作為本公司的附屬公司入賬。

有關南京正琪出售事項的詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月二十一日的公告。

除上述已披露情況外，本公司於期內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。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團擁有合共650名僱員(二零二二年十二月三十一日：736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。本公司亦有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

本集團於二零二三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。

章程文件變動

本公司於二零二三年六月十六日舉行的股東週年大會上通過一項特別決議案，批准修訂本公司組織章程大綱(「組織大綱」)及本公司細則(「細則」)及採納經修訂及重列的組織大綱及細則，且自二零二三年六月十六日起生效。詳情請參閱本公司日期為二零二三年四月二十八日的通函及本公司日期為二零二三年六月十六日的投票結果公告。

經修訂及重列的組織大綱及細則可於本公司及香港聯交所網站查閱。

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董事會主席、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。

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約為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。

截至二零二三年六月三十日及本公告日期，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工作，詳情載於上文「境外整體債務管理方案」一節。

除本公告所披露者外，於二零二三年六月三十日，董事並不知悉任何會觸發根據上市規則第13.20、13.21及13.22條項下披露規定的情況。

其他資料

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。本公司制定及實施了健全的治理政策，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第2部所載的原則及守則條文(「企業管治守則」)持續檢討及監督本公司的治理狀況，以維持本公司高水準的企業管治常規。就董事所知，於期內，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。

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，彼等於期內已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本集團上市證券

除本公告所披露外，於期內，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本集團任何上市證券。

根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事及最高行政人員履歷變動

自本公司二零二二年年報日期，即二零二三年三月三十一日起及至本公告日期，根據上市規則第13.51B(1)條須作出的董事履歷變動披露如下：

- (1) 執行董事劉偉亮先生獲委任為正榮集團有限公司(前稱福建正榮集團有限公司)總裁；
- (2) 執行董事劉偉亮先生、執行董事李洋先生及非執行董事歐國偉先生不再擔任正榮地產控股的董事；及
- (3) 獨立非執行董事陸海林先生退任天津發展控股有限公司(一家於香港聯交所上市的公司，股份代號：00882.HK)的獨立非執行董事。

中期股息

董事會不建議派付期內之任何中期股息(截至二零二二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，是具備上市規則第3.10(2)條規定的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。

本公司於截至二零二三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。

於香港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香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhenrodc.com)。中期報告將適時寄發予本公司股東，並將於香港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
劉偉亮

中國上海，二零二三年八月二十五日

於本公告日期，本公司執行董事為劉偉亮先生及李洋先生，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、王傳序先生及謝駿先生。