

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、5100、40572、40516、
40375、40715、40116、40225、40250、40047、40826、86029)

**截至二零二二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

- 截至二零二二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21,317百萬元。
- 於二零二二年六月三十日，本集團擁有總土地儲備建築面積達22.15百萬平方米。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，收益較二零二一年同期減少19.6%至人民幣12,868.2百萬元；期內虧損為人民幣2,252.8百萬元，而二零二一年同期的溢利為人民幣1,503.7百萬元；及核心虧損⁽¹⁾為人民幣546.9百萬元，而二零二一年同期的核心純利⁽¹⁾為人民幣1,540.5百萬元。
- 於二零二二年六月三十日，合約負債(即預收銷售款)為人民幣83,483.0百萬元。

附註：

- (1) 核心純利／虧損指淨利潤／虧損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。

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」)截至二零二二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，連同二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	12,868,194	16,011,103
銷售成本		<u>(11,578,780)</u>	<u>(12,960,151)</u>
毛利		1,289,414	3,050,952
其他收入及收益	5	206,432	1,276,233
銷售及分銷開支		(484,413)	(625,173)
行政開支		(427,259)	(645,497)
金融資產減值虧損淨額	7	(697,550)	(5,217)
其他開支	5	(1,147,045)	(382,339)
投資物業的公平值收益或虧損		(266,241)	5,183
按公平值計入損益的金融資產公平值收益或虧損		(113,674)	9,508
融資成本	6	(384,565)	(355,619)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		(23,480)	(3,710)
聯營公司		<u>159,989</u>	<u>65,159</u>
除稅前(虧損)/溢利	7	(1,888,392)	2,389,480
所得稅開支	8	<u>(364,400)</u>	<u>(885,828)</u>
期內(虧損)/溢利		<u><u>(2,252,792)</u></u>	<u><u>1,503,652</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(2,611,071)	1,166,138
非控股權益		<u>358,279</u>	<u>337,514</u>
		<u><u>(2,252,792)</u></u>	<u><u>1,503,652</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			
-期內(虧損)/溢利	10	<u>人民幣(0.60)元</u>	<u>人民幣0.27元</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)／溢利	<u>(2,252,792)</u>	<u>1,503,652</u>
其他全面(虧損)／收益		
可於往後期間重新分類至損益之其他全面 (虧損)／收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>(507,044)</u>	<u>107,949</u>
可於往後期間重新分類至損益之 其他全面(虧損)／收益淨額，扣除稅項	<u>(507,044)</u>	<u>107,949</u>
期內之其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	<u>(507,044)</u>	<u>107,949</u>
期內之全面(虧損)／收益總額，扣除稅項	<u>(2,759,836)</u>	<u>1,611,601</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(3,118,115)	1,274,087
非控股權益	<u>358,279</u>	<u>337,514</u>
	<u>(2,759,836)</u>	<u>1,611,601</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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		1,275,895	1,256,586
投資物業		8,804,700	9,862,000
使用權資產		338,406	366,147
其他無形資產		84	4,029
投資於合營企業		2,235,351	2,253,731
投資於聯營公司		9,430,039	10,842,477
遞延稅項資產		1,928,274	2,445,635
非流動資產總值		<u>24,012,749</u>	<u>27,030,605</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		325,600	652,254
開發中物業		123,586,736	131,073,246
持作出售的已竣工物業		7,485,285	11,554,582
貿易應收款項	11	727,975	768,412
應收關聯公司款項		18,892,613	13,233,656
預付款項、其他應收款項及其他資產		29,630,802	28,462,160
可收回稅項		1,925,971	1,946,202
現金及銀行結餘		14,229,727	39,120,489
流動資產總值		<u>196,804,709</u>	<u>226,811,001</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	17,545,905	20,379,909
其他應付款項及應計費用		9,686,539	13,491,751
合約負債		83,482,978	90,987,118
應付關聯公司款項		5,797,072	7,167,094
計息銀行貸款及其他借款		20,023,056	25,865,230
優先票據		9,203,029	6,493,906
公司債券		2,133,048	2,070,623
永續資本證券		1,257,645	—
應付稅項		4,086,169	5,030,496
租賃負債		43,178	47,438
流動負債總額		<u>153,258,619</u>	<u>171,533,565</u>
流動資產淨值		<u>43,546,090</u>	<u>55,277,436</u>
總資產減流動負債		<u>67,558,839</u>	<u>82,308,041</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年六月三十日

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	14,549,489	22,094,299
其他應付款項及應計費用	1,914,421	907,110
優先票據	14,459,872	15,246,258
公司債券	2,443,994	2,368,227
租賃負債	52,752	68,109
遞延稅項負債	488,065	681,527
	<u>33,908,593</u>	<u>41,365,530</u>
非流動負債總額		
	<u>33,908,593</u>	<u>41,365,530</u>
淨資產		
	<u>33,650,246</u>	<u>40,942,511</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	282	282
儲備	15,936,058	19,353,914
	<u>15,936,340</u>	<u>19,354,196</u>
非控股權益		
永續資本證券	-	1,401,587
其他非控股權益	17,713,906	20,186,728
	<u>17,713,906</u>	<u>20,186,728</u>
權益總額		
	<u>33,650,246</u>	<u>40,942,511</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二二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(「聯交所」)主板上市。

本公司是一家投資控股公司。截至二零二二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

該截至二零二二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，並應與本集團截至二零二一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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額人民幣2,252,792,000元。於二零二二年六月三十日，本集團的銀行及其他借款、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66,358,869,000元，其中人民幣32,991,093,000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3,136,802,000元。截至本公告日期，本公司未能履行若干優先票據的償還責任，及本公司亦預計其可能無法如期履行若干於二零二二年八月至十月期間到期的境外債務的償還責任(有關詳情請參閱本公告「管理層討論及分析」章節中標題為「有關未支付優先票據本金及利息」及「期後事件」段落)。

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。鑒於上述情況，本公司董事認為本集團已採取多項措施，並將具備足夠的可用資金使其可持續經營，當中考慮到本集團過往的營運表現及下列各項：

- (a) 本集團繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加速收回未收回的銷售款。
- (b) 本公司正考慮其境外債務的整體管理可行方案(「整體債務管理方案」)及將委任外部顧問以協助其制定整體債務管理方案，以盡快與所有利益相關者達成一致的解決方案。
- (c) 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，該等延期確認有待銀行最終批准。
- (d) 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。

2. 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (e) 本集團繼續監察資本開支，務求現金資源取得平衡及紓解，以支持營運。
- (f) 本集團繼續採取行動收緊針對多項經營開支的成本控制。
- (g) 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目發展公司的股權，以產生額外現金流入。

本公司董事已審閱本集團涵蓋報告期末起十二個月期間的現金流量預測。彼等認為，雖然本公司預計其可能無法如期履行若干於二零二二年八月至十月期間到期的境外債務的償還責任，但考慮到上述計劃及措施後，並假設此等計劃及措施能成功執行和落實，本集團將可解決其流動性問題及將具備足夠的營運資金，於可見將來撥付其營運及履行其財務責任。因此，本公司董事相信，按持續經營基準編製本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表為恰當。

儘管如上所述，鑒於中國房地產行業的波動性以及獲得銀行及本集團債權人持續支持的不確定性，本公司管理層能否落實上述計劃及措施存在重大不確定性。

倘持續經營的假設不恰當，則可能需作出調整，將資產的價值撇減至其可收回金額、就任何可能進一步產生的負債計提撥備及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於中期簡明綜合財務報表內反映。

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，與編製本集團截至二零二一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經修訂準則除外。

國際財務報告準則第3號的修訂
國際會計準則第16號的修訂
國際會計準則第37號的修訂
國際財務報告準則二零一八年
至二零二零年的年度改進

概念框架之提述
物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
有償合約-履行合約的成本
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號的的修訂

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：

- (a) 國際財務報告準則第3號的修訂以二零一八年三月頒佈的財務報告概念框架為參考，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號或國際財務報告詮釋委員會第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。由於期內發生的業務合併並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，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使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於二零二一年一月一日或之後概無銷售製造可供使用物業、廠房及設備時產生的項目，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。
- (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。本集團已對二零二二年一月一日或之後經修訂或交換的金融負債前瞻性應用該等修訂。由於本集團的金融負債於期內並無修訂或交換，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。
 - 國際財務報告準則第16號租賃：移除國際財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。這消除應用國際財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理方面的潛在混淆。

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

於截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
客戶合約收益	12,813,625	15,946,259
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>54,569</u>	<u>64,844</u>
	<u>12,868,194</u>	<u>16,011,103</u>

5. 收益、其他收入及收益、其他開支(續)

客戶合約收益的分類收益資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
貨物或服務類型		
銷售物業	12,774,282	15,763,928
銷售貨物	8,995	61,988
物業管理服務	-	44,200
管理諮詢服務	30,348	76,143
來自客戶合約之總收益	<u>12,813,625</u>	<u>15,946,259</u>
收益確認時間		
物業於某一時間點轉移	12,783,277	15,825,916
服務隨時間轉移	30,348	120,343
來自客戶合約之總收益	<u>12,813,625</u>	<u>15,946,259</u>
其他收入		
利息收入	85,990	315,004
其他	4,336	5,741
	<u>90,326</u>	<u>320,745</u>
收益		
沒收按金	6,642	9,844
政府補助	2,086	9,144
匯兌收益淨額	-	29,053
出售附屬公司的收益淨額	42,727	853,200
出售合營企業的收益淨額	16,451	-
出售物業、廠房及設備項目的收益	825	39
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
回購優先票據收益	47,375	-
折價收購收益	-	24,120
	<u>116,106</u>	<u>955,488</u>
	<u>206,432</u>	<u>1,276,233</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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
就開發中物業及持作出售的已竣工物業確認的減值虧損	881,978	134,659
持作出售的已竣工物業的減值虧損撇銷	-	(1,462)
匯兌虧損淨額	243,876	-
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損淨額	11,406	-
按高價贖回優先票據的虧損	-	165,269
捐款	2,800	63,359
其他	6,985	20,514
	<u>1,147,045</u>	<u>382,339</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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	2,516,545	2,968,456
收益合約產生的利息開支	467,364	521,425
租賃負債利息	<u>3,248</u>	<u>2,183</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,987,157	3,492,064
減：資本化利息	<u>2,602,592</u>	<u>3,136,445</u>
	<u>384,565</u>	<u>355,619</u>

7. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	11,558,003	12,847,442
持作出售的已竣工物業的減值虧損撇銷	-	(1,462)
就開發中物業及持作出售的已竣工物業確認的減值虧損	881,978	134,659
金融資產減值虧損淨額	697,550	5,217
物業、廠房及設備項目折舊	20,473	29,338
使用權資產折舊	21,853	22,122
其他無形資產攤銷	109	2,581
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	(711)	(32)
出售附屬公司的收益淨額	(42,727)	(853,200)
出售合營企業的收益淨額	(16,451)	-
投資物業公平值收益或虧損	(266,241)	5,183
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益或虧損	(113,674)	9,508
匯兌差額淨額	243,876	(29,053)
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
薪金及工資	292,788	324,834
養老金計劃供款及社會福利	50,681	63,147

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二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	110,134	1,248,798
土地增值稅	51,031	226,407
遞延稅項	<u>203,235</u>	<u>(589,377)</u>
期內稅項支出總額	<u><u>364,400</u></u>	<u><u>885,828</u></u>

9. 股息

董事會不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：人民幣551,261,000元)。

董事會議決不派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二一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)/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(截至二零二一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，故並未就截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月呈列之每股基本(虧損)/盈利金額作出調整。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利(續)

每股基本(虧損)/盈利金額乃根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)/盈利		
母公司普通權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(2,611,071)</u>	<u>1,166,138</u>
股份		
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：

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
一年內	678,834	734,234
一年以上	<u>49,141</u>	<u>34,178</u>
	<u>727,975</u>	<u>768,412</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：

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
一年內	17,003,289	19,659,552
一年以上	<u>542,616</u>	<u>720,357</u>
	<u>17,545,905</u>	<u>20,379,909</u>

於二零二二年六月三十日，本公司附屬公司發行的約人民幣2,307,471,000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截至二零二二年六月三十日止六個月之業績、經營回顧與二零二二年下半年展望。

業績

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的收益為人民幣12,868.2百萬元；虧損及核心虧損^(註)(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)分別為人民幣2,252.8百萬元及人民幣546.9百萬元；及母公司擁有人應佔虧損為人民幣2,611.1百萬元。

市場及經營回顧

二零二二年上半年，是中國房地產極不平凡的半年。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，行業形勢和企業發展經歷了前所未有的挑戰。此外，房地產行業頻頻發生負面信用事件，均加劇了市場對房企經營及信用狀況的擔憂，導致融資難度不斷加大，房企面臨的資金壓力持續加劇，投資購地態度越趨謹慎。在促進房地產市場平穩健康發展和「房住不炒」的政策主基調下，政府與監管機構多管齊下，多個城市自二零二二年第二季度起密集式出台穩經濟和穩樓市政策，支持剛需及改善型住房需求。然而，政策落地及效果需時反映，需求端觀望情緒仍較濃厚，房企整體銷售於二零二二年上半年普遍出現負增長。期內，本集團連同合營公司及聯營公司實現合約銷售金額約為人民幣213.17億元。

推動穩定經營 實現良性循環

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。面對複雜形勢，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，通過穩定生產及經營，重塑市場信心，促進企業的良性循環。為此，(i)本集團努力克服COVID-19疫情等不利因素，積極與各大戰略供應商協調溝通，保障項目工程有序展開；(ii)本集團堅持打造高品質的產

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經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。

品，注重建築工藝細節及材質品質和產品效果的呈現，滿足客戶需求；(iii)本集團在多地舉辦一連串的「項目工地開放日」，以全標準、全透明的方式讓客戶近距離了解項目最新發展動態，加強客戶信心；及(iv)本集團提供一站式交付服務流程，提升客戶在交付環節的體驗，藉此樹立企業品牌和口碑。期內，本集團實現交付20,000餘套新房。另一方面，為解決流動性問題，本集團採取各種措施，包括爭取貸款人延長還款期、保持項目建設及運營穩定性、尋求處置資產、加快銷售和現金回收速度、精簡企業架構及縮減開支。

展望

展望二零二二年下半年，房地產政策的主基調將繼續圍繞「穩定房地產市場、房住不炒」為核心。各地方政府需要「因城施策，用足用好政策工具箱」，支持剛需和改善型住房需求；而「保交付、穩民生」將會是各房企和地方政府任務的重中之重。隨著穩樓市的政策持續發力和持續完善的房地產長效機制，預期房地產市場可望在下半年逐步趨穩。

在房地產行業從高增長轉向平穩發展的階段，本集團一方面將繼續致力求穩，包括確保生產及經營活動有序開展、做好二零二二年下半年交付工作、加強銷售及控制支出以穩定現金流、抓好品質管理以確保產品輸出穩定及與各持份者保持正向溝通；另一方面，本集團會以變應變，靈活調整管理思路，升級管理架構及制度和決策機制，迅速應對內、外部新形勢。

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，為股東及投資者帶來最大的價值。

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

截至二零二二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21,317百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月減少74.1%；總合約銷售建築面積約為1.3百萬平方米，較截至二零二一年六月三十日止六個月減少約73.8%。截至二零二二年六月三十日止六個月，合約平均售價(「平均售價」)為人民幣16,343元／平方米，而二零二一年同期為人民幣16,534元／平方米。

下表載列本集團連同合營企業及聯營公司於截至二零二二年六月三十日止六個月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	524,107	10,071,987	19,217	47.2
海峽西岸地區	409,390	5,963,924	14,568	28.0
環渤海地區	134,018	2,211,922	16,505	10.4
華中地區	122,620	1,306,983	10,659	6.1
華西地區	49,211	640,869	13,023	3.0
珠三角地區	64,950	1,120,899	17,258	5.3
總計	<u>1,304,296</u>	<u>21,316,584</u>	<u>16,343</u>	<u>100.0</u>

銷售物業已確認收益

截至二零二二年六月三十日止六個月，銷售物業已確認收益為人民幣12,774.3百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣15,763.9百萬元減少約19.0%，主要由於受COVID-19疫情影響，導致部分項目工程有所延後。於期內，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣13,360元／平方米，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣15,004元／平方米下降11.0%，主要由於期內交付物業的售價有所下降。

截至二零二二年六月三十日止六個月，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	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
	二零二二年 截至六月三十日止六個月	二零二一年 截至六月三十日止六個月	二零二二年 截至六月三十日止六個月	二零二一年 截至六月三十日止六個月	二零二二年 截至六月三十日止六個月	二零二一年 截至六月三十日止六個月	二零二二年 截至六月三十日止六個月	二零二一年 截至六月三十日止六個月
長三角地區	7,881,749	5,565,194	61.7	35.3	440,644	243,520	17,887	22,853
海峽西岸地區	3,528,385	5,813,598	27.6	36.9	372,531	493,475	9,471	11,781
環渤海地區	1,763	330,802	0.0	2.1	930	25,033	1,896	13,215
華中地區	23,532	4,050,293	0.2	25.7	2,710	288,307	8,683	14,049
華西地區	1,077,820	4,041	8.4	0.0	102,965	333	10,468	12,131
珠三角地區	261,033	-	2.1	-	36,409	-	7,169	-
總計	12,774,282	15,763,928	100.0	100.0	956,189	1,050,668	13,360	15,004

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。

截至二零二二年六月三十日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣7,485.3百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日的人民幣11,554.6百萬元減少35.2%。該減少主要是由於已竣工物業的建築面積減少所致。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。

截至二零二二年六月三十日，本集團的開發中物業金額為人民幣123,586.7百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日的金額人民幣131,073.2百萬元減少5.7%。該減少主要是由於本集團於二零二二年上半年開發項目數量的減少所致。

物業投資

租金收入

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的租金收入約為人民幣54.6百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣64.8百萬元減少15.8%。由於受到COVID-19疫情影響，期內租金收入有所下降。

投資物業

截至二零二二年六月三十日，本集團有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，6項總建築面積約為393,353平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於二零二二年上半年，本集團未有新購土地儲備。截至二零二二年六月三十日，本集團擁有建築面積22.15百萬平方米的土地儲備。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣16,011.1百萬元減少19.6%至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。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。

	截至二零二二年 六月三十日止六個月		截至二零二一年 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	12,774,282	99.3	15,763,928	98.4	(19.0)
物業租賃	54,569	0.4	64,844	0.4	(15.8)
物業管理服務	-	-	44,200	0.3	(100.0)
管理諮詢服務 ⁽¹⁾	30,348	0.2	76,143	0.5	(60.1)
貨物銷售	8,995	0.1	61,988	0.4	(85.5)
總計	12,868,194	100.0	16,011,103	100.0	(19.6)

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二零二一年六月三十日止六個月的人民幣12,960.2百萬元減少10.7%至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，主要是由於本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的收益有所減少。

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六月三十日止六個月的人民幣3,051.0百萬元下降約57.7%至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。毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的19.1%下降9.1個百分點至截至二零二二年六月三十日止六個月的10.0%。

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、出售附屬公司及合營企業收益、回購優先票據收益及其他。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六月三十日止六個月的人民幣1,276.2百萬元下降約83.8%至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，主要是由於期內出售附屬公司而錄得的收益有所減少。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括廣告、營銷及業務發展開支、銷售及營銷員工成本、辦公室開支、支付予第三方銷售代理的費用、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二零二一年六月三十日止六個月的人民幣625.2百萬元減少約22.5%至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，主要是由於本集團於期內對銷售及營銷的費用加強管控。

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六月三十日止六個月的人民幣645.5百萬元減少約33.8%至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，主要原因是本集團於期內精簡企業架構及減少行政開支。

其他開支

其他開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣382.3百萬元增加200.0%至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，主要原因是匯兌虧損及因整體住房需求下滑及項目售價下降導致資產減值虧損。

投資物業公平值收益或虧損

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。受宏觀市場環境及COVID-19疫情影響，商業物業租賃需求下降，導致投資物業公平值下降。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值虧損人民幣266.2百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得投資物業公平值收益人民幣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二零二一年六月三十日止六個月的人民幣355.6百萬元增加約8.1%至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，主要是由於期內借款利息的資本化率較低所致。

應佔合營企業及聯營公司利潤／虧損

本集團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，對比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，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，對比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，主要是由於聯營公司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（「土地增值稅」）。

本集團的所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣885.8百萬元減少約58.9%至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，主要是由於本集團於期內除稅前溢利減少及錄得除稅前虧損所致。

期內虧損／溢利

由於上文所述，本集團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，對比截至二零二一年六月三十日止六個月的利潤為人民幣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

截至二零二二年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣14,229.7百萬元（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3,136.8百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣14,727.1百萬元）、已抵押存款人民幣587.9百萬元（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10,505.0百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣16,261.0百萬元）。

債務

截至二零二二年六月三十日，本集團擁有總額為人民幣34,572.5百萬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4,577.0百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣4,438.9百萬元）的公司債券、賬面值為人民幣

23,662.9百萬元的優先票據(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1,257.6百萬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。

下表載列本集團截至所示日期的借款總額：

	截至 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 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	150,000	434,240
銀行借款-無抵押	460,987	478,727
其他借款-有抵押	3,838,061	6,869,986
其他借款-無抵押	-	63,757
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款-有抵押	9,929,385	13,197,495
銀行借款-無抵押	3,500,340	3,389,358
其他借款-有抵押	2,144,283	1,431,667
優先票據及公司債券	11,336,077	8,564,529
永續資本證券	<u>1,257,645</u>	<u>-</u>
即期借款總額	<u>32,616,778</u>	<u>34,429,759</u>
非即期借款：		
銀行借款-有抵押	12,320,910	18,573,989
銀行借款-無抵押	186,000	980,310
其他借款-有抵押	2,042,579	2,540,000
優先票據及公司債券	<u>16,903,866</u>	<u>17,614,485</u>
非即期借款總額	<u>31,453,355</u>	<u>39,708,784</u>
總計	<u><u>64,070,133</u></u>	<u><u>74,138,543</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 二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於一年內償還	32,616,778	34,429,759
須於第二年償還	15,723,614	17,314,850
須於三至五年內償還	15,182,101	21,701,354
須於五年以上償還	<u>547,640</u>	<u>692,580</u>
總計	<u>64,070,133</u>	<u>74,138,543</u>

借款成本

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的債務加權平均融資成本為6.98%，而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稍有增加。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣1,027.8百萬元的物業、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179.0百萬元的使用權資產(二零二一年十二月三十一日：人民幣183.5百萬元)、賬面值為人民幣5,890.5百萬元的投資物業(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75,308.5百萬元的開發中物業(二零二一年十二月三十一日：人民幣66,855.6百萬元)、賬面值為人民幣1,638.9百萬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)已質押，作為本集團有抵押借款的抵押品。於二零二二年六月三十日，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。

表外權益數據

截至二零二二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3,741.3百萬元。截至二零二二年六月三十日，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2,850.7百萬元。

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及借貸，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。

自二零二一年下半年起，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利息及債務的資金。本集團正積極探討一切可行解決方案以解決流動性問題。

主要財務比率

本集團於二零二二年六月三十日的流動比率為1.3(二零二一年十二月三十一日：1.3)。

於二零二二年六月三十日，本集團的淨債務與權益比率(界定為截至二零二二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148.1%(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。

截至二零二二年六月三十日，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36,195.4百萬元(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

截至二零二二年六月三十日，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6,382.0百萬元(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，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

本集團截至二零二二年六月三十日已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣32,501.0百萬元(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中期簡明綜合財務報表及其附註所披露的事項外，截至二零二二年六月三十日，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同意徵求的詳情請參閱上述公告。

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**」）進行交換要約及同意徵求（「**交換要約及同意徵求**」）。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。

本公司已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生效。日期為二零二二年三月十四日之各份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**」）。

有關交換票據的交換要約及同意徵求，新美元票據及新人民幣票據的詳情請參閱上述公告。

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。

本公司已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生效。日期為二零二二年三月十四日之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，本公司已支付適用的同步同意費。

有關同意票據的同步同意徵求的詳情請參閱上述公告。

有關未支付優先票據本金及利息

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及二零二二年六月三十日的公告。

截至二零二二年六月三十日，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

支付情況

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

二零二一年人民幣票據及二零二一年四月票據：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及二零二一年四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及二零一九年十一月票據：未能於30天寬限期屆滿時支付應付利息已構成該等優先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，當時相關尚未償還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，宣佈相關優先票據的本金、溢價(如有)及應計未付利息即時到期並應付(「加速通知」)。截至二零二二年六月三十日及本公告日期，本公司未有接獲任何因相關優先票據不支付事項而導致的加速通知。

有關未支付優先票據本金及利息的詳情請參閱上述公告。

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(「正隆出售事項」)，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。

有關正隆出售事項的詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月二十五日的公告。

除上述已披露情況外，截至二零二二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

截至二零二二年六月三十日，本集團擁有合共852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(例如管理人員以及營銷和銷售人員)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、績效工資及花紅。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

除下述事件外，本集團於二零二二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。

有關未支付優先票據的本金及利息

茲提述本公司日期為二零二二年八月三日的公告。

於二零二二年八月三日及截至本公告日期，本公司並無支付下表所列證券的到期未償還本金及／或應付利息：

債務證券說明	支付情況
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

二零一九年十月票據：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二零一九年十月票據項下的違約事件。然而，該未支付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。

二零二一年一月票據：未能於30天寬限期屆滿時支付應付利息已構成二零二一年一月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，受託人或當時相關尚未償還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加速通知。截至本公告日期，本公司未有接獲任何因未支付二零二一年一月票據的應付利息而導致的加速通知。

預期不支付永續資本證券及／或若干優先票據本金及利息

截至本公告日期，本公司預計其可能無法如期履行下表所列若干將於二零二二年八月至十月期間到期的境外債務的償付責任：

債務證券說明	預期支付情況
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」)	預期不支付將到期的未償還本金31,239,000 美元及應付利息
永續資本證券	預期不支付將到期的應付分派
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」)	預期不支付將到期的應付利息
新美元票據	預期不支付將到期的應付利息
新人民幣票據	預期不支付將到期的應付利息

二零二一年九月票據：未能於到期時支付未償還本金及於到期後30天寬限期屆滿時支付應付利息均將會構成二零二一年九月票據項下的違約事件。然而，該預期不支付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。

永續資本證券、二零二一年二月票據、新美元票據及新人民幣票據：未能於30天寬限期屆滿時支付應付分派及／或應付利息將構成相關永續資本證券及優先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及／或相關的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，二零二一年二月票據的30天寬限期尚未到期，永續資本證券的分派支付未到期，及新美元票據及新人民幣票據的利息支付未到期。因此，於本公告日期，永續資本證券、二零二一年二月票據、新美元票據及新人民幣票據項下的違約事件尚未發生。

出售附屬公司

茲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)**」及為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待售股權，即泉州正朗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)總額的銷售貸款，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**」)。

截至本公告日期，泉州正朗出售事項尚未完成。預計泉州正朗出售事項將於二零二二年九月完成。泉州正朗出售事項完成後，本集團將不再持有泉州正朗的任何權益，而泉州正朗將不再作為本公司的附屬公司入賬。

有關泉州正朗出售事項的詳情請參閱本公司日期為二零二二年八月十二日的公告。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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)(合為初始貸款人)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)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。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司概無其他根據上市規則第13.20、13.21及13.22條須作出的披露責任。

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。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措施，由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，本公司一直遵守企業管治守則第2部份所載的守則條文，惟偏離守則條文第C.2.1條除外，該條規定董事會主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。

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。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。然而，

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C.2.1條。

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、出售或贖回本集團上市證券

除本公告所披露外，於截至二零二二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、出售或贖回本集團任何上市證券。

董事資料變動

於截至二零二二年六月三十日止六個月，概無根據上市規則第13.51B條須作出的董事資料變動披露。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二一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。

本公司於截至二零二二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

中期業績公告刊載於聯交所網站(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，二零二二年八月三十日

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。