

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**ZHENRO PROPERTIES GROUP LIMITED**

**正榮地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6158)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度  
之全年業績公告**

**全年業績及經營摘要**

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，收益為人民幣36,126.1百萬元，同比增長11.0%。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，溢利為人民幣3,558.9百萬元，同比增長15.0%。
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，核心純利為人民幣3,304.4百萬元，同比增長18.9%。
- 於二零二零年十二月三十一日，淨債務與權益比率為64.7%、短期債務與總債務比率為29.1%、現金對短期債務比率為220%及債務加權平均融資成本進一步下降至6.5%。
- 建議截至二零二零年十二月三十一日止年度每股末期股息為0.15港元。
- 截至二零二零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的累計合約銷售金額為人民幣1,419億元，同比增長8.6%，完成全年合約銷售目標。
- 年內，本集團收購46幅地塊，總預計建築面積為7.14百萬平方米，新增土地儲備的權益佔比（按建築面積）為70.0%。於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有總土地儲備建築面積達28.5百萬平方米。

## 全年業績

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」）截至二零二零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。

### 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|                   | 附註 | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 收益                | 4  | 36,126,089       | 32,557,660       |
| 銷售成本              |    | (29,222,208)     | (26,059,803)     |
| 毛利                |    | 6,903,881        | 6,497,857        |
| 其他收入及收益           | 4  | 971,825          | 471,131          |
| 銷售及分銷開支           |    | (1,159,713)      | (972,294)        |
| 行政開支              |    | (1,138,328)      | (1,214,481)      |
| 金融資產減值虧損淨額        |    | (5,087)          | (482)            |
| 其他開支              |    | (161,450)        | (98,935)         |
| 投資物業的公平值收益        |    | 323,960          | 326,507          |
| 按公平值計入損益的金融資產盈虧淨額 |    | 17,454           | (14,513)         |
| 融資成本              | 6  | (504,796)        | (484,091)        |
| 應佔以下單位溢利及虧損：      |    |                  |                  |
| 合營企業              |    | 33,887           | 357,503          |
| 聯營公司              |    | 545,272          | 163,429          |
| 除稅前溢利             | 5  | 5,826,905        | 5,031,631        |
| 所得稅開支             | 7  | (2,267,971)      | (1,937,647)      |
| 年內溢利              |    | <u>3,558,934</u> | <u>3,093,984</u> |
| 以下人士應佔：           |    |                  |                  |
| 母公司擁有人            |    | 2,650,744        | 2,506,405        |
| 非控股權益             |    | 908,190          | 587,579          |
|                   |    | <u>3,558,934</u> | <u>3,093,984</u> |

### 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

|       |   |          |          |
|-------|---|----------|----------|
| 基本及攤薄 | 9 | 人民幣0.61元 | 人民幣0.59元 |
|-------|---|----------|----------|

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|                        | 二零二零年<br>人民幣千元          | 二零一九年<br>人民幣千元          |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 年內溢利                   | <b><u>3,558,934</u></b> | <b><u>3,093,984</u></b> |
| 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          | <b><u>549,623</u></b>   | <b><u>(94,964)</u></b>  |
| 可於往後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額 | <b><u>549,623</u></b>   | <b><u>(94,964)</u></b>  |
| 年內其他全面收益，扣除稅項          | <b><u>549,623</u></b>   | <b><u>(94,964)</u></b>  |
| 年內全面收益總額，扣除稅項          | <b><u>4,108,557</u></b> | <b><u>2,999,020</u></b> |
| 以下人士應佔：                |                         |                         |
| 母公司擁有人                 | <b>3,200,367</b>        | 2,411,441               |
| 非控股權益                  | <b><u>908,190</u></b>   | <b><u>587,579</u></b>   |
|                        | <b><u>4,108,557</u></b> | <b><u>2,999,020</u></b> |

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

|                  | 附註 | 二零二零年<br>人民幣千元     | 二零一九年<br>人民幣千元     |
|------------------|----|--------------------|--------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                    |                    |
| 物業、廠房及設備         |    | 561,410            | 579,770            |
| 投資物業             |    | 10,615,200         | 9,377,800          |
| 使用權資產            |    | 345,356            | 390,518            |
| 其他無形資產           |    | 6,902              | 6,843              |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 |    | –                  | 120,120            |
| 於合營企業的投資         |    | 3,137,528          | 2,341,631          |
| 於聯營公司的投資         |    | 5,675,958          | 3,199,926          |
| 遞延稅項資產           |    | 1,803,433          | 1,684,744          |
| 非流動資產總值          |    | <u>22,145,787</u>  | <u>17,701,352</u>  |
| <b>流動資產</b>      |    |                    |                    |
| 按公平值計入損益的金融資產    |    | 938,067            | 773,896            |
| 開發中物業            |    | 117,686,697        | 86,379,442         |
| 持作出售已竣工物業        |    | 7,870,910          | 7,626,154          |
| 貿易應收款項           | 10 | 124,825            | 66,293             |
| 應收關聯公司款項         |    | 7,880,825          | 6,696,104          |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 11 | 20,377,345         | 13,533,906         |
| 可收回稅項            |    | 1,388,542          | 1,135,255          |
| 現金及銀行結餘          |    | 42,972,503         | 35,306,808         |
| 流動資產總值           |    | <u>199,239,714</u> | <u>151,517,858</u> |

# 綜合財務狀況表（續）

於二零二零年十二月三十一日

|                 | 附註 | 二零二零年<br>人民幣千元     | 二零一九年<br>人民幣千元    |
|-----------------|----|--------------------|-------------------|
| <b>流動負債</b>     |    |                    |                   |
| 貿易應付款項及應付票據     | 12 | 21,219,712         | 16,752,615        |
| 其他應付款項及應計費用     | 13 | 12,351,381         | 10,571,875        |
| 合約負債            |    | 60,866,676         | 38,797,781        |
| 應付關聯公司款項        |    | 13,816,828         | 7,386,244         |
| 計息銀行及其他借款       |    | 12,891,572         | 14,534,136        |
| 優先票據            |    | 5,186,525          | 3,482,134         |
| 公司債券            |    | 1,470,458          | 2,024,173         |
| 應付稅項            |    | 4,400,731          | 2,828,821         |
| 租賃負債            |    | 54,666             | 68,171            |
| 流動負債總額          |    | <u>132,258,549</u> | <u>96,445,950</u> |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <u>66,981,165</u>  | <u>55,071,908</u> |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>89,126,952</u>  | <u>72,773,260</u> |
| <b>非流動負債</b>    |    |                    |                   |
| 計息銀行及其他借款       |    | 28,869,723         | 21,782,986        |
| 其他應付款項及應計費用     |    | 2,891,445          | 2,321,843         |
| 公司債券            |    | 3,084,546          | 3,481,130         |
| 優先票據            |    | 15,781,545         | 13,360,910        |
| 遞延稅項負債          |    | 848,301            | 702,925           |
| 租賃負債            |    | 48,438             | 63,477            |
| 非流動負債總額         |    | <u>51,523,998</u>  | <u>41,713,271</u> |
| <b>淨資產</b>      |    | <u>37,602,954</u>  | <u>31,059,989</u> |
| <b>權益</b>       |    |                    |                   |
| 母公司擁有人應佔權益      |    |                    |                   |
| 股本              |    | 282                | 282               |
| 儲備              |    | 19,575,985         | 16,396,245        |
|                 |    | <u>19,576,267</u>  | <u>16,396,527</u> |
| 永續資本證券          |    | 1,418,707          | 1,439,510         |
| 非控股權益           |    | 16,607,980         | 13,223,952        |
| <b>權益總額</b>     |    | <u>37,602,954</u>  | <u>31,059,989</u> |

# 財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

## 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190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

於年內，本集團主要從事主要物業開發、物業租賃及商業物業管理。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為RoYue 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」）（包括所有標準及詮釋、國際會計準則（「國際會計準則」）及常設詮釋委員會詮釋）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。

## 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二零一八年財務報告概念框架及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                        | 業務的定義                |
| 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂 | 利率基準改革               |
| 國際財務報告準則第16號的修訂                       | Covid-19相關租金寬免（提早採納） |
| 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂                | 重大的定義                |

二零一八年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架（「概念框架」）提出一套全面的財務報告及標準制定概念，並為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指導，並協助所有各方理解並解釋標準。概念框架包括有關衡量及報告財務表現的新章節、有關資產及負債終止確認的新指引以及更新的資產及負債定義及確認標準。其亦釐清管理、審慎及度量之不確定性於財務報告中的角色。概念框架並非標準，且其中包含的任何概念均不覆蓋任何標準中的概念或要求。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。



## 2.2 會計政策及披露變動(續)

- (b) 國際財務報告準則第3號的修訂澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂明確說明，就可視為業務的一組整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和所取得的重要過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已前瞻性地將該等修訂應用於二零二零年一月一日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號的修訂旨在解決影響替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前的期間內財務報告的問題。該等修訂提供可在替換無風險利率前的不確定期間內繼續進行對沖會計的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (d) 國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就COVID-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間追溯有效，並允許提早應用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團辦公室大樓租賃的部份每月租賃付款於COVID-19疫情後已由出租人減少或豁免，而租賃的條款並無其他變動。本集團已於二零二零年一月一日提早採用該修訂，並選擇就截至二零二零年十二月三十一日止年度出租人因COVID-19疫情而授出的所有租金寬免不應用租賃修改會計處理。租金寬免所導致的租賃付款減少(已通過終止確認部份租賃負債將其作為浮動租賃付款入賬並計入截至二零二零年十二月三十一日止年度的損益)微不足道。

- (e) 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂提供重要的新定義。新定義列明，倘合理預期遺漏、誤述或隱瞞相關資料會影響通用財務報表的主要用戶根據該等財務報表作出的決策，則該等資料屬重要。該等修訂澄清重要性將取決於資料的性質或重要性，或兩者兼而有之。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表內應用下列已頒佈但未生效的新訂及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10號及國際會計準則第28號的修訂                                     | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資                                |
| 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                                                    |
| 國際會計準則第1號的修訂                                                   | 負債分類為即期或非即期                                             |
| 國際會計準則第1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16號的修訂                                                  | 物業、廠房及設備：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 |

## 3. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務（包括房地產開發及租賃及商業物業管理）的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且任一單一位置的收入、溢利淨額或總資產分別不會超過本集團綜合收入、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顧客的收益僅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，故並無呈列地區資料。

### 有關主要客戶的資料

於報告期末，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。

## 4. 收益、其他收入及收益

對收益的分析如下：

|                    | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元    |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 收益                 |                   |                   |
| 客戶合約收益             | 36,007,173        | 32,423,362        |
| 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        | 118,916           | 134,298           |
|                    | <u>36,126,089</u> | <u>32,557,660</u> |



#### 4. 收益、其他收入及收益(續)

##### 客戶合約收益

##### (i) 分類收益資料

|                | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元    |
|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>貨物或服務類型</b> |                   |                   |
| 銷售物業           | 35,601,372        | 32,184,576        |
| 銷售貨物           | 77,703            | —                 |
| 物業管理服務         | 88,118            | 85,492            |
| 管理諮詢服務         | 239,980           | 153,294           |
| 客戶合約總收益        | <u>36,007,173</u> | <u>32,423,362</u> |
| <b>收益確認時間：</b> |                   |                   |
| 物業或貨物於某一時間點轉移  | 35,679,075        | 32,184,576        |
| 服務隨時間轉移        | 328,098           | 238,786           |
| 客戶合約總收益        | <u>36,007,173</u> | <u>32,423,362</u> |

下表載列計入報告期初合約負債及就於過往期間達成的履約責任而確認的於本報告期間確認的收益金額：

|                   | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元    |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 計入報告期初合約負債的已確認收益： | <u>21,349,190</u> | <u>29,516,507</u> |

##### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 物業銷售

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。

##### 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合約方告知本集團不再需要該等服務時屆滿。

#### 4. 收益、其他收入及收益(續)

##### 客戶合約收益(續)

##### (ii) 履約責任(續)

其他收入及收益分析如下：

|                                 | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 其他收入                            |                |                |
| 利息收入                            | 578,680        | 373,261        |
| 其他                              | 7,785          | 7,731          |
|                                 | <u>586,465</u> | <u>380,992</u> |
| 收益                              |                |                |
| 匯兌收益                            | 64,351         | 4,866          |
| 政府補助                            | 14,986         | 14,891         |
| 沒收按金                            | 14,959         | 14,543         |
| 出售附屬公司的收益                       | 100,077        | 54,961         |
| 折價收購收益                          | 21,751         | —              |
| 業務合併之前於合營企業及聯營公司所持投資之<br>重新計量收益 | 166,329        | —              |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益                 | 2,907          | 878            |
|                                 | <u>385,360</u> | <u>90,139</u>  |
|                                 | <u>971,825</u> | <u>471,131</u> |

#### 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

|                        | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 已售物業成本                 | 29,015,470     | 26,140,970     |
| 持作出售已竣工物業的減值虧損撇銷       | (30,108)       | (227,701)      |
| 開發中物業確認的減值虧損           | 118,646        | 66,456         |
| 物業、廠房及設備項目折舊           | 57,309         | 57,679         |
| 使用權資產折舊                | 47,865         | 44,224         |
| 攤銷其他無形資產               | 3,023          | 4,906          |
| 出售物業、廠房及設備項目的收益淨額      | (2,754)        | (785)          |
| 出售附屬公司的收益              | (100,077)      | (54,961)       |
| 核數師薪酬                  | 11,238         | 10,717         |
| 金融資產減值虧損淨額             | 5,087          | 482            |
| 僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)： |                |                |
| 薪金及工資                  | 610,134        | 580,518        |
| 養老金計劃供款及社會福利           | 66,844         | 79,968         |

## 6. 融資成本

融資成本的分析如下：

|                                        | 二零二零年<br>人民幣千元     | 二零一九年<br>人民幣千元     |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據以及<br>資產支持證券所得款項的利息 | 4,996,793          | 4,500,931          |
| 收益合約產生的利息開支                            | 598,976            | 558,799            |
| 租賃負債利息                                 | <u>6,619</u>       | <u>6,591</u>       |
| 並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額                 | 5,602,388          | 5,066,321          |
| 減：資本化利息                                | <u>(5,097,592)</u> | <u>(4,582,230)</u> |
|                                        | <u>504,796</u>     | <u>484,091</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二零二零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。

|          | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|----------|------------------|------------------|
| 即期稅項：    |                  |                  |
| 中國企業所得稅  | 1,816,771        | 1,330,378        |
| 中國土地增值稅  | 1,009,475        | 872,547          |
| 遞延稅項     | <u>(558,275)</u> | <u>(265,278)</u> |
| 年內稅項支出總額 | <u>2,267,971</u> | <u>1,937,647</u> |

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，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

## 7. 所得稅(續)

|                     | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|---------------------|------------------|------------------|
| 除稅前溢利               | <u>5,826,905</u> | <u>5,031,631</u> |
| 按法定所得稅率計算           | 1,456,726        | 1,257,908        |
| 合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損    | (144,790)        | (130,233)        |
| 不可扣稅開支              | 21,190           | 23,164           |
| 過往年度利用的稅務虧損及可扣減暫時差異 | (167,121)        | (147,664)        |
| 未確認的可扣減暫時差異         | 168,172          | 111,206          |
| 未確認的稅務虧損            | 176,688          | 168,796          |
| 土地增值稅撥備             | 1,009,475        | 872,547          |
| 土地增值稅的稅務影響          | <u>(252,369)</u> | <u>(218,077)</u> |
| 按本集團實際稅率計算的稅項費用     | <u>2,267,971</u> | <u>1,937,647</u> |

年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項費用為人民幣678,670,000元(二零一九年：人民幣520,249,000元)。本年度合營企業及聯營公司應佔的稅項抵免人民幣871,723,000元(二零一九年：人民幣693,893,000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：

|           | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|-----------|------------------|------------------|
| 應付中國企業所得稅 | 2,642,994        | 1,397,227        |
| 應付中國土地增值稅 | <u>1,757,737</u> | <u>1,431,594</u> |
| 應付稅項總額    | <u>4,400,731</u> | <u>2,828,821</u> |

## 8. 股息

|                                     | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 擬派末期股息－每股普通股0.15港元<br>(二零一九年：0.1港元) | <u>551,261</u> | <u>396,763</u> |

本年度擬派末期股息須取得本公司股東於應屆股東週年大會之批准。

## 9. 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本年度溢利以及年內已發行普通股加權平均數4,367,756,000股(二零一九年：4,226,937,479股)計算。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，每股基本盈利金額所用的普通股加權平均數乃基於本公司於二零一九年一月一日的4,123,000,000股股份計算。於二零一九年七月三十日，本公司244,756,000股股份已按每股4.95港元的價格配售予特定投資者。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並未就截至二零二零年及二零一九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：

|                | 二零二零年<br>人民幣千元       | 二零一九年<br>人民幣千元       |
|----------------|----------------------|----------------------|
| <b>盈利</b>      |                      |                      |
| 母公司普通權益持有人應佔溢利 | <u>2,650,744</u>     | <u>2,506,405</u>     |
| <b>股份</b>      |                      |                      |
| 年內已發行普通股的加權平均數 | <u>4,367,756,000</u> | <u>4,226,937,479</u> |
| <b>每股盈利</b>    |                      |                      |
| 基本及攤薄          | <u>人民幣0.61元</u>      | <u>人民幣0.59元</u>      |

## 10. 貿易應收款項

|        | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項 | 124,825        | 66,293         |
| 減值     | —              | —              |
|        | <u>124,825</u> | <u>66,293</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大量分散客戶的事實，並無重大信用風險集中狀況。

貿易應收款項無抵押且不計息。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：

|      | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 一年內  | 82,579         | 57,772         |
| 一年以上 | <u>42,246</u>  | <u>8,521</u>   |
|      | <u>124,825</u> | <u>66,293</u>  |

既未逾期亦未減值的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。

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0.1%。根據對預期虧損率和賬面總額的評估，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

|                   | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元    |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 與第三方的土地使用權有關的預付款項 | 245,510           | 2,384,636         |
| 按金                | 3,554,706         | 2,168,928         |
| 收購土地使用權的預付款項      | 3,179,445         | 1,865,408         |
| 其他可收回稅項           | 2,884,510         | 2,259,873         |
| 應收附屬公司非控股股東款項     | 9,337,227         | 4,418,306         |
| 合約成本資產            | 546,238           | 166,620           |
| 建築成本預付款項          | 266,304           | 57,972            |
| 應收出售附屬公司的代價       | —                 | 11,962            |
| 投資附屬公司預付款項        | —                 | 60,120            |
| 投資合營企業及聯營公司預付款項   | —                 | 60,000            |
| 其他應收款項            | 373,115           | 204,824           |
|                   | <u>20,387,055</u> | <u>13,658,649</u> |
| 減值                | (9,710)           | (4,623)           |
|                   | <u>20,377,345</u> | <u>13,654,026</u> |
| 減：即期部分            | <u>20,377,345</u> | <u>13,533,906</u> |
| 非即期部分             | <u>—</u>          | <u>120,120</u>    |

預付款項、其他應收款項及其他資產的減值撥備變動如下：

|              | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零一九年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 於一月一日的賬面值    | 4,623          | 4,141          |
| 已確認減值虧損      | <u>5,087</u>   | <u>482</u>     |
| 於十二月三十一日的賬面值 | <u>9,710</u>   | <u>4,623</u>   |

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。

應收附屬公司非控股股東款項及其他按金進行內部信用評級。本集團已評估該等應收款項之信用風險自初始確認以來並無大幅增加。該等應收款項的預期虧損率評估為0.1%。本集團已評估預期虧損率及賬面總額，並按十二個月之預期信貸虧損計量減值，並評估於二零二零年十二月三十一日預期信貸虧損為人民幣9,710,000元（二零一九年：人民幣4,623,000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：

|      | 二零二零年<br>人民幣千元    | 二零一九年<br>人民幣千元    |
|------|-------------------|-------------------|
| 一年內  | 20,993,540        | 16,494,363        |
| 一年以上 | <u>226,172</u>    | <u>258,252</u>    |
|      | <u>21,219,712</u> | <u>16,752,615</u> |

貿易應付款項為無抵押，一般基於工程進度結算。

### 13. 其他應付款項及應計費用

|                | 二零二零年<br>人民幣千元   | 二零一九年<br>人民幣千元   |
|----------------|------------------|------------------|
| 與土地使用權有關的按金    | 2,729,257        | 1,215,452        |
| 附屬公司非控股股東墊款    | 6,126,827        | 6,531,535        |
| 建築相關留置按金       | 1,788,724        | 724,592          |
| 應付工資及福利        | 336,521          | 266,461          |
| 物業銷售相關按金       | 230,979          | 105,297          |
| 營業稅及附加         | 400,333          | 322,371          |
| 維修基金           | 355,152          | 104,242          |
| 資產支持證券所得款項(附註) | 3,101,851        | 3,346,334        |
| 其他             | 173,182          | 277,434          |
|                | <hr/>            | <hr/>            |
|                | 15,242,826       | 12,893,718       |
| 減：即期部分         | 12,351,381       | 10,571,875       |
|                | <hr/>            | <hr/>            |
| 非即期部分          | <u>2,891,445</u> | <u>2,321,843</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。於二零二零年十二月三十一日，資產支持證券所得款項之即期部分為人民幣210,406,000元(二零一九年：人民幣1,024,491,000元)，非即期部分為人民幣2,891,445,000元(二零一九年：人民幣2,321,843,000元)。

除資產支持證券所得款項外，來自附屬公司非控股股東的其他應付款項及墊款無抵押、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：

本人欣然向各位股東提呈正榮地產截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績、業務回顧與二零二一年展望。

## 業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的收益同比增長11.0%至人民幣36,126.1百萬元；溢利為人民幣3,558.9百萬元，同比增長15.0%；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）為人民幣3,304.4百萬元，同比增長18.9%；母公司擁有人應佔溢利為人民幣2,650.7百萬元，同比增長5.8%。董事會建議派發末期股息每股0.15港元。

## 二零二零年經營回顧

回顧二零二零年，中國政府堅持「房住不炒」的政策主基調，強化落實各城市主體責任，通過「因城施策」靈活平衡房價與推動新型城鎮化進程、人才引進及城市群綜合發展，以實現「穩地價、穩房價、穩預期」的長期調控目標，體現政府對房地產調控的決心及政策的連續性。於二零二零年上半年，受到新型冠狀病毒（「**COVID-19**」）疫情的影響，政策以穩經濟為主，包括地方政府增加土地供應、階段性放寬部分限制性措施、中國人民銀行（「**央行**」）三度降準和貸款市場報價利率兩度下調。相對寬鬆的政策環境，合理充裕的資金流動性及房貸利率下降助力樓市復甦，支持整體銷售攀升。踏入二零二零年下半年，隨著各地樓市快速復甦，政策再次收緊，多個熱點城市出台房地產限制新政；二零二零年八月，央行出台重點房地產企業資金監測和融資管理規則，並推出「三條紅線」政策，進一步推動房企去槓桿、降負債，確保房企負債處於合理且安全水平，進一步穩定市場。

二零二零年作為正榮地產的「新三年戰略」攻堅之年，本集團已進入「高質量發展、高度城市深耕、高經營效益、高潛能經營型人才培育」的「四高」新發展階段，力求實現「高質量發展」的目標。面對多變且複雜的市場環境，本集團砥礪前行，思變求變，不斷提升管理水平，保持正榮地產發展穩中有升、穩中向好。

## 積極應對疫情 創新精準營銷

二零二零年初，在COVID-19疫情影響下，各地售樓處及項目工程曾一度處於停頓狀態。本集團積極應對，成立「破風行動」專責小組，針對項目開工、供貨、交付等問題逐一梳理並採取相應措施，確保項目順利復工復產，保證按時供貨及將交付風險最低化。「破風行動」取得良好進展，項目復工率於停工停產後45天內已達100%，且絕大多數復工項目屬於同地域第一批覆工復產項目，將疫情影響控制在最小範圍。

此外，本集團通過整合大數據資源，統一全國線上流量平台，探索新時代下的營銷新模式。年內，本集團展開線上線下營銷聯動，包括搭建「正榮置家」線上售樓程式及上線京東正榮旗艦店、開啟線上虛擬實景看房及購房模式、推出一系列線上直播營銷活動，以創新、精準的營銷手法提高市場關注，帶動客戶來訪量及銷售回升。本集團連同合營企業及聯營公司於二零二零年實現合約銷售金額為人民幣1,419億元，完成全年合約銷售目標，累計合約銷售建築面積（「**建築面積**」）為8.90百萬平方米及合約平均售價（「**平均售價**」）為每平方米人民幣15,949元。

## 聚焦一、二線區域深耕 投資質量權益並重

在土地投資方面，本集團貫徹落實「區域深耕」策略，進一步擴大在核心都市圈的市場份額，為未來持續高質量發展打下基礎。於二零二零年，本集團在全國21個城市新增46幅土地，預計總建築面積約7.14百萬平方米。新增土地儲備中，分別有43%及31%位於本集團具有相當優勢的長三角及海峽西岸兩大核心區域，其餘則位於本集團重點佈局的中西部區域、珠三角區域以及環渤海區域；而以城市等級來看，77%新增土儲位於基本面良好的一、二線城市，包括長三角的上海、南京、蘇州、合肥、徐州及無錫；海峽西岸的廈門、福州和南昌；中西部的鄭州、武漢、長沙及成都；珠三角的佛山；以及環渤海的天津。本集團亦努力改善權益比重，全年新增土地儲備的權益佔比（按建築面積）為約70%，較高的拿地權益將有效帶動未來權益銷售上升。

於二零二零年十二月三十一日，本集團於全國32個城市，擁有建築面積28.5百萬平方米的土地儲備，當中82%位於一、二線城市；土地儲備權益佔比（按建築面積）由二零一九年年末的55%上升至二零二零年十二月三十一日的58%。

## 優化財務結構 融資成本下降

財務穩健性對實現本集團「高質量發展」的目標實為至關重要。自二零一八年上市以來，本集團積極開拓融資通道、嚴格控制債務槓桿水平、優化財務狀況及提升信用評級，取得良好的成果。

二零二零年，儘管環球資本市場經歷大幅波動，本集團依舊表現出優秀的融資突破能力，成功把握多次融資窗口期，其中包括在環球資本市場經歷重震後，在五月境外債券市場復甦初期，率先突破發行優先票據，為自COVID-19疫情後第一個市場導向的中國高收益票據公開發行；於下半年，本集團在綠色金融實踐邁出重要一步，先後發行兩筆綠色優先票據，獲得市場熱烈追捧。此外，本集團繼續深化與各個金融機構在傳統及資本市場融資上的合作，持續減少對成本較高、年期較短的融資的依賴，實現債務結構優化及融資成本的下降。

得益於債務結構優化，回款及現金流管理，本集團的主要財務及信貸比率進一步改善。於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨債務與權益比率為64.7%（二零一九年年末：75.2%），繼續處於行業平均水平；現金對短期債務比率約2.2倍（二零一九年年末：1.8倍）；短期債務與總債務比例下降至29.1%（二零一九年年末：34.2%）。此外，本集團於境內、外市場新增融資的成本均有所下降，致使截至二零二零年年末的債務加權平均融資成本進一步下降至6.5%（二零一九年年末：7.5%）。

本集團的穩健財務管理和綜合實力亦受到信用評級機構的高度認可。於年內，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」。儘管全球局勢日益複雜，穆迪及惠譽分別維持本公司信用評級為B1（穩定）及B+（穩定）。



## 深化產品戰略 打造理想生活社區

在產品力建設方面，正榮地產著眼於提升產品標準化、產品溢價及產品品質。立足「改善大師」品牌定位，本集團深化產品戰略，發佈典藏系、新樾系產品白皮書，反覆琢磨紫闕系產品。另外，本集團從自然、文化和健康三大維度發力，為客戶生活中的場景細節帶來持續改善升級，打造出當代理想社區「正榮綠洲社區計劃」。本集團亦研究「全面精裝戰略」及「智慧社區戰略」，在產品規劃、園林建造、智慧安防系統、社區配套、物業服務標準等方面進行全面提升，致力改善客戶居住體驗。高品質的產品在支持銷售的同時，亦獲得行業專業機構的認可，本集團於年內摘取金盤獎、美尚獎等行業權威機構榮譽逾四十項。

## 優化管理體系 提升經營效益

在「房住不炒」的調控基調下，運營效率成為房企對抗週期波動的核心競爭力。本集團致力於全週期運營提效，實現可持續的「高質量發展」。

本集團在「精總部、強區域、快項目」的組織定位下，為了提升管理效益及效率，從三方面進行企業組織架構的調整，首先整合及升級總部的職能管理中心，提升各管理中心戰略定位及發展規劃；其次是加強業務標準化和精細化管理，包括完善標準化制度、優化業務流程、落實信息化管理、推動經營動態管理等；最後是整合區域公司資源，根據各區域公司的發展成熟度，進行差異化管理，確保有序授權，提升決策效率。在人才梯隊打造方面，本集團重點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，強化經營團隊的經營管理責任，加強其在房地產綜合經營的意識及管理能力，使管理層集體的決策更科學及全面。

年內，本集團持續提升項目的開發效率，包括新項目由拿地至確認產品定位平均週期縮短至不到一個月；平均首次開盤週期約為七個月及平均首次開盤去化率逾70%等。



## 良好企業管治 加強ESG管理

本公司重視與投資者的雙向交流，致力提升企業透明度，與投資者建立長遠的關係。本集團在遵循相關上市規則及法律規定的前提下，通過多種渠道建立有系統的溝通渠道，為各持份者提供定期的經營業績及最新發展動向等資訊。除了通過香港交易及結算所有限公司網站、公司網站、電郵、微信公眾號等線上渠道發佈財務報告、公告及新聞稿外，本集團亦積極組織及參加各項投資者關係活動，包括會議、發佈會、路演、投資研討會、項目實地考察、媒體訪問等，以保持與市場的緊密溝通。受到COVID-19疫情的影響，本集團積極通過視頻會議等通訊技術與投資者保持溝通。此外，本集團亦作出新嘗試，舉行線上反向路演，為中國房地產同業間首創，利用虛擬實景技術，為因疫情而出行受阻的投資者及分析師提供另類項目考察體驗。年內，本集團合共參與會議超過150場次，溝通投資者逾2,000人次。

本集團憑藉穩健的企業形象、良好的經營成果及卓越的品牌價值，贏得各方對公司投資價值的一致認可。在資本市場方面，本集團先後獲得巴克萊、法國巴黎晨星、建銀國際、德意志銀行、海通國際、華泰國際、滙豐銀行、摩根大通、瑞士銀行、大華繼顯、東北證券、東吳證券、西南證券、國泰君安、渣打銀行、中信証券、美銀美林、克爾瑞證券、億翰智庫、華西證券等多家知名境內、外投行及券商予以股票及固定收益研究覆蓋及正面評價。

本集團於二零二零年榮獲多個獎項及榮譽，包括由格隆匯頒發的「二零二零年度最佳信息披露獎」、由中國通海投資者頒發的「華富卓越投資者關係大獎」、由香港投資者關係協會頒發的「投資者關係飛躍進步獎」、由環球資本中國頒發的「2020年度最佳企業發行人」、由亞洲企業管治頒發的「亞洲最佳首席執行官(投資者關係)」及「最佳投資者關係企業(中國)」、由投資者關係雜誌頒發的「卓越投資者關係證書」、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)」及「最佳債券運用(投資級別及高收益級別)」，由財資頒發的「AAA可持續資本市場獎2020—年度最佳企業發行人」及「AAA可持續資本市場獎2020—年度最佳綠色債券(房地產)」。

本公司相信，從長遠來看，環境績效將提升股東和投資者的價值，亦能提高本公司的品牌和聲譽。有鑒於國際資本市場對環境、社會及管治(「ESG」)議題的關注度增加，正榮地產一方面積極履行企業社會責任，另一方面持續加強相關議題的信息披露及評級。本集團於年內一共參與四家國際機構的ESG評級或評估，其中明晟於二零二零年十二月調升本公司ESG評級至BB級。

在綠色發展及環保議題上，本集團將建造環保的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，務求達到對材料、能源、空間等的有效利用，並從源頭着手保護環境。年內，正榮地產共有7個項目獲取中國綠色建築二

星或三星認證。在實踐綠色金融方面，於二零二零年八月，正榮地產訂立了《正榮地產綠色債券框架》，並由獨立ESG權威評級機構Sustainalytics進行獨立外部審查及取得其第三方意見書。本公司其後於二零二零年九月及十一月發行共兩筆綠色優先票據，獲得資本市場熱烈迴響，吸引眾多ESG及綠色基金參與。

在僱主品牌建設上，正榮地產升級「幸福奮鬥事業家」僱主品牌核心價值，全方位關心員工身心健康、關注員工事業發展。本集團搭建完善的人才培養體系，為員工打造廣闊的事業發展平台；樹立獨特的幸福企業文化，提供具有市場競爭力的薪酬待遇及多元福利，保證員工物質和精神雙重滿足。本集團於年內榮膺翰威特(Kincentric)「中國最佳僱主」、中房協「2020中國房地產大學生僱主首選品牌」等榮譽獎項。

二零二零年，在COVID-19疫情的影響下，本集團組織高效抗疫，始終秉持把員工、住戶及商戶的健康安全放在首位的價值觀，疫情爆發第一時間主動開啟員工居家辦公模式並推遲正式復工時間，提倡智慧移動辦公，為員工提供疫情支援；迅速通過正榮公益基金會，設立人民幣1,200萬元的新冠疫情防控專項基金，為打贏防控新冠疫情戰役貢獻一份力量，履行社會企業責任。於二零二零年十二月舉行的全國工商聯十二屆四次執委會議上，本集團被全國工商聯評為「抗擊新冠疫情先進民營企業」。

## 展望

展望二零二一年，中國政府的主基調依然是貫徹落實房地產長效機制，以「房住不炒」和「穩地價、穩房價、穩預期」為核心，促進中國房地產行業更健康平穩的發展。房地產的長效機制，已從客戶需求端、市場供應端及價格調控，延伸至融資端及土地供應端。本公司預期各類房地產政策在可預見未來放鬆空間有限，房地產行業將全面去槓桿，而城市之間和房地產企業之間的分化將進一步加劇。經濟基本面強勁，人口吸附能力較強的核心城市及其都市圈的潛在剛性購房需求堅挺，房地產市場前景長期依然看好；而財務穩健的品牌大型房企則有望利用自身的產品、品牌、資金、人才及運營優勢進一步擴大市場份額。在行業進入新的階段，房地產企業的核心競爭力將更多來自於自身實力。本集團將會在行業快速整合及市場分化之際，審時度勢把握投資窗口，聚焦經營及提質增效，實現「高質量發展」。

二零二一年是正榮地產「新三年戰略」的收官之年，為了實現「高質量發展」的目標，本集團將堅定不移的繼續強化管理架構及人才梯隊建設，完善激勵機制，確保人才核心競爭力；持續完善決策機制及標準化管理，實現管理升級，提升經營管理能力；繼續謹慎投資，緊密關注市場變化，合理鋪排投資節奏，聚焦於一、二線城市及其都市圈，通過多元方式充分挖掘投資機會；聚焦資金效率及效益雙提升，以「現金流和利潤」管理為導向，進一步提升信用評級及降低經營費用和融資成本，提升利潤空間。本集團將二零二一年合約銷售目標設定為人民幣1,500億元，優質充足的可售資源將支持實現有品質、可持續的增長。二零二一年的經營環境或許更加具有挑戰性，本公司將以「只爭朝夕、時不我待」的精神，全力以赴，為「新三年戰略」圓滿收官努力奮鬥。

## 致謝

最後，本人僅代表董事會同仁，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。我們將繼續秉承「正直構築繁榮」的核心價值觀，實現本公司可持續、高質量的發展，為股東及投資者帶來具價值的回報，成長為令人尊敬且具有可持續競爭力的企業。

正榮地產集團有限公司  
董事長  
黃仙枝

中國上海

二零二一年三月二十六日

## 管理層討論及分析

### 房地產開發

#### 合約銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售金額人民幣141,901.4百萬元，較二零一九年同比增長8.6%，乃主要由於本集團執行開發戰略使得本集團於過去幾年在一二線城市的累計可銷售建築面積增加所致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，總合約銷售建築面積約為8.9百萬平方米，較二零一九年同期的約8.4百萬平方米增加約5.4%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，合約平均售價（「平均售價」）約為人民幣15,949元／平方米，而二零一九年同期為人民幣15,488元／平方米。

長三角地區、海峽西岸地區、環渤海地區、華中地區、華西地區及珠三角地區為本集團於二零二零年的合約銷售總額分別貢獻約38.6%、33.2%、10.4%、9.5%、6.5%及1.8%。

下表載列本集團於二零二零年合約銷售明細（按地區劃分）。

|        | 合約銷售<br>建築面積     | 合約銷售<br>金額         | 合約平均<br>售價<br>人民幣元／<br>平方米 | 合約銷售<br>百分比   |
|--------|------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
|        | 平方米              | 人民幣千元              |                            | %             |
| 長三角地區  | 2,918,878        | 54,774,497         | 18,766                     | 38.6%         |
| 海峽西岸地區 | 3,226,550        | 47,194,748         | 14,627                     | 33.2%         |
| 環渤海地區  | 946,870          | 14,769,861         | 15,599                     | 10.4%         |
| 華中地區   | 1,036,526        | 13,454,825         | 12,981                     | 9.5%          |
| 華西地區   | 636,737          | 9,202,418          | 14,452                     | 6.5%          |
| 珠三角地區  | 131,888          | 2,505,089          | 18,994                     | 1.8%          |
| 總計     | <u>8,897,450</u> | <u>141,901,438</u> | <u>15,949</u>              | <u>100.0%</u> |

#### 銷售物業已確認收益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售物業已確認收益為人民幣35,601.4百萬元，較二零一九年同期的人民幣32,184.6百萬元增長約10.6%，佔本集團收益總額的98.5%。於二零二零年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣12,295元／平方米，較二零一九年的人民幣15,035元／平方米減少18.2%，主要由於二零二零年平均售價較低的建築面積佔總交付建築面積的份額增加所致。

銷售物業的已確認收益增加，主要歸因於本集團持續擴張使得已竣工及交付的物業的建築面積增加。



於二零二零年，本集團交付的物業包括南京正榮濱江紫闕、莆田濱江正榮府及合肥都薈1907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<br>已確認收益百分比 |              | 已交付總建築面積         |                  | 已確認平均售價       |               |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|------------------|------------------|---------------|---------------|
|        |                   |                   |                   |              |                  |                  | 人民幣元／         | 人民幣元／         |
|        | 人民幣千元             | 人民幣千元             | %                 | %            | 平方米              | 平方米              | 平方米           | 平方米           |
|        | 二零二零年             | 二零一九年             | 二零二零年             | 二零一九年        | 二零二零年            | 二零一九年            | 二零二零年         | 二零一九年         |
| 長三角地區  | 13,990,535        | 13,002,205        | 39.3              | 40.4         | 935,718          | 734,282          | 14,952        | 17,707        |
| 海峽西岸地區 | 17,152,971        | 11,612,940        | 48.2              | 36.1         | 1,561,596        | 974,532          | 10,984        | 11,916        |
| 環渤海地區  | 32,670            | 5,303,964         | 0.1               | 16.5         | 1,908            | 253,758          | 17,119        | 20,902        |
| 華中地區   | 3,394,473         | 2,265,467         | 9.5               | 7.0          | 317,363          | 178,127          | 10,696        | 12,718        |
| 華西地區   | 1,030,722         | -                 | 2.9               | -            | 78,911           | -                | 13,062        | -             |
| 總計     | <u>35,601,372</u> | <u>32,184,576</u> | <u>100.0</u>      | <u>100.0</u> | <u>2,895,496</u> | <u>2,140,699</u> | <u>12,295</u> | <u>15,035</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。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣7,870.9百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日的人民幣7,626.2百萬元增加3.2%。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。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的開發中物業金額為人民幣117,686.7百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日金額人民幣86,379.4百萬元增加36.2%。該增加主要是由於本集團於二零二零年內開發項目數量的增加所致。

## 物業投資

### 租金收入

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的租金收入約為人民幣118.9百萬元，較二零一九年減少11.5%。該減少乃主要由於經營受COVID-19疫情影響所致。

### 投資物業

截至二零二零年十二月三十一日，本集團有14項投資物業，總建築面積約為826,228平方米。本集團的該等投資物業組合當中，7項總建築面積約為496,928平方米的投資物業已開始出租。

### 土地儲備

於二零二零年，本集團在已拓展城市內繼續深耕。本集團共收購46幅新地塊，總地盤面積約為2.5百萬平方米，總估計建築面積約為7.1百萬平方米，合約地價總額約為人民幣47,220.9百萬元，平均成本約為每平方米人民幣6,616元。下表載列本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的最新收購的地塊詳情。



## 本集團附屬公司開發的物業

| 城市    | 地塊／項目名稱        | 土地用途  | 地盤面積<br>平方米 | 預計<br>總建築面積<br>平方米 | 土地出讓金<br>人民幣<br>百萬元 | 平均土地成本                            | 應佔權益 |
|-------|----------------|-------|-------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|------|
|       |                |       |             |                    |                     | (根據預計總<br>建築面積計算)<br>人民幣元／<br>平方米 |      |
| 長三角地區 |                |       |             |                    |                     |                                   |      |
| 徐州    | 徐州雲龍湖正榮府       | 住宅    | 43,972      | 97,793             | 601                 | 6,147                             | 75%  |
| 南京    | 南京正榮潤嵐府        | 住宅／零售 | 34,696      | 87,386             | 1,380               | 15,792                            | 100% |
| 南京    | 南京正榮潤棠府        | 住宅    | 63,074      | 150,330            | 2,500               | 16,630                            | 100% |
| 南京    | 南京正榮江望潤府       | 住宅／零售 | 40,522      | 103,293            | 2,460               | 23,816                            | 50%  |
| 上海    | 上海正榮悅隴府        | 住宅    | 19,393      | 48,119             | 679                 | 14,110                            | 63%  |
| 蘇州    | 張家港棠頌雲著        | 住宅／零售 | 76,416      | 211,292            | 1,051               | 4,976                             | 51%  |
| 蘇州    | 蘇州映溪四季花園       | 住宅    | 64,382      | 133,914            | 755                 | 5,640                             | 50%  |
| 蘇州    | 蘇州正榮閱湖山雅苑      | 住宅／零售 | 49,502      | 108,581            | 709                 | 6,528                             | 34%  |
| 蘇州    | 蘇地2020-WG-69地塊 | 住宅    | 31,176      | 62,835             | 587                 | 9,341                             | 100% |
| 無錫    | 無錫正榮雲輝瀾庭       | 住宅／零售 | 38,401      | 128,719            | 1,089               | 8,461                             | 51%  |
| 阜陽    | 阜陽潁州正榮府        | 住宅／零售 | 192,371     | 431,244            | 1,241               | 2,878                             | 100% |
| 宿遷    | 宿遷鐘吾正榮府        | 住宅／零售 | 112,213     | 346,484            | 1,306               | 3,770                             | 100% |
| 合肥    | 合肥都薈學府         | 住宅／零售 | 107,128     | 262,203            | 1,620               | 6,178                             | 54%  |
| 華中地區  |                |       |             |                    |                     |                                   |      |
| 鄭州    | 鄭州正榮路勁悅東園      | 住宅／零售 | 23,871      | 111,099            | 359                 | 3,227                             | 50%  |
| 鄭州    | 鄭州正榮御首府        | 住宅    | 54,041      | 214,553            | 511                 | 2,380                             | 26%  |
| 鄭州    | 新鄭25號地塊        | 住宅／零售 | 62,477      | 252,545            | 590                 | 2,338                             | 26%  |
| 武漢    | 武漢正榮悅隴府        | 住宅／零售 | 33,331      | 131,986            | 443                 | 3,359                             | 100% |
| 武漢    | 武漢正榮恒瑞御峯       | 住宅／零售 | 15,476      | 69,745             | 636                 | 9,114                             | 51%  |
| 武漢    | 武漢正榮悅璟台        | 住宅／零售 | 27,390      | 89,170             | 606                 | 6,791                             | 100% |
| 長沙    | 長沙正榮中梁星苑       | 住宅／零售 | 80,802      | 307,543            | 1,193               | 3,878                             | 51%  |
| 長沙    | 長沙103號地        | 住宅／零售 | 80,888      | 218,722            | 1,096               | 5,009                             | 100% |
| 華西地區  |                |       |             |                    |                     |                                   |      |
| 成都    | 成都新都區桂湖地塊      | 住宅    | 20,179      | 71,793             | 262                 | 3,654                             | 100% |
| 成都    | 成都武侯44畝地塊      | 住宅    | 29,403      | 95,376             | 906                 | 9,495                             | 100% |

| 城市            | 地塊／項目名稱          | 土地用途  | 地盤面積<br>平方米      | 預計<br>總建築面積<br>平方米 | 土地出讓金<br>人民幣<br>百萬元 | 平均土地成本<br>(根據預計總<br>建築面積計算)<br>人民幣元／<br>平方米 | 應佔權益 |
|---------------|------------------|-------|------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------------------|------|
| <b>環渤海地區</b>  |                  |       |                  |                    |                     |                                             |      |
| 天津            | 津西青(掛)2020-08號   | 住宅／零售 | 86,501           | 148,359            | 1,128               | 7,603                                       | 100% |
| <b>海峽西岸地區</b> |                  |       |                  |                    |                     |                                             |      |
| 南昌            | 南昌正榮棠悅           | 住宅／零售 | 58,730           | 157,615            | 1,214               | 7,705                                       | 99%  |
| 南昌            | 南昌正榮悅雲府          | 住宅／零售 | 46,576           | 93,153             | 632                 | 6,780                                       | 50%  |
| 南昌            | 南昌招商金茂正榮依雲<br>上城 | 住宅／零售 | 101,483          | 244,761            | 1,399               | 5,716                                       | 34%  |
| 福州            | 福州榮巨攬境小區         | 住宅    | 11,116           | 32,563             | 457                 | 14,034                                      | 70%  |
| 福州            | 福州閩侯2020-18號     | 住宅／零售 | 25,482           | 81,657             | 672                 | 8,230                                       | 100% |
| 莆田            | 莆田玉湖正榮府          | 住宅    | 18,981           | 71,111             | 480                 | 6,750                                       | 100% |
| 莆田            | 莆田御溪正榮府          | 住宅    | 16,116           | 39,813             | 266                 | 6,681                                       | 100% |
| 莆田            | 莆田玖璽正榮府三期        | 住宅／零售 | 57,959           | 182,835            | 1,226               | 6,706                                       | 100% |
| 莆田            | 莆田正榮白棠雲麓璽樾       | 住宅／零售 | 46,988           | 144,251            | 401                 | 2,780                                       | 100% |
| 宜春            | 宜春悅玲瓏南73畝地塊      | 住宅／零售 | 49,205           | 132,111            | 379                 | 2,869                                       | 100% |
| 宜春            | 宜春新坊河58畝地塊       | 住宅／零售 | 38,920           | 106,308            | 207                 | 1,947                                       | 100% |
| 泉州            | 泉州晉江正榮府          | 住宅／零售 | 104,664          | 339,917            | 834                 | 2,454                                       | 100% |
| 廈門            | 廈門翔安正榮府          | 住宅／零售 | 27,596           | 114,173            | 1,170               | 10,248                                      | 100% |
| <b>珠三角地區</b>  |                  |       |                  |                    |                     |                                             |      |
| 佛山            | 佛山正榮季華蘭庭         | 住宅／零售 | 51,189           | 182,471            | 1,250               | 6,849                                       | 100% |
| 小計            |                  |       | <u>2,042,611</u> | <u>5,805,824</u>   | <u>34,294</u>       | <u>5,907</u>                                |      |

## 本集團合營企業和聯營公司開發的物業

| 城市            | 地塊／項目名稱   | 土地用途  | 地盤面積<br>平方米             | 估計<br>總建築面積<br>平方米      | 土地出讓金<br>人民幣<br>百萬元  | 平均土地成本<br>(根據估計總<br>建築面積計算)<br>人民幣元／<br>平方米 | 應佔權益 |
|---------------|-----------|-------|-------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------------|------|
| <b>長三角地區</b>  |           |       |                         |                         |                      |                                             |      |
| 南京            | 南京江悅潤府    | 住宅／零售 | 72,455                  | 191,333                 | 2,975                | 15,549                                      | 50%  |
| 南京            | 南京弘陽望江悅府  | 住宅    | 65,227                  | 156,292                 | 2,580                | 16,508                                      | 49%  |
| 蘇州            | 蘇州雲起平江    | 住宅    | 35,602                  | 135,034                 | 1,824                | 13,504                                      | 24%  |
| 滁州            | 滁州正榮潤熙府   | 住宅／零售 | 92,170                  | 210,130                 | 1,124                | 5,349                                       | 40%  |
| 合肥            | 合肥悅湖新著    | 住宅／零售 | 67,834                  | 181,301                 | 906                  | 4,995                                       | 27%  |
| <b>海峽西岸地區</b> |           |       |                         |                         |                      |                                             |      |
| 福州            | 福州湖濱府     | 住宅／零售 | 42,420                  | 128,429                 | 908                  | 7,070                                       | 32%  |
| 福州            | 福州正榮世茂棠山南 | 住宅／零售 | 50,789                  | 160,697                 | 1,810                | 11,263                                      | 40%  |
| 南昌            | 南昌東投正榮府   | 住宅／零售 | 50,811                  | 168,428                 | 801                  | 4,756                                       | 40%  |
| 小計            |           |       | <u>477,308</u>          | <u>1,331,643</u>        | <u>12,927</u>        | <u>9,708</u>                                |      |
| 總計            |           |       | <u><u>2,519,919</u></u> | <u><u>7,137,467</u></u> | <u><u>47,221</u></u> | <u><u>6,616</u></u>                         |      |

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣32,557.7百萬元增加約11.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣36,126.1百萬元。本集團於二零二零年確認的收益總額當中，(i)物業銷售收益較二零一九年增加約10.6%至人民幣35,601.4百萬元；(ii)物業租賃收益較二零一九年減少約11.5%至人民幣118.9百萬元；(iii)管理服務收益較二零一九年增加約56.5%至人民幣240.0百萬元；(iv)提供商業物業管理服務收益較二零一九年增加約3.1%至人民幣88.1百萬元；及(v)提供材料銷售收益為人民幣77.7百萬元。下表載列本集團於所示期間上述各組成部分的收益及佔總收益的百分比。

|                       | 二零二零年             |              | 二零一九年             |              | 同比變動        |
|-----------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------|
|                       | 收益                | 佔總收益         | 收益                | 佔總收益         |             |
|                       |                   | 百分比          |                   | 百分比          |             |
|                       | 人民幣千元             | %            | 人民幣千元             | %            | %           |
| 物業銷售收益                | 35,601,372        | 98.6         | 32,184,576        | 98.9         | 10.6        |
| 租金收益                  | 118,916           | 0.3          | 134,298           | 0.4          | -11.5       |
| 管理服務收益 <sup>(1)</sup> | 239,980           | 0.7          | 153,294           | 0.5          | 56.5        |
| 物業管理收益                | 88,118            | 0.2          | 85,492            | 0.3          | 3.1         |
| 材料銷售收益                | 77,703            | 0.2          | —                 | —            | —           |
| 總計                    | <u>36,126,089</u> | <u>100.0</u> | <u>32,557,660</u> | <u>100.0</u> | <u>11.0</u> |

附註：

(1) 主要包括向合營企業及聯營公司以及第三方提供設計諮詢服務所得收益。

### 銷售成本

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

本集團的銷售成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣26,059.8百萬元增加約12.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣29,222.2百萬元，主要是由於本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的已竣工及交付的物業數量增加。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣6,497.9百萬元增加約6.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣6,903.9百萬元。

毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度的20.0%減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的19.1%，主要是由於二零二零年平均售價較低的建築面積佔總交付建築面積的比例增加所致。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括利息收入、商業賠償及其他。利息收入主要包括銀行存款利息收入，商業賠償主要指因若干潛在客戶其後未與本集團訂立銷售合約而沒收從其收取的按金及因若干客戶違反銷售或預售合約而從其收取的違約金。

其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣471.1百萬元增加約106.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣971.8百萬元，主要是由於二零二零年銀行存款總額增加導致銀行存款利息收入增加。

## 銷售及分銷開支

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

本集團的銷售及分銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣972.3百萬元增加約19.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,159.7百萬元，主要是由於(i)作為業務擴張的一部分，本集團加大銷售及營銷力度，在本集團經營所在的新城市及地區推廣我們的新物業項目；及(ii)本集團於二零二零年擴大內部銷售及營銷團隊，支持其業務擴張。

## 行政開支

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

本集團的行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,214.5百萬元減少約6.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,138.3百萬元，主要原因是本集團推行降本增效，及受疫情影響令差旅開支以及其他雜項開支減少。



## 其他開支

其他開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣98.9百萬元增加63.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣161.5百萬元，主要是由於開發中物業計提減值虧損所致。

## 投資物業公平值收益

本集團長期開發及持有若干商業領域的物業以獲得租金收入或資本增值。投資物業公平值收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣326.5百萬元減少約0.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣324.0百萬元。

## 融資成本

融資成本主要包括銀行及其他借款的利息開支（扣除有關開發中物業的資本化利息）。

本集團的融資成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣484.1百萬元增加約4.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣504.8百萬元，主要是由於有息負債規模於二零二零年內增加。

## 應佔合營企業及聯營公司溢利

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的應佔合營企業利潤為人民幣33.9百萬元，對比截至二零一九年十二月三十一日止年度的應佔合營企業利潤人民幣357.5百萬元，主要是由於合營企業交付項目數量的減少。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司利潤為人民幣545.3百萬元，對比截至二零一九年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司利潤人民幣163.4百萬元，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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,937.6百萬元增加約17.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,268.0百萬元，主要是由於本集團的除稅前溢利增加所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，實際企業所得稅率為26.1%，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為25.6%。

## 年內溢利

由於上文所述，本集團的年內溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣3,094.0百萬元增加約15.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣3,558.9百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

本集團經營所在行業屬資本密集型行業，過去一直並預期將繼續以首次公開發售所得款項、預售及出售物業所得款項、自商業銀行獲得的貸款、公司債務或其他證券發售所得款項以及股東注資撥付其營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團的短期流動資金需求主要與償還貸款及營運所需資金有關，而本集團的短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增銀行貸款。本集團的長期流動資金需求與撥付發展新物業項目及償還長期貸款所需資金有關。

### 現金狀況

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣35,477.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣28,368.6百萬元)、已抵押存款約人民幣609.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,801.2百萬元)及受限制現金約人民幣6,885.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,137.0百萬元)。

### 債務

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還銀行及其他借款總額人民幣41,761.3百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日則為人民幣36,317.1百萬元。截至二零二零年十二月三十一日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣25,523.1百萬元的境內公司債券及優先票據，截至二零一九年十二月三十一日則為人民幣22,348.3百萬元。本集團的借款以人民幣、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。

|              | 截至十二月三十一日  |            |
|--------------|------------|------------|
|              | 二零二零年      | 二零一九年      |
|              | 人民幣千元      | 人民幣千元      |
| 即期借款：        |            |            |
| 銀行借款－有抵押     | 219,615    | 312,740    |
| 銀行借款－無抵押     | 131,474    | 69,871     |
| 其他借款－有抵押     | –          | 490,000    |
| 其他借款－無抵押     | –          | 1,718,688  |
| 加：非即期借款的即期部分 |            |            |
| 銀行借款－有抵押     | 9,785,574  | 5,420,954  |
| 銀行借款－無抵押     | 570,990    | 454,782    |
| 其他借款－有抵押     | 1,078,200  | 4,123,401  |
| 其他借款－無抵押     | 1,105,719  | 1,943,700  |
| 優先票據及公司債券    | 6,656,983  | 5,506,307  |
| 即期借款總額       | 19,548,555 | 20,040,443 |
| 非即期借款：       |            |            |
| 銀行借款－有抵押     | 23,862,894 | 16,551,576 |
| 銀行借款－無抵押     | 3,203,029  | 1,541,086  |
| 其他借款－有抵押     | 1,207,800  | 3,211,344  |
| 其他借款－無抵押     | 596,000    | 478,980    |
| 優先票據及公司債券    | 18,866,091 | 16,842,040 |
| 非即期借款總額      | 47,735,814 | 38,625,026 |
| 總計           | 67,284,369 | 58,665,469 |

下表載列本集團截至所示日期的借款總額到期情況。

|           | 截至十二月三十一日  |            |
|-----------|------------|------------|
|           | 二零二零年      | 二零一九年      |
|           | 人民幣千元      | 人民幣千元      |
| 須於一年內償還   | 19,548,555 | 20,040,443 |
| 須於第二年償還   | 22,230,132 | 19,554,347 |
| 須於三至五年內償還 | 24,453,188 | 18,207,193 |
| 須於五年以上償還  | 1,052,494  | 863,486    |
| 總計        | 67,284,369 | 58,665,469 |

此外，截至二零二零年十二月三十一日，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「債券、優先票據發售、要約購買、回售及贖回」。

## 借款成本

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度的債務加權平均融資成本為6.5%，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度為7.5%。該減少主要是由於本集團實施有效措施優化債務結構，及本集團因經營規模增長而令以具競爭力成本取得資金的議價能力增強。

## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣9,092.9百萬元投資物業（二零一九年十二月三十一日：人民幣4,315.4百萬元）、賬面值為人民幣63,105.0百萬元開發中物業（二零一九年十二月三十一日：人民幣56,639.2百萬元）、賬面值為人民幣1,293.5百萬元持作出售已竣工物業（二零一九年十二月三十一日：人民幣998.8百萬元）、賬面值為零的物業、廠房及設備（二零一九年十二月三十一日：人民幣251.0百萬元）、賬面值為零的其他使用權資產（二零一九年十二月三十一日：人民幣261.0百萬元）及賬面值為人民幣493.1百萬元的按公平值計入損益的金融資產（二零一九年十二月三十一日：人民幣670.2百萬元），該資產組合已質押，作為本集團有抵押借款的抵押品。

## 表外權益數據

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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80.4億元。截至二零二零年十二月三十一日，本集團於合營企業及聯營公司按照權益比例應佔貨幣資金餘額約為人民幣27.4億元。

## 財務風險

本集團並無面臨重大信用風險及流動資金風險。

本集團主要於中國經營其業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團有以外幣列值的銀行現金，並面臨外匯風險。本集團現時未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以儘量保障本集團的現金價值。

## 主要財務比率

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

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的淨債務與權益比率為64.7%，二零一九年十二月三十一日為75.2%。

## 或然負債

### 按揭擔保

本集團就銀行提供予本集團客戶的按揭貸款提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除(i)相關房屋所有權證過戶予客戶，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。

截至二零二零年十二月三十一日，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約為人民幣32,161.3百萬元，截至二零一九年十二月三十一日則為人民幣36,516.9百萬元。

董事確認，本集團並無遭遇其所提供按揭擔保的買方違約，而合計對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 其他金融擔保

截至二零二零年十二月三十一日，本集團就向合營企業及聯營公司的借款而向銀行及其他機構提供的擔保約為人民幣2,604.5百萬元，而於截至二零一九年十二月三十一日向合營企業及聯營公司以及第三方的借款而向銀行及其他機構提供的擔保則為人民幣4,774.1百萬元。

### 法律或然事件

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

### 承擔

本集團截至二零二零年十二月三十一日已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣28,716.1百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日則為人民幣23,900.3百萬元。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至二零二零年十二月三十一日，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。



## 債券、優先票據發售、要約購買、回售及贖回

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計劃籌集資金。

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

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

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

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

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

於二零二零年六月，本集團完成於二零二一年十一月到期、本金總額人民幣950.0百萬元及按7.5%年利率計息的境內公司債券的回售。

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

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

於二零二零年九月，本公司發行於二零二五年二月到期、本金總額350.0百萬美元及按7.35%年利率計息的綠色優先票據。

於二零二零年九月，本集團發行於二零二四年九月到期、本金總額人民幣1,000.0百萬元及按5.45%年利率計息的境內公司債券。

於二零二零年九月，本集團完成於二零二一年九月到期、本金總額人民幣2,000.0百萬元及按7.5%年利率計息的境內公司債券的回售。

於二零二零年九月，本公司贖回於二零二零年十一月到期、本金總額人民幣700.0百萬元及按8.00%年利率計息的優先票據。

於二零二零年十一月，本公司發行於二零二一年十一月到期、本金總額200.0百萬美元及按5.95%年利率計息的綠色優先票據。



於二零二零年十二月，本公司贖回於二零二一年一月到期、本金總額350.0百萬美元及按12.50%年利率計息的優先票據。

本集團擬將該等債券及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**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司概無重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

## **本集團所持有重大投資**

截至二零二零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，但將根據本集團的發展需要繼續尋求潛在投資或收購機會。

## **僱員**

截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有合共1,902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，本集團於二零二零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。

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。

於二零二一年一月，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。

## 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爆發，使全球經濟面臨重大考驗。在大環境的影響下亦波及中國房地產行業，各地售樓處及項目工程曾一度，尤其於二零二零年一季度，處於停頓狀態。

本集團已全面評估疫情對業務的影響，認為本次疫情於二零二零年一季度對各行各業造成短期衝擊。然而，經過中國政府有效的管控措施下，疫情已逐步受控。多個地方政府其後亦推出針對房地產行業的階段性放鬆政策，務求令房地產市場穩健發展。本集團亦積極應對，展開行動以減少COVID-19疫情對業務的影響，包括採取措施以確保項目順利復工復產，保證按時供貨及將交付風險最低化。此外，本集團動態調整業務及營銷策略，帶動銷售自二零二零年三月份起持續回暖。

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。

### 根據上市規則第13.18及13.21條作出的披露

茲提述本公司日期為二零一九年七月五日、二零二零年八月七日、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)無或停止持有至少51%的實益股權於已發行股本中的股份（其中至少45%的實益股權不受擔保）及本公司表決權；(b)非或不再為本公司的單一最大股東；及／或(c)不再或停止對本公司擁有管理控制權；及／或(ii)本公司董事長非任何現任執行董事或任何相關人士，貸款融資項下的承擔可能會被取消且所有未償還款項連同應計利息以及貸款融資項下所有其他應計款項可立即到期應付。

## 首次公開發售（「首次公開發售」）所得款項用途

本集團完成其首次公開發售並於二零一八年一月十六日在聯交所主板成功上市。本公司收取的首次公開發售所得款項淨額（包括行使超額配股權，經扣除包銷佣金及有關首次公開發售的其他估計開支）約為4,392.3百萬港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團以招股章程內建議分配方式的相同方式全數動用首次公開發售所得款項，其中約人民幣902.1百萬元已用於償還到期借款，約人民幣377.5百萬元已分配予項目公司作為一般營運資金，及約人民幣3,112.7百萬用於物業項目的建築及發展。

## 其他資料

### 購買、出售及贖回上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

### 末期股息

董事會建議派發末期股息每股0.15港元（相當於每股人民幣0.13元），截至二零二零年十二月三十一日止年度，建議末期股息合共約為655.2百萬港元（或約人民幣551.3百萬元）（「**二零二零年建議末期股息**」）。二零二零年建議末期股息須待本公司股東於二零二一年六月十八日舉行的應屆股東週年大會（「**股東週年大會**」）上批准後方可作實。二零二零年建議末期股息將以港元宣派及派付。

### 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將於二零二一年六月十八日（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，本公司將於二零二一年六月十五日（星期二）至二零二一年六月十八日（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二零二一年六月十八日（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二零二一年六月十一日（星期五）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17M樓。

待於應屆股東週年大會上批准二零二零年建議末期股息後，本公司亦將於二零二一年六月二十四日（星期四）至二零二一年六月二十八日（星期一）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。為符合資格獲派二零二零年建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二一年六月二十三日（星期三）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17M樓。二零二零年建議末期股息（倘於應屆股東週年大會上獲本公司股東批准）將於二零二一年七月二十三日（星期五）或前後派付予於二零二一年六月二十八日（星期一）名列本公司股東名冊的股東。



## 遵守企業管治守則

本公司透過專注於持正、問責、透明、獨立、盡責及公平原則，致力於達致高水平的企業管治。本公司已制定及實行良好的管治政策及措施，並由董事會負責執行該等企業管治職責。董事會將參考上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「該守則」）持續檢討及監督本公司的企業管治狀況，以維持本公司高水準的企業管治。

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

就董事所知，除上述情況外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，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，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止整個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條及上市規則附錄十四載列的企業管治守則成立審核委員會（「**審核委員會**」）並訂明其書面職權範圍。審核委員會包括三名成員，即獨立非執行董事陸海林博士及王傳序先生以及非執行董事歐國偉先生。陸海林博士獲委任為審核委員會主席，是具備適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責包括：(i)就委任及罷免本公司外部核數師提出推薦建議；(ii)審閱本公司的會計政策及財務狀況；(iii)審查及監督本公司的內部審計職能及內部控制架構；及(iv)審查及監察本公司的風險管理。

審核委員會已審閱及討論本公司截至二零二零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（「**本集團核數師**」）同意，本公告所載本集團截至二零二零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。本集團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，因此本集團核數師並無就本公告作出任何保證。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhenrodc.com](http://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。

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，二零二一年三月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生、劉偉亮先生及陳偉健先生，非執行董事為歐國偉先生，以及獨立非執行董事為陸海林博士、王傳序先生及林華先生。