

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



Zhenro Properties Group Limited
正榮地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6158及債務股份代號：4596、40572、40516、
40375、40715、40116、40225、40250、40047、
40826、40008、86008、40648、5100、86029)

**截至二零二一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

- 截至二零二一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1,456億元，同比增長2.6%。
- 年內，本集團收購29幅地塊，總預計建築面積為4.3百萬平方米。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有總土地儲備建築面積達25.95百萬平方米。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，收益同比增長2.4%至人民幣36,992.4百萬元；溢利同比減少66.4%至人民幣1,195.5百萬元及核心純利同比減少30.9%至人民幣2,284.1百萬元。
- 於二零二一年十二月三十一日，合約負債（即預收銷售款）為人民幣90,987.1百萬元，同比增加49.5%。
- 於二零二一年十二月三十一日，現金及銀行結餘為人民幣39,120.5百萬元，同比減少9.0%。

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」）截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	5	36,992,368	36,126,089
銷售成本		<u>(31,609,978)</u>	<u>(29,222,208)</u>
毛利		5,382,390	6,903,881
其他收入及收益	5	1,559,320	1,026,911
銷售及分銷開支		(1,243,288)	(1,159,713)
行政開支		(1,190,179)	(1,138,328)
金融資產減值虧損淨額		(7,815)	(5,087)
其他開支	5	(1,528,830)	(161,450)
投資物業的公平值收益		(201,201)	323,960
按公平值計入損益的金融資產 的公平值收益或虧損		(69,468)	(37,632)
融資成本	7	(645,115)	(504,796)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		7,419	33,887
聯營公司		<u>263,204</u>	<u>545,272</u>
除稅前溢利	6	2,326,437	5,826,905
所得稅開支	8	<u>(1,130,924)</u>	<u>(2,267,971)</u>
年內溢利		<u><u>1,195,513</u></u>	<u><u>3,558,934</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		809,005	2,650,744
非控股權益		<u>386,508</u>	<u>908,190</u>
		<u><u>1,195,513</u></u>	<u><u>3,558,934</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	10	<u>人民幣0.19元</u>	<u>人民幣0.61元</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利	1,195,513	3,558,934
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	98,086	549,623
可於往後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額	98,086	549,623
年內其他全面收益，扣除稅項	98,086	549,623
年內全面收益總額，扣除稅項	1,293,599	4,108,557
以下人士應佔：		
母公司擁有人	907,091	3,200,367
非控股權益	386,508	908,190
	1,293,599	4,108,557

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,256,586	561,410
投資物業		9,862,000	10,615,200
使用權資產		366,147	345,356
其他無形資產		4,029	6,902
於合營企業的投資		2,253,731	3,137,528
於聯營公司的投資		10,842,477	5,675,958
遞延稅項資產		2,445,635	1,803,433
非流動資產總值		<u>27,030,605</u>	<u>22,145,787</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		652,254	938,067
開發中物業		131,073,246	117,686,697
持作出售已竣工物業		11,554,582	7,870,910
貿易應收款項	11	768,412	124,825
應收關聯公司款項		13,233,656	7,880,825
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	28,462,160	20,377,345
可收回稅項		1,946,202	1,388,542
現金及銀行結餘		39,120,489	42,972,503
流動資產總值		<u>226,811,001</u>	<u>199,239,714</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	13	20,379,909	21,219,712
其他應付款項及應計費用	14	13,491,751	12,351,381
合約負債		90,987,118	60,866,676
應付關聯公司款項		7,167,094	13,816,828
計息銀行及其他借款		25,865,230	12,891,572
優先票據		6,493,906	5,186,525
公司債券		2,070,623	1,470,458
應付稅項	8	5,030,496	4,400,731
租賃負債		47,438	54,666
流動負債總額		<u>171,533,565</u>	<u>132,258,549</u>
流動資產淨值		<u>55,277,436</u>	<u>66,981,165</u>
總資產減流動負債		<u>82,308,041</u>	<u>89,126,952</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借款		22,094,299	28,869,723
其他應付款項及應計費用	14	907,110	2,891,445
公司債券		2,368,227	3,084,546
優先票據		15,246,258	15,781,545
遞延稅項負債		681,527	848,301
租賃負債		68,109	48,438
非流動負債總額		41,365,530	51,523,998
淨資產		40,942,511	37,602,954
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		282	282
儲備		19,353,914	19,575,985
		19,354,196	19,576,267
永續資本證券		1,401,587	1,418,707
非控股權益		20,186,728	16,607,980
權益總額		40,942,511	37,602,954

財務報表附註

二零二一年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

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

於年內，本集團主要從事物業開發、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。

持續經營基準

於二零二一年十二月三十一日，本集團計息銀行及其他借款的即期部分、優先票據、公司債券及資產支持證券為人民幣35,955,336,000元，而其現金及現金等價物為人民幣14,727,132,000元。根據日期為二零二二年二月十八日的公告，本公司由於外部資金有限，無法為現有債務再融資而面臨短期流動性壓力。因此，本公司預計其現有的內部資源可能不足以解決其即將到期的債務。本公司預計二零二二年的房地產市場行情依然承壓，故本公司於市場未大幅反彈且多種融資渠道未復甦的情況下對近期的資金流動性仍持謹慎態度。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，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) 直至本綜合財務資料批准日期，本集團成功完成本金總額為人民幣1,589,980,000元及685,623,000美元的優先票據的交換要約及同意徵求，將到期日有效延長至不早於二零二三年三月，並免除任何潛在違約，改善了本集團的流動性。
- (c) 直至本綜合財務資料批准日期，本集團成功完成金額為200,000,000美元的永續資本證券的同意徵求，有效延遲證券贖回至二零二三年三月六日，並將分派率的首次重置日期延長至二零二三年三月，改善了本集團的流動性。

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (d) 於二零二一年十二月三十一日之後，本集團成功將本金總額為人民幣180,000,000元的資產支持證券的到期日延長至二零二三年三月，在合理的期限內緩解了流動性壓力。
- (e) 直至本綜合財務資料批准日期，本集團成功完成本金總額為2,363,000,000美元的優先票據的同步同意徵求，有效免除了任何潛在違約，穩定了本集團的財務狀況。
- (f) 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。
- (g) 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。若干金融機構已表示有意向本集團提供新貸款。
- (h) 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。
- (i) 本集團繼續採取行動收緊針對多項經營開支的成本控制。

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，考慮到上述計劃及措施後，本集團將具備足夠的營運資金，於可見將來撥付其營運及應付其到期的財務責任。因此，董事相信，按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的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綜合財務資料內反映。

2.1 編製基準(續)

合併基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務所得的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過其對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有以指導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利,則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況,包括:

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

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

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

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

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

2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、*利率基準改革 – 第二階段*
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
國際財務報告準則第16號的修訂

於二零二一年六月三十日之後的
*Covid-19*相關租金寬免(提早採納)

2.2 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9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂解決了在現有利率基準被替代無風險利率(「無風險利率」)取代時影響財務報告的先前修訂未處理的問題。修訂提供實際權宜方法，允許在對釐定金融資產及負債的合約現金流量的基準變動進行會計處理時，在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率(倘有關變動為利率基準改革的直接後果)及釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革規定對對沖指定及對沖文件作出變動，而不會終止對沖關係。於過渡時可能產生的任何收益或虧損乃透過國際財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體於無風險利率被指定為風險部分時，毋須符合獨立可識別規定提供臨時寬免。該寬免允許實體於指定對沖後假設符合獨立可識別規定，前提是實體合理預期無風險利率風險部分將於未來24個月內獨立可識別。此外，該等修訂規定實體披露額外資料，以使財務報表使用者了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有若干以港元及外幣計值並按香港銀行間同業拆借利率(「HIBOR」)及以美元計值並按倫敦銀行間同業拆借利率(「LIBOR」)計息的計息銀行借款。本集團預期HIBOR將繼續存在，利率基準改革並未對本集團以HIBOR為基礎的借款產生影響。就以LIBOR為基礎的借款而言，倘該等工具的利率於年內並無被無風險利率取代，則該修訂不會對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。倘該等借款的利率於未來期間被無風險利率取代，則本集團將於工具符合「經濟等值」標準時於修改該等借款後應用上述實際權宜方法。有關過渡及相關風險的其他資料於財務報表附註44中披露。

- (b) 二零二一年四月頒佈的國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個實際權宜方法，以選擇不就covid-19疫情的直接後果產生的12個月租金寬免應用租賃修改會計處理。因此，實際權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款的租金寬免，惟滿足應用實際權宜方法的其他條件則除外。該修訂對自二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，且初始應用該修訂的任何累計影響確認為對當前會計期初保留溢利的期初結餘的調整。可提早應用。該修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響，乃由於本集團於二零二一年十二月三十一日並無因covid-19疫情的直接影響而產生任何租金寬免。

本集團已於本年度變更其會計政策，將於綜合現金流量表內已付利息的分類由經營活動變更為融資活動(「政策變動」)，以提供有關自金融負債產生的現金流量的可靠且更具相關性的資料。本公司董事認為，將本集團借款的所有現金流量作為融資活動反映於綜合現金流量表中更為合適，政策變動可令呈列統一，有利於財務報表使用者了解同一金融負債的所有相關現金流量，並提供與同行更具有可比性的資料。

2.2 會計政策及披露變動（續）

下文載列各財務報表項目截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度由於政策變動而受影響之金額：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動所得現金流量 已付利息	6,160,096	4,749,170
與經營活動有關的現金流量增加	6,160,096	4,749,170
融資活動所得現金流量 已付利息	(6,160,096)	(4,749,170)
與融資活動有關的現金流量減少	(6,160,096)	(4,749,170)
現金及現金等價物增加淨額	-	-

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 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（二零一一年）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 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合約 ^{2, 5}
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為即期或非即期 ^{2, 4}
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 ²
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ²
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 ²
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號的修訂	有償合約－履行合約的成本 ¹
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 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

⁴ 由於國際會計準則第1號的修訂，香港詮釋第5號財務報表呈列－借款人對包含按要還款條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月作出修訂，以使相應用詞統一，惟結論未變

⁵ 由於二零二零年十月頒佈國際財務報告準則第17號的修訂，國際財務報告準則第4號獲修訂以延長允許保險公司於二零二三年一月一日前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號的暫時豁免

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債金額及其附帶披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

持續經營考慮

於應用本集團會計政策時，除涉及估計者外，管理層已假設本集團來年將能夠按持續經營基準營運以編製綜合財務報表，該假設為一項重大判斷，其對綜合財務報表的已確認金額影響至為重大。評估持續經營假設涉及董事於某一特定時間點就固有不確定性的事件或條件的未來結果作出判斷。董事認為本集團有能力按持續經營基準繼續營運，而個別或共同可能對持續經營假設構成重大疑問並可能產生業務風險的重大事件或條件載於財務報表附註2.1。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

物業租賃分類 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商用物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃款項現值不等於商用物業之絕大部分公平值，本集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

釐定有重續選擇權合約的租期時所用重大判斷

本集團擁有多個包含延期及終止選擇權的租賃合約。本集團於評估是否行使重續或終止租賃選擇權時運用判斷。本集團將考慮所有會對行使重續或終止選擇權構成經濟激勵的相關因素。於開始日期後，如在本集團控制範圍內有影響其行使或不行使重續或終止租賃選擇權的重大事件或情況變動（例如重大租賃物業裝修或重大租賃資產定制），本集團會重新評估租期。

投資物業及自用物業的分類

本集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已建立作出該判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼有的物業。因此，本集團考慮物業是否可在很大程度上獨立於本集團所持其他資產而產生現金流量。部分物業中一部分被持作賺取租金或作資本增值，而另一部分則被持作生產或供應貨物或服務之用或作行政用途。倘此等部分可單獨出售或根據融資租賃單獨出租，則本集團就將此等部分單獨列賬。倘此等部分無法單獨出售，則僅於不重要部分持作生產或供應貨物或服務之用或作行政用途時，物業方屬投資物業。按個別物業基準作出判斷以釐定配套服務之重大程度是否足以使物業不再合資格作為投資物業。

3. 重大會計判斷及估計（續）

判斷（續）

投資物業及持作出售已竣工物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或作資本增值的物業。管理層就釐定物業是否指定為投資物業或持作出售物業作出判斷。本集團於相關物業初期開發階段考慮其持有物業的意向。於建造過程中，倘物業擬於竣工後出售，則相關在建物業入賬列作在建物業，計入流動資產，然而，倘物業擬持作賺取租金及／或作資本增值，則物業入賬列作在建投資物業，計入投資物業。於物業竣工後，持作出售物業轉撥至持作出售已竣工物業，並按成本列賬，而持作賺取租金及／或作資本增值的物業轉撥至已竣工投資物業。在建及已竣工投資物業須於各報告期末進行重估。

估計不明朗因素

下文闡述有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，其具有導致對下個財政年度的資產與負債賬面值作出重大調整的重大風險。

貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產之預期信貸虧損。撥備率乃基於擁有類似虧損模式（即地區、產品類別、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保險形式的保障範圍）的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。

預期虧損率最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況（如國內生產總值）預期將於未來一年內惡化，這可能導致物業行業違約數量增加，歷史違約率將得到調整。歷史觀察違約率於各報告日期進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估是一項重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況的變動敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦可能無法代表未來客戶的實際違約。有關本集團貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產之預期信貸虧損的資料分別於財務報表附註23及附註24披露。

開發中物業及持作出售已竣工物業的撥備

本集團的開發中物業及持作出售已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。根據本集團以往的經驗及所涉物業的性質，本集團根據當前市況估計售價、開發中物業的竣工成本以及銷售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，且這可能導致就開發中物業及持作出售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則將對相關估計變更期間的物業賬面值及撥備作出相應調整。

3. 重大會計判斷及估計（續）

估計不明朗因素（續）

租賃－估計增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近的資產，而以類似抵押品於類似期限借入所需資金應支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據（如市場利率）可用時，本集團使用可觀察輸入數據估計增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司獨立的信用評級）。

中國企業所得稅（「企業所得稅」）

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認與所得稅有關的若干事項，故釐定將作出的所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅務結果有別於原先已入賬的金額，則差額將影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層根據對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其全部物業開發項目與稅務機關最終確定其土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，且任何差額將影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

投資物業公平值估計

若無類似物業在活躍市場的現有價格，本集團將考慮來自多種來源之資料，其中包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點之物業於活躍市場之現有價格（經調整以反映該等差異）；
- (b) 活躍程度稍遜的市場的類似物業的近期價格（經調整以反映自按該等價格進行交易當日以來經濟狀況之任何變動）；及
- (c) 根據對未來現金流量的可靠估計預測經貼現現金流量，此項預測以任何現有租賃及其他合約之條款以及（在可行情況下）外來證據（如地點及狀況相同之類似物業現有市場租值）為憑證，並採用可反映現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估之貼現率。

於二零二一年十二月三十一日，投資物業之賬面值為人民幣9,862,000,000元（二零二零年：人民幣10,615,200,000元）。

3. 重大會計判斷及估計（續）

估計不明朗因素（續）

非金融資產（商譽除外）減值

本集團於各報告期末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否任何減值跡象。具無限年期之無形資產每年及於存在減值跡象的其他時候進行減值測試。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額（即其公平值減出售成本與其使用價值中的較高者），則存在減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅溢利抵銷可動用的虧損，則就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。需要管理層作出重大判斷，根據未來應課稅溢利的可能出現時間及金額以及未來稅項計劃策略，釐定能夠確認的遞延稅項資產金額。

4. 經營分部資料

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

地區資料

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

有關主要客戶的資料

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。

5. 收益、其他收入及收益、其他開支

對收益的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益		
客戶合約收益	36,881,267	36,007,173
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	111,101	118,916
	<u>36,992,368</u>	<u>36,126,089</u>

5. 收益、其他收入及收益、其他開支(續)

客戶合約收益

(i) 分類收益資料

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貨物或服務類型		
銷售物業	36,518,764	35,601,372
銷售貨物	127,790	77,703
物業管理服務	67,666	88,118
管理諮詢服務	167,047	239,980
客戶合約總收益	<u>36,881,267</u>	<u>36,007,173</u>
收益確認時間：		
物業或貨物於某一時間點轉移	36,646,554	35,679,075
服務隨時間轉移	234,713	328,098
客戶合約總收益	<u>36,881,267</u>	<u>36,007,173</u>

下表載列於本報告期間已確認的計入報告期初合約負債及因過往期間達成履約責任而確認的收益金額：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收益：	<u>26,338,483</u>	<u>21,349,190</u>

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

銷售物業

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

銷售貨物

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

物業管理服務

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

管理諮詢服務

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

5. 收益、其他收入及收益、其他開支(續)

客戶合約收益(續)

(ii) 履約責任(續)

其他收入及收益分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	520,683	578,680
其他	6,028	7,785
	<u>526,711</u>	<u>586,465</u>
收益		
匯兌收益	41,648	64,351
政府補助	17,416	14,986
沒收按金	18,629	14,959
出售附屬公司的收益	875,616	100,077
折價收購收益	25,622	21,751
按公平值計入損益的金融資產的股息收入	11,531	—
出售按公平值計入損益的金融資產的收益淨額	25,785	55,086
業務合併之前於合營企業及聯營公司		
所持投資的重新計量收益	15,040	166,329
出售物業、廠房及設備項目的收益	1,322	2,907
	<u>1,032,609</u>	<u>440,446</u>
	<u>1,559,320</u>	<u>1,026,911</u>

其他開支分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就開發中物業及持作出售的已竣工物業		
確認的減值虧損	1,169,487	118,646
持作出售的已竣工物業的減值虧損撇銷	(8,516)	(30,108)
以高價贖回優先票據的虧損	184,631	—
捐款	76,852	40,096
出售按公平值計入損益的金融資產的虧損淨額	57,148	—
其他	49,228	32,816
	<u>1,528,830</u>	<u>161,450</u>

6. 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：

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售物業成本		31,404,183	29,015,470
持作出售已竣工物業的減值虧損撇銷	5	(8,516)	(30,108)
就開發中物業及持作出售已竣工物業確認的減值虧損	5	1,169,487	118,646
物業、廠房及設備項目折舊		63,647	57,309
使用權資產折舊		48,819	47,865
其他無形資產攤銷		2,909	3,023
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額		(706)	(2,754)
出售附屬公司的收益		(875,616)	(100,077)
核數師薪酬		950	11,238
金融資產減值虧損淨額	12	7,815	5,087
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：			
工資及薪金		578,490	610,134
養老金計劃供款及社會福利		95,100	66,844
		<u>645,115</u>	<u>504,796</u>

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據以及資產支持證券所得款項的利息	5,741,445	4,996,793
收益合約產生的利息開支	651,383	598,976
租賃負債利息	6,027	6,619
	<u>6,398,855</u>	<u>5,602,388</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額減：資本化利息	(5,753,740)	(5,097,592)
	<u>645,115</u>	<u>504,796</u>

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，因為該等公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

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

8. 所得稅(續)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,423,553	1,816,771
中國土地增值稅	409,289	1,009,475
遞延稅項	(701,918)	(558,275)
年內稅項支出總額	<u>1,130,924</u>	<u>2,267,971</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>2,326,437</u>	<u>5,826,905</u>
按法定所得稅率計算	581,609	1,456,726
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(67,656)	(144,790)
不可扣稅開支	22,695	21,190
過往年度利用的稅項虧損及可扣減暫時差異	170,584	(167,121)
未確認的可扣減暫時差異	347,493	168,172
未確認的稅項虧損	110,407	176,688
土地增值稅撥備	409,289	1,009,475
土地增值稅的稅務影響	(102,329)	(252,369)
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>1,130,924</u>	<u>2,267,971</u>

年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項費用為人民幣792,096,000元（二零二零年：人民幣678,670,000元）。年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項抵免人民幣701,888,000元（二零二零年：人民幣871,723,000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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	3,312,932	2,642,994
應付中國土地增值稅	<u>1,717,564</u>	<u>1,757,737</u>
應付稅項總額	<u>5,030,496</u>	<u>4,400,731</u>

9. 股息

二零二零年擬派末期股息每股普通股0.15港元（總額約為人民幣551,261,000元）已取得本集團股東於日期為二零二一年六月十八日的股東週年大會上批准。上述已宣派股息已於二零二一年十二月三十一日前派付。

10. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利以及年內已發行普通股加權平均數4,367,756,000股（二零二零年：4,367,756,000股）計算。

計算截至二零二一年及二零二零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二零二零年一月一日的4,367,756,000股股份計算。

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並未就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利金額乃根據以下項目計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>809,005</u>	<u>2,650,744</u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數	<u>4,367,756,000</u>	<u>4,367,756,000</u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣0.19元</u>	<u>人民幣0.61元</u>

11. 貿易應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項	768,412	124,825
減值	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>768,412</u>	<u>124,825</u>

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

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	734,234	82,579
一年以上	<u>34,178</u>	<u>42,246</u>
	<u>768,412</u>	<u>124,825</u>

11. 貿易應收款項(續)

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

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡易法為預期信貸虧損計提撥備，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%。根據對預期虧損率及賬面總值的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損被視為並不重大，因此，並無就其進行虧損津貼撥備。

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
與第三方土地使用權有關的預付款項	1,181,016	245,510
按金	3,792,756	3,554,706
收購土地使用權的預付款項	71,802	3,179,445
其他可收回稅項	3,975,233	2,884,510
應收附屬公司非控股股東款項	16,692,543	9,337,227
合約成本資產	1,726,034	546,238
建築成本預付款項	207,804	266,304
其他應收款項	832,497	373,115
	<u>28,479,685</u>	<u>20,387,055</u>
減值	<u>(17,525)</u>	<u>(9,710)</u>
	<u>28,462,160</u>	<u>20,377,345</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	9,710	4,623
已確認減值虧損(附註6)	<u>7,815</u>	<u>5,087</u>
於十二月三十一日的賬面值	<u>17,525</u>	<u>9,710</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值，並按十二個月之預期信貸虧損計量減值，並評估於二零二一年十二月三十一日的預期信貸虧損為人民幣17,525,000元(二零二零年：人民幣9,710,000元)。

13. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	19,659,552	20,993,540
一年以上	720,357	226,172
	<u>20,379,909</u>	<u>21,219,712</u>

貿易應付款項為無抵押，一般基於工程進度結算。

14. 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
與土地使用權有關的按金	2,500,000	2,729,257
附屬公司非控股股東墊款	6,111,911	6,126,827
建築相關留置按金	1,798,235	1,788,724
應付工資及福利	256,171	336,521
物業銷售相關按金	476,692	230,979
營業稅及附加	396,361	400,333
維修基金	365,131	355,152
資產支持證券所得款項(附註)	2,432,687	3,101,851
其他	61,673	173,182
	<u>14,398,861</u>	<u>15,242,826</u>
減：即期部分	<u>13,491,751</u>	<u>12,351,381</u>
非即期部分	<u>907,110</u>	<u>2,891,445</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。於二零二一年十二月三十一日，資產支持證券所得款項之即期部分為人民幣1,525,577,000元(二零二零年：人民幣210,406,000元)，非即期部分為人民幣907,110,000元(二零二零年：人民幣2,891,445,000元)。於二零二一年十二月三十一日後，本金額為人民幣180,000,000元的還款由二零二二年三月十七日延期至二零二三年三月十七日。延期對資產支持證券所得款項流動性的影響未於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內反映。

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為無抵押、不計息並應按要求償還。其他應付款項於各報告期末的公平值與其相應的賬面值相若。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹此向各位股東提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績、業務回顧與二零二二年的展望。

業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的收益同比增長2.4%至人民幣36,992.4百萬元；溢利同比下跌66.4%至人民幣1,195.5百萬元；核心純利（撇除投資物業及金融資產公平值變動、匯兌損益、減值虧損及相關遞延稅項）同比下跌30.9%至人民幣2,284.1百萬元；母公司擁有人應佔溢利同比下跌69.5%至人民幣809.0百萬元。董事會不建議派發二零二一年度的末期股息（截至二零二零年十二月三十一日止年度：每股0.15港元）。

市場及經營回顧

二零二一年是房地產行業面臨前所未有的挑戰及深刻變局的一年，亦是本集團「2019-2021三年戰略」收官之年，正榮地產堅持在發展中不斷固本強基，以「現金流」為導向，加快銷售及回款，減少土地開支，以應對行業面臨的困境。隨著政府在金融、土地、市場監管等各個領域密集出台房地產相關政策，各地按照長效機制要求亦不斷增強嚴格調控，房地產行業銷售呈現「前高後低」的態勢。另一方面，集中供地政策亦改變了房企的拿地節奏，土地市場在經歷上半年高位運行後，下半年整體土地市場開始出現明顯降溫，房企面臨的資金鏈壓力增大，各大房企拿地積極性下降。本集團亦在艱難環境下多渠道尋求最佳發展策略，盡力保持安全穩定的財務情況。

基本達成銷售目標

二零二一年，本集團針對長齡庫存、車商滯重成立專項攻堅小組，著力推進長齡庫存，現房和車商滯重去化，輕負重、優結構。

在合約銷售表現方面，本集團連同合營企業及聯營公司於二零二一年實現累計合約銷售金額為人民幣1,456億元，同比增長2.6%，完成全年銷售目標97.1%，在規模房企整體的目標完成率遠不及歷史同期的壓力下，優於同行平均水平。

聚焦一、二線區域深耕 基本面良好

二零二一年，本集團於14個城市新增土地29幅，預計總建築面積約4.3百萬平方米。本集團貫徹落實「區域深耕」策略，圍繞核心都市圈進行業務擴充。以城市等級來看，90%新增土儲位於基本面良好的一、二線城市。面對集中供地政策及多變的經營環境，本集團繼續增強與其他房企的戰略合作，通過發揮各自的管理、資金及資源等優勢，降低開發成本及提升項目的競爭力，實現合作雙贏。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於全國34個城市，擁有建築面積25.95百萬平方米的土地儲備，足夠支持2022年銷售；當中82%的土地儲備位於一、二線城市，有利於銷售去化。

繼續深化產品戰略

立足「改善大師」品牌定位，本集團專注改善型住房市場需求，致力打造品質人居住宅產品，逐步形成並發佈四條產品線包括「正榮府」、「正榮潤宸」、「正榮紫闕」及「正榮源邸」。此外，正榮地產「未來綠洲」產品概念已實現新項目全覆蓋。年內，正榮地產匠心研發智慧生活體系，利用現代科技，實現多功能場景化的智慧社區。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40項。

融資環境嚴峻 現金政策趨緊

二零二一年，「三條紅線」從融資端繼續抑制房企擴張，房貸集中管理政策從銀行端控制資金流入房地產。在首三個季度，本集團在壓力下仍成功把握多次融資窗口，發行合計約17.5億美元等值綠色優先票據及人民幣13.2億元公司債券；與此同時，本集團償還及贖回共計約15.1億美元等值優先票據及人民幣11.0億元公司債券。

然而，踏入二零二一年下半年，房地產行業外部經營環境遭遇重大的改變，面對日漸趨緊的融資環境，多間房企出現流動性問題。正榮地產在行業困境中積極採取措施，包括加速銷售及回款、減少土地開支及精簡企業架構等。但由於自四季度起本集團在資本市場進行債務再融資遇到困難，以及受限制現金比例的進一步增大，給本公司現金流造成相當的壓力。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的淨債務與權益比率為85.5% (二零二零年末：64.7%)、現金對短期借貸比率約1.1倍 (二零二零年末：2.2倍) 及剔除預收銷售款後的資產負債率為74.9% (二零二零年末：76.6%)。

推動綠色發展 積極探索ESG實踐

正榮地產秉承「正直構築繁榮」的核心價值觀，構建多元化的環境、社會及管治(「ESG」)發展體系，形成涵蓋了董事會、高級管理層及由各職能部門組成的ESG工作小組的清晰管理架構，有效降低了治理風險，為未來可持續發展奠定了堅實基礎。作為房地產行業中踐行ESG理念的先行者，本集團將ESG目標納入本集團長遠發展戰略規劃，亦投放更多資源於提升ESG的工作及相關信息披露。此外，本集團重視與不同持份者的雙向交流，致力提升企業透明度，與持份者建立長遠的關係。

為響應住建部推動城市綠色低碳建設，本集團將建造環保綠色建築設定為內部環保政策的重心，並投入資金支持產品創新設計，務求有效利用材料、能源、空間等，從源頭著手保護環境。於二零二一年十二月三十一日，正榮地產共有22個項目獲取中國綠色建築二星或三星認證，合計建築面積達240萬平方米。在實踐綠色金融方面，本集團於年內發行合計17.5億美元等值綠色優先票據，以支持本集團綠色項目再融資。

於年內，明晟將正榮地產ESG評級從「BB」上調至「BBB」級，是公司自二零二零年十二月以來第二次獲明晟提升ESG評級。此外，中誠信綠金(北京)有限公司予以本集團ESG評級為BBB級，為本年度參評房企中獲得的最高等級。此外，於二零二零年九月及十一月發行的兩項綠色優先票據於年內分別獲得香港保證局綠色金融發行後階段認證證書及標準普爾綠色評估E1/86評分，其中E1為標準普爾評價體系中的最高級別，反映本集團的綠色項目帶來顯著的環境效益。

展望

展望二零二二年，本公司認為房地產行業的市場狀況仍面臨壓力。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，堅持不將房地產作為短期刺激經濟的工具及手段，並加強預期引導。在「因城施策」的政策考量中，預期將繼續保持調控政策的連續性及穩定性；增加調控政策的協調性及精準性；堅決有力處置個別房地產企業因債務違約所引發的房地產項目逾期交付風險；持續整治和規範房地產市場秩序。

另外，政策有望適度加快長租房市場發展，進一步推進保障房建設。儘管房企融資管道在可預見未來放鬆空間有限，在當前宏觀經濟面臨下行壓力下，房地產行業仍對支撐整體經濟平穩的作用不可忽視，而本集團所深耕的一、二線城市仍將有首置及改善型需求的釋放，個人和企業的合理資金需求仍有望得到支持。在行業進入新的階段，曾經高槓桿、高庫存實現高增長的模式勢必難以持續，房地產企業的核心競爭力將更多來自於自身實力。二零二二年作為本集團新三年高質量發展成長期的奠基之年，本公司將堅持以「穩字當頭」的經營理念，盡力確保現金流的穩定及產生足夠的現金流以履行其經營及財務承諾，包括探討出售若干資產以改善整體流動資金狀況的可能性。本集團也將繼續秉承「改善大師、匠心正榮」的產品理念，在危機下做好經營管理，夯實風險防控保障體系，在市場的不斷變化中，做好各線條合規風險把控工作，保障公司現金流，實現穩定、可持續的經營及發展，為股東及投資者實現最大的價值。

致謝

最後，本人謹代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作方及客戶對本公司的支持，全體員工的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。我們將繼續秉承「正直構築繁榮」的核心價值觀，實現本公司可持續、高質量的發展，為股東及投資者帶來具價值的回報，成長為令人尊敬且具有可持續競爭力的企業。

正榮地產集團有限公司

董事會主席

黃仙枝

中國上海

二零二二年三月三十一日

管理層討論及分析

房地產開發

合約銷售

截至二零二一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145,643.0百萬元，較二零二零年同比增長2.6%；總合約銷售建築面積約為8.8百萬平方米，較二零二零年同期的約8.9百萬平方米減少約1.1%。截至二零二一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16,545元／平方米，而二零二零年同期為人民幣15,949元／平方米。

下表載列本集團於二零二一年按地區劃分的合約銷售明細。

	合約銷售 建築面積	合約銷售 金額	合約平均 售價 人民幣元／ 平方米	合約銷售 百分比
	平方米	人民幣千元		%
長三角地區	4,026,511	78,283,194	19,442	53.8
海峽西岸地區	2,540,603	36,150,481	14,229	24.8
環渤海地區	524,032	8,816,020	16,823	6.0
華中地區	1,076,147	13,054,625	12,131	9.0
華西地區	388,050	5,173,613	13,332	3.5
珠三角地區	247,299	4,164,949	38,816	2.9
總計	<u>8,802,642</u>	<u>145,642,882</u>	<u>16,545</u>	<u>100.0</u>

銷售物業已確認收益

截至二零二一年十二月三十一日止年度，銷售物業已確認收益為人民幣36,518.8百萬元，較二零二零年同期的人民幣35,601.4百萬元增長約2.6%，佔本集團收益總額的98.7%。於二零二一年，本集團的銷售物業已確認平均售價約為人民幣11,614元／平方米，較二零二零年的人民幣12,295元／平方米減少5.5%，主要由於二零二一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。

銷售物業已確認收益的增加，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。

於二零二一年，本集團交付的物業包括南京正榮中心、南京正榮悅江府、佛山正榮府、無錫湖悅天境、合肥正榮府、長沙正榮財富中心和武漢正榮紫闕台及其他。下表載列本集團於所示期間物業銷售已確認收益的詳情（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
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
長三角地區	11,011,393	13,990,535	30.2	39.3	834,997	935,718	13,187	14,952
海峽西岸地區	16,889,638	17,152,971	46.3	48.2	1,534,664	1,561,596	11,005	10,984
環渤海地區	742,632	32,670	2.0	0.1	79,891	1,908	9,296	17,119
華中地區	5,776,197	3,394,473	15.8	9.5	557,075	317,363	10,369	10,696
華西地區	226,524	1,030,722	0.6	2.9	17,169	78,911	13,194	13,062
珠三角地區	1,872,380	—	5.1	—	120,600	—	15,526	—
總計	<u>36,518,764</u>	<u>35,601,372</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,144,396</u>	<u>2,895,496</u>	<u>11,614</u>	<u>12,295</u>

持作出售已竣工物業

持作出售物業指於各財務期末未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售的物業成本乃根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣11,554.6百萬元，較於二零二零年十二月三十一日的人民幣7,870.9百萬元增加46.8%。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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的開發中物業金額為人民幣131,073.2百萬元，較於二零二零年十二月三十一日的人民幣117,686.7百萬元增加11.4%。該增加主要是由於本集團於二零二一年內開發項目數量的增加所致。

物業投資

租金收入

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的租金收入約為人民幣111.1百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣118.9百萬元減少6.6%。由於受到新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情影響，租金收入有所下降。

投資物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有12項投資物業，總建築面積約為788,051平方米。本集團的該等投資物業組合當中，7項總建築面積約為496,928平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於二零二一年，本集團在已拓展區域及城市內繼續深耕。本集團共收購29幅新地塊，總佔地面積約為1.3百萬平方米，總預計建築面積約為4.3百萬平方米，合約地價總額約為人民幣39,044.3百萬元，平均成本約為每平方米人民幣9,083元。下表載列本集團於截至二零二一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	佔地面積 平方米	預計 總建築面積 平方米	土地成本 人民幣 百萬元	平均土地成本 (根據預計總 建築面積計算) 人民幣元／ 平方米	應佔權益
南京	南京南部新城G32項目	31,902	122,873	3,230	26,287	31%
杭州	杭州鶴亭熙青府	30,764	81,664	894	10,949	83%
蘇州	蘇州昆山開發區地塊	103,259	341,460	2,405	7,043	50%
武漢	武漢蔡甸悅隴府東	34,012	118,011	445	3,768	100%
西安	西安涇河樂華城A地塊	53,117	187,139	858	4,586	34%
西安	西安涇河樂華城B地塊	41,900	148,748	680	4,571	34%
泉州	泉州晉東正榮公館	20,165	53,669	341	6,354	51%
莆田	莆田涵江正榮府	19,895	65,985	285	4,319	100%
廈門	廈門正榮中梁天著潤宸	19,978	86,479	1,880	21,739	95%
廈門	廈門聯發正榮府	19,209	78,170	1,570	20,084	51%
福州	福州潤棠公館	46,429	118,173	740	6,262	100%
福州	福州璟秀公館	24,964	54,148	332	6,131	100%
福州	福州觀瀾公館	19,515	57,895	325	5,614	51%
廣州	廣州正榮新城雲溪潤宸	58,507	190,917	2,091	10,952	51%
廣州	廣州增城地塊	50,673	215,383	1,490	6,918	100%
廣州	廣州南沙地塊	12,679	72,580	1,021	14,072	50%
小計		<u>586,968</u>	<u>1,993,292</u>	<u>18,587</u>	<u>9,325</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	佔地面積 平方米	預計 總建築面積 平方米	土地成本 人民幣 百萬元	平均土地成本 (根據預計總 建築面積計算) 人民幣元／ 平方米	應佔權益
南京	南京正榮潤棲府	32,844	98,429	1,640	16,662	45%
南京	南京正榮潤禾府	48,786	166,679	1,210	7,259	40%
杭州	杭州杭曜之城	52,122	219,040	2,841	12,969	43%
無錫	無錫正榮璽樾	78,590	210,345	1,901	9,038	50%
合肥	合肥濱語聽湖	90,017	247,463	2,804	11,331	49%
阜陽	阜陽清河大觀	101,718	309,517	861	2,780	50%
泉州	泉州翰林合著	64,921	219,254	392	1,788	25%
南昌	南昌正榮東瀾府	76,375	241,515	1,276	5,284	15%
廈門	廈門聯發正榮臻華府	46,551	142,883	2,660	18,617	49%
莆田	莆田聯發正榮玉湖天境	22,877	78,818	600	7,612	37%
佛山	佛山力高觀山府	51,714	111,924	1,037	9,265	49%
廣州	廣州荔灣地塊	48,797	169,257	2,581	15,246	44%
天津	天津雲溪潤宸	32,702	90,278	655	7,255	50%
小計		<u>748,014</u>	<u>2,305,402</u>	<u>20,457</u>	<u>8,874</u>	
總計		<u><u>1,334,983</u></u>	<u><u>4,298,694</u></u>	<u><u>39,044</u></u>	<u><u>9,083</u></u>	

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣36,126.1百萬元增加約2.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣36,992.4百萬元。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。

	二零二一年		二零二零年		同比變動
	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	收益 人民幣千元	佔總收益 百分比 %	
物業銷售	36,518,764	98.7	35,601,372	98.6	2.6
物業租賃	111,101	0.3	118,916	0.3	(6.6)
管理諮詢服務 ⁽¹⁾	167,047	0.5	239,980	0.7	(30.4)
物業管理服務	67,666	0.2	88,118	0.2	(23.2)
貨物銷售	127,790	0.3	77,703	0.2	64.5
總計	<u>36,992,368</u>	<u>100.0</u>	<u>36,126,089</u>	<u>100.0</u>	<u>2.4</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二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣29,222.2百萬元增加約8.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣31,610.0百萬元，主要是由於本集團於截至二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣6,903.9百萬元減少約22.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣5,382.4百萬元。

受宏觀市場環境及COVID-19疫情影響，項目售價下降。因此，毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的19.1%減少4.5個百分點至截至二零二一年十二月三十一日止年度的14.6%。

其他收入及收益

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

其他收入及收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,026.9百萬元增加約51.8%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,559.3百萬元，主要是由於二零二一年出售附屬公司而錄得收益。

銷售及分銷開支

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

本集團的銷售及分銷開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,159.7百萬元增加約7.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,243.3百萬元，主要是由於(i)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物業項目；及(ii)本集團於二零二一年擴大內部銷售及營銷團隊，支持其業務擴張。

行政開支

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

本集團的行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,138.3百萬元增加約4.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,190.2百萬元，主要原因是本集團開發的項目有所增加。

其他開支

其他開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣161.5百萬元增加846.9%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,528.8百萬元，主要原因是開發中物業計提減值虧損、以溢價贖回優先票據的開支、處置金融資產淨虧損及捐贈支出所致。

投資物業公平值收益／虧損

本集團長期開發及持有若干商業物業以獲得租金收入或資本增值。受宏觀市場環境及COVID-19疫情影響，商業物業租賃下降，導致投資物業公平值下降。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值虧損人民幣201.2百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得投資物業公平值收益人民幣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二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣504.8百萬元增加約27.8%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣645.1百萬元，主要是由於有息負債規模於二零二一年內增加。

應佔合營企業及聯營公司利潤

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的應佔合營企業利潤約為人民幣7.4百萬元，對比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人民幣33.9百萬元，主要是由於合營企業交付項目數量的減少及利潤率下降。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司利潤約為人民幣263.2百萬元，對比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人民幣545.3百萬元，主要是由於聯營公司交付項目數量的減少及利潤率下降。

所得稅開支

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

本集團的所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,268.0百萬元減少約50.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,130.9百萬元，主要是由於本集團的除稅前溢利減少所致。截至二零二一年十二月三十一日止年度，實際企業所得稅率為37.6%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為26.1%。

年內溢利

由於上文所述，本集團的年內溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣3,558.9百萬元減少約66.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,195.5百萬元。

流動資金、財務及資本資源

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣14,727.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣35,477.9百萬元)、已抵押存款約人民幣8,132.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣609.6百萬元)及受限制現金約人民幣16,261.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣6,885.0百萬元)。

債務

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有總額約為人民幣47,959.5百萬元的尚未償還銀行及其他借款(二零二零年十二月三十一日：人民幣41,761.3百萬元)、賬面值約為人民幣4,438.9百萬元的公司債券(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,555.0百萬元)及賬面值約為人民幣21,740.2百萬元的優先票據(二零二零年十二月三十一日：人民幣20,968.1百萬元)。本集團的借款以人民幣、港元及美元計值。

下表載列本集團於所示日期的借款總額：

於十二月三十一日
二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

即期借款：

銀行借款－有抵押	434,240	219,615
銀行借款－無抵押	478,727	131,474
其他借款－有抵押	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	13,197,495	9,785,574
銀行借款－無抵押	3,389,358	570,990
其他借款－有抵押	1,431,667	1,078,200
其他借款－無抵押	—	1,105,719
優先票據及公司債券	8,564,529	6,656,983

即期借款總額

34,429,759 19,548,555

非即期借款：

銀行借款－有抵押	18,573,989	23,862,894
銀行借款－無抵押	980,310	3,203,029
其他借款－有抵押	2,540,000	1,207,800
其他借款－無抵押	—	596,000
優先票據及公司債券	17,614,485	18,866,091

非即期借款總額

39,708,784 47,735,814

總計

74,138,543 67,284,369

下表載列本集團於所示日期的借款總額到期情況：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
須於一年內償還	34,429,759	19,548,555
須於第二年償還	17,314,850	22,230,132
須於三至五年內償還	21,701,354	24,453,188
須於五年以上償還	692,580	1,052,494
總計	74,138,543	67,284,369

此外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，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、優先票據的發售、回購及贖回」一節。

借款成本

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的債務加權平均融資成本為6.8%，而於截至二零二零年十二月三十一日止年度為6.5%。該上升主要是由於借款成本較高的其他借款佔比有所增加。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣959.6百萬元物業、廠房及設備（二零二零年十二月三十一日：無）、賬面值為人民幣183.5百萬元的使用權資產（二零二零年十二月三十一日：無）、賬面值約為人民幣6,317.7百萬元投資物業（二零二零年十二月三十一日：人民幣9,092.9百萬元）、賬面值為人民幣66,855.6百萬元開發中物業（二零二零年十二月三十一日：人民幣63,105.0百萬元）、賬面值為人民幣1,898.1百萬元持作出售已竣工物業（二零二零年十二月三十一日：人民幣1,293.5百萬元）及賬面值為人民幣168.6百萬元的按公平值計入損益的金融資產（二零二零年十二月三十一日：人民幣493.1百萬元），該資產組合已質押，作為本集團有抵押借款的抵押品。

表外權益數據

截至二零二一年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6,049.4百萬元。於二零二一年十二月三十一日，本集團於合營企業及聯營公司按照權益比例應佔現金及銀行結餘約為人民幣4,167.7百萬元。

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，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。

自二零二一年下半年起，中國房地產開發商和為房地產行業的增長和發展提供資金的資本市場經歷了一個拐點，且伴隨著一些不利的發展，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即將到期的債務的資金。本集團將繼續致力於產生足夠的現金流量以履行其財務承諾。

主要財務比率

本集團於二零二一年十二月三十一日的流動比率為1.3(二零二零年十二月三十一日：1.5)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的淨債務與權益比率(界定為年末借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100)為85.5%(二零二零年十二月三十一日：64.7%)。

或然負債

按揭擔保

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

於二零二一年十二月三十一日，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34,711.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣32,161.3百萬元)。

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

其他金融擔保

於二零二一年十二月三十一日，本集團就向關聯公司及第三方的借款而向銀行及其他機構提供的擔保約為人民幣12,981.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,604.5百萬元)。

法律或然事件

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

承擔

本集團於二零二一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35,880.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣28,716.1百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二一年十二月三十一日，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、優先票據的發售、回購及贖回

本集團持續尋求融資機會以支持其業務發展。該等機會包括通過優先票據及公司債券發售計劃籌集資金。

發售

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、按6.63%年利率計息並於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市的綠色優先票據(「**二零二六年票據I**」)。

於二零二一年二月，本公司發行於二零二六年八月到期、本金總額300.0百萬美元、按6.70%年利率計息並於聯交所上市的綠色優先票據(「**二零二六年票據II**」)。

於二零二一年四月，本公司發行於二零二二年四月到期、本金總額220.0百萬美元、按5.98%年利率計息並於聯交所上市的綠色優先票據(「**二零二二年票據I**」)。

於二零二一年六月，本公司發行於二零二四年九月到期、本金總額340.0百萬美元、按7.10%年利率計息並於聯交所上市的綠色優先票據。

於二零二一年七月，本公司發行於二零二二年六月到期、本金額分別為人民幣1,300.0百萬元及人民幣300.0百萬元（合共本金總額人民幣1,600.0百萬元）、按7.125%年利率計息並於聯交所上市的綠色優先票據。

於二零二一年七月，正榮地產控股股份有限公司（「**正榮地產控股**」，本公司的一間全資附屬公司）發行於二零二五年七月到期、本金總額人民幣1,320.0百萬元、按6.3%年利率計息並於上海證券交易所上市的公司債券。

於二零二一年九月，本公司發行於二零二二年九月到期、本金總額250.0百萬美元、按6.50%年利率計息並於聯交所上市的綠色優先票據（「**二零二二年票據II**」）。

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考慮其他融資計劃。

回購及贖回

於二零二一年三月，本公司贖回本金總額310.0百萬美元並於二零二二年三月到期的所有未償還優先票據（原發行方式為本金總額310.0百萬美元、按9.15%年利率計息並於聯交所上市）。贖回價相等於未償還優先票據本金額的102.5%，另加直至贖回日期（但不包括該日）的應計及未付利息。所有該等已贖回優先票據已於二零二一年三月註銷。

於二零二一年六月，本公司贖回本金總額人民幣1,000.0百萬元並於二零二一年八月到期的所有未償還優先票據（原發行方式為本金總額人民幣1,000.0百萬元、按7.40%年利率計息並於聯交所上市）。贖回價相等於未償還優先票據本金額的100%，另加直至贖回日期（但不包括該日）的應計及未付利息。所有該等已贖回優先票據已於二零二一年六月註銷。

於二零二一年六月，本公司贖回本金總額420.0百萬美元並於二零二三年一月到期的所有未償還優先票據（原發行方式為本金總額420.0百萬美元、按8.65%年利率計息並於聯交所上市）。贖回價相等於未償還優先票據本金額的103%，另加直至贖回日期（但不包括該日）的應計及未付利息。所有該等已贖回優先票據已於二零二一年六月註銷。

於二零二一年九月，公司債券（原由正榮地產控股發行，本金總額為人民幣1,100.0百萬元、按7.16%年利率計息並於上海證券交易所上市）的持有人行使彼等的選擇權，要求本公司回購所有未償還公司債券。回購價格相等於未償還公司債券本金額的100%，另加直至回購日期的應計及未付利息。所有該等已回購公司債券已於二零二一年九月註銷。

於二零二一年十一月，本公司提早贖回本金總額200.0百萬美元並於二零二一年十一月到期的所有未償還優先票據（原發行方式為本金總額200.0百萬美元、按5.95%年利率計息並於聯交所上市）（「二零二一年票據」）。贖回價相等於未償還優先票據本金總額的100%，另加直至贖回日期（但不包括該日）的應計及未付利息。所有該等已提早贖回優先票據已於二零二一年十一月註銷。

茲提述本公司日期為二零二一年十月十四日、二零二一年十月二十日、二零二一年十月二十六日、二零二一年十一月四日、二零二一年十一月十一日、二零二一年十一月十九日及二零二一年十一月二十六日的公告。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司於公開市場部分回購了以下優先票據及優先永續資本證券：

優先票據／證券	回購優先票據／ 證券本金總額	原已發行的 優先票據／ 證券本金總額	於二零二一年 十二月三十一日 優先票據／ 證券未償還的 本金總額
二零二六年票據I	7,000,000美元	400,000,000美元	400,000,000美元
二零二六年票據II	9,000,000美元	300,000,000美元	300,000,000美元
二零二五年到期年息7.35%的 優先票據（於聯交所上市）	1,000,000美元	350,000,000美元	350,000,000美元
二零二二年票據I	10,050,000美元	220,000,000美元	220,000,000美元
二零二二年票據II	11,500,000美元	250,000,000美元	250,000,000美元
二零二二年到期年息8.7%的 優先票據（於聯交所上市）	15,000,000美元	300,000,000美元	300,000,000美元
二零二一年票據	7,500,000美元	200,000,000美元	— (附註)
年息10.25%的優先永續資本證券 （「永續資本證券」，於聯交所上市）	4,000,000美元	200,000,000美元	200,000,000美元

附註：

如以上所述，於部分回購二零二一年票據後，所有未償還的二零二一年票據均已於二零二一年十一月提前贖回並註銷。

重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

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

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

於二零二一年十二月三十一日，第一階段股權轉讓的先決條件已獲達成，及第一階段的股權轉讓已完成，而於第一階段的股權轉讓完成後，目標公司及其附屬公司（「**目標集團**」）已不再為本公司的附屬公司，且其財務業績不再併入本公司的財務報表內。與此同時，目標集團已成為正榮服務的非全資附屬公司。預計第二階段的股權轉讓完成將於二零二二年六月三十日或之前落實，受限於有關先決條件已獲達成。

有關正榮地產控股出售目標公司的詳情，請參閱聯合公告。

除上述已披露情況外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司概無重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。

本集團所持有重大投資

截至二零二一年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。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有合共1,467名僱員（二零二零年十二月三十一日：1,902名僱員）。

本集團積極通過多種渠道，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，在當地市場招募技術熟練的合資格人員。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。本集團的持續成功及增長取決於能否物色、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、酌情花紅、績效工資及年終花紅。為激勵僱員及促進本公司的長期發展，本公司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，本集團於二零二一年十二月三十一日後直至本公告日期止並無進行任何重大事件。

有關優先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，以豁免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。

出售附屬公司

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（「賣方」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（「目標項目公司」）、正榮（廣州）置業發展有限公司及合凡（廣州）股權投資基金管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售而成都同創錦同意購買待售股權（「出售事項」），即目標項目公司51%股權，代價為人民幣155,623,950元，由成都同創錦以現金支付予賣方。

出售事項完成後，本集團將不再持有目標項目公司的任何權益，而目標項目公司將不再作為本集團的附屬公司入賬。

有關出售事項的詳情請參閱上述公告。

COVID-19疫情之影響

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

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

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）（作為初始貸款人）訂立融資協議（「二零一九融資協議」），據此本公司將獲授234,000,000港元及90,000,000美元（合共約120,000,000美元）的雙幣種定期貸款融資（「二零一九貸款融資」），各自為一筆「二零一九貸款融資」，期限自二零一九融資協議日期起計三十六個月。

二零一九融資協議規定，倘歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生共同(a)並無或不再直接或間接擁有本公司至少51%實益股權（附帶本公司至少51%投票權，其中至少45%實益股權在首次動用二零一九貸款融資當日或其後任何時間須不附帶任何抵押）；(b)並非或不再為本公司單一最大股東；及／或(c)並無或不再擁有本公司管理控制權，二零一九貸款融資項下的承諾可予撤銷及二零一九貸款融資項下所有未清償款項連同累計利息及所有其他累計款項可立即成為到期應付款項。

於二零二零年八月，本公司（作為借款人）及其若干全資附屬公司（作為初始擔保人）與中國銀行（香港）有限公司、招商永隆銀行有限公司、恒生銀行有限公司及若干其他金融機構（作為貸款人）訂立一項融資協議（「二零二零年融資協議」），據此本公司將獲授273,000,000港元及106,000,000美元（合共約141,000,000美元）的雙幣種定期貸款融資，期限為三十六個月，自貸款融資首個使用日期起計。於二零二零年九月，創興銀行有限公司（作為貸款人）根據二零二零年融資協議的條款參與二零二零年融資協議（「該參貸」）。隨該參貸執行後，本公司根據二零二零年融資協議獲得的貸款融資總額相等於約161,000,000美元。

二零二零年融資協議規定，倘(i)歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生（統稱為「相關人士」）共同(a)並無或不再直接或間接擁有本公司至少51%實益股權（附帶本公司至少51%投票權，其中至少45%實益股權在自二零二零年融資協議日期起至仍有任何未償還負債或仍存在有效承擔的任何時間須不附帶任何抵押）；(b)並非或不再為本公司單一最大股東；及／或(c)並無或不再擁有本公司管理控制權，及／或(ii)本公司董事長並非黃仙枝先生、劉偉亮先生或陳偉健先生（均為現任執行董事）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，於二零二一年十二月三十一日，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。

其他資料

購買、出售及贖回本集團上市證券

除本公告披露外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無本公司及其附屬公司購買、出售或贖回本集團任何上市證券。

末期股息

董事會不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息（截至二零二一年十二月三十一日止年度：每股0.15港元）。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二二年六月十七日（星期五）召開，而召開股東週年大會之通告將於本公司網站及聯交所網站刊發，並於適當時候按上市規則的要求寄發予本公司股東。為釐定出席股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二二年六月十四日（星期二）至二零二二年六月十七日（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二零二二年六月十七日（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二零二二年六月十三日（星期一）下午四時三十分（香港時間）前，送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

遵守企業管治守則

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守不時生效的上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟偏離守則條文A.2.1（其自二零二二年一月一日起已獲重新編號為守則條文C.2.1）除外，該條規定董事會主席與行政總裁的角色應予以區分，不應由一人同時兼任。

於二零一九年十一月二十日，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A.2.1(其自二零二二年一月一日起已獲重新編號為守則條文C.2.1)，董事會相信黃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A.2.1(其自二零二二年一月一日起已獲重新編號為守則條文C.2.1)。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。

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，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會(「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二零二一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二零二一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。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外部核數師的獨立核數師報告摘錄：

意見

吾等認為，綜合財務報表根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製，足以真實及公平地顯示 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營有關的重大不確定性

謹請注意綜合財務報表附註2.1，當中指出於二零二一年十二月三十一日， 貴集團計息銀行及其他借款的即期部分、優先票據、公司債券及資產支持證券為人民幣35,955,336,000元，而其現金及現金等價物為人民幣14,727,132,000元。根據日期為二零二二年二月十八日的公告， 貴公司由於外部資金有限，無法為現有債務再融資而面臨短期流動性壓力。因此， 貴公司預計其現有的內部資源可能不足以解決其即將到期的債務。該等事件或情況連同其他事項（如附註2.1所載），表明存在重大不確定性，其可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。吾等的意見未有就此事項作出修訂。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

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

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，二零二二年三月三十一日

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，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。