

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)

**截至二零一九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**

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，合約銷售金額為人民幣1,307.1億元，同比增長21.0%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，收益為人民幣325.6億元，同比增長23.1%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，溢利為人民幣30.9億元，同比增長38.6%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，核心純利<sup>(1)</sup>為人民幣29.0億元，同比增長42.7%。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔核心純利<sup>(1)</sup>為人民幣23.1億元，同比增長20.4%。
- 截至二零一九年十二月三十一日，淨債務與權益比率為75.2%，短期債務與總債務比例為34.2%，持有現金人民幣35,306.8百萬元。
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，建議每股末期股息0.1港元。

(1)：界定為純利，不包括投資物業及金融資產公平值變動、匯兌損益及相關遞延稅項。

## 全年業績

正榮地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度合併業績。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。此外，全年業績亦已由本公司審核委員會(「審核委員會」)進行審閱。

### 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	5	<b>32,557,660</b>	26,453,106
銷售成本		<b>(26,059,803)</b>	(20,431,790)
<b>毛利</b>		<b>6,497,857</b>	6,021,316
其他收入及收益	5	<b>471,131</b>	327,113
銷售及分銷開支		<b>(972,294)</b>	(876,602)
行政開支		<b>(1,214,481)</b>	(980,864)
金融資產減值虧損淨額		<b>(482)</b>	(4,141)
其他開支		<b>(98,935)</b>	(44,921)
投資物業的公平值收益		<b>326,507</b>	144,561
按公平值計入損益的金融資產盈虧淨額		<b>(14,513)</b>	80,452
融資成本	7	<b>(484,091)</b>	(381,482)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		<b>357,503</b>	(59,482)
聯營公司		<b>163,429</b>	(98,471)
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>5,031,631</b>	4,127,479
所得稅開支	8	<b>(1,937,647)</b>	(1,894,942)
<b>年內溢利</b>		<b>3,093,984</b>	2,232,537
以下人士應佔：			
母公司擁有人		<b>2,506,405</b>	2,120,734
非控股權益		<b>587,579</b>	111,803
		<b>3,093,984</b>	2,232,537
<b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	10	<b>人民幣 0.59元</b>	人民幣 0.52元

綜合全面收益表  
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	3,093,984	2,232,537
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	<u>(94,964)</u>	<u>(66,015)</u>
可於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>(94,964)</u>	<u>(66,015)</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>(94,964)</u>	<u>(66,015)</u>
年內全面收益總額，扣除稅項	<u>2,999,020</u>	<u>2,166,522</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	2,411,441	2,054,719
非控股權益	<u>587,579</u>	<u>111,803</u>
	<u>2,999,020</u>	<u>2,166,522</u>

## 綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 附註 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	579,770	876,882
投資物業	9,377,800	8,461,900
預付土地租賃款項	-	213,674
使用權資產	390,518	-
其他無形資產	6,843	9,940
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	2,341,631	1,931,702
於聯營公司的投資	3,199,926	1,796,827
遞延稅項資產	1,684,744	1,463,999
非流動資產總值	<u>17,701,352</u>	<u>14,754,924</u>
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益的金融資產	773,896	862,161
開發中物業	86,379,442	63,588,003
持作出售已竣工物業	7,626,154	11,433,470
貿易應收款項	11 66,293	34,151
應收關聯公司款項	6,696,104	7,686,366
預付土地租賃款項	-	754,184
預付款項、其他應收款項及其他資產	12 13,533,906	12,755,716
可收回稅項	1,135,255	1,160,983
受限制現金	5,137,032	4,866,036
已抵押存款	1,801,205	963,560
現金及現金等價物	28,368,571	22,538,953
流動資產總值	<u>151,517,858</u>	<u>126,643,583</u>

綜合財務狀況表(續)  
二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	13	16,752,615	8,212,543
其他應付款項及應計費用	14	10,571,875	5,449,969
合約負債		38,797,781	47,149,486
應付關聯公司款項		7,386,244	3,332,983
計息銀行及其他借款		14,534,136	21,629,210
優先票據		3,482,134	1,094,198
公司債券		2,024,173	1,115,788
應付稅項		2,828,821	2,297,672
租賃負債		68,171	—
流動負債總額		<u>96,445,950</u>	<u>90,281,849</u>
流動資產淨值		<u>55,071,908</u>	<u>36,361,734</u>
總資產減流動負債		<u>72,773,260</u>	<u>51,116,658</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		21,782,986	16,541,379
其他應付款項及應計費用		2,321,843	3,285,661
公司債券		3,481,130	2,034,399
優先票據		13,360,910	4,076,627
遞延稅項負債		702,925	699,591
租賃負債		63,477	—
非流動負債總額		<u>41,713,271</u>	<u>26,637,657</u>
淨資產		<u>31,059,989</u>	<u>24,479,001</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		282	265
儲備		16,396,245	13,528,703
		<u>16,396,527</u>	<u>13,528,968</u>
永續資本證券		1,439,510	3,008,224
非控股權益		13,223,952	7,941,809
權益總額		<u>31,059,989</u>	<u>24,479,001</u>

# 財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

## 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27 Hospital Road, 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。

### 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」）截至二零一九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。

## 2.1 編製基準(續)

### 合併基準(續)

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分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分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新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號的修訂	<i>具有負補償的提前還款特性</i>
國際財務報告準則第16號	<i>租賃</i>
國際會計準則第19號的修訂	<i>計劃調整、削減或結算</i>
國際會計準則第28號的修訂	<i>於聯營公司及合營企業的長期權益</i>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	<i>所得稅處理的不確定性</i>
<i>國際財務報告準則的年度改進 二零一五年至二零一七年週期</i>	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則 第11號、國際會計準則第12號及 國際會計準則第23號的修訂

除國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號的修訂以及*國際財務報告準則的年度改進二零一五年至二零一七年週期*與本集團財務報表的編製並不相關外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃－優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃以單一資產負債表模式入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與國際會計準則第17號相似的原則，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

國際財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何重大影響。

本集團於二零一九年一月一日按經修訂追溯法首次採納國際財務報告準則第16號。根據此方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日保留溢利期初餘額的調整，且概不會重列二零一八年的比較資料，而繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋作出報告。

### 租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段期間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用已識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確認為租賃的合約應用該準則。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號未確認為租賃的合約並未予以重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下租賃的定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約。

### 作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

#### 採納國際財務報告準則第16號的影響的性質

本集團擁有多個物業、機動車及其他設備項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產擁有權的絕大部分回報與風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團對所有租賃應用單一方法確認與計量使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(基於每項租賃選擇)及租期為12個月或以內的租賃(「短期租賃」)(基於相關資產的類別選擇)可應用兩項選擇性豁免。本集團並未在自二零一九年一月一日開始的租期內以直線法確認經營租賃的租金開支，而是確認使用權資產的折舊(及減值，如有)及未償還租賃負債的應計利息(作為融資成本)。

#### 過渡期的影響

於二零一九年一月一日的租賃負債乃根據剩餘租賃款項按於二零一九年一月一日的增量借款利率貼現的現值確認，並計入計息銀行及其他借款。多數租賃的使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃款項金額作出調整。



## 2.2 會計政策及披露變動(續)

(a) (續)

作為承租人 – 先前分類為經營租賃的租賃(續)

*過渡期的影響(續)*

所有該等資產均於當日按國際會計準則第36號就任何減值予以評估。本集團選擇於財務狀況表單獨呈列使用權資產。

於二零一九年一月一日應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 將短期租賃豁免應用於租期自首次應用日期起計12個月內結束的租賃
- 倘合約包含續期／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期

於二零一九年一月一日採納國際財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備減少	(273,993)
開發中物業增加	967,858
預付土地租賃款項減少	(967,858)
使用權資產增加	<u>375,785</u>
資產總值增加	<u><u>101,792</u></u>
<b>負債</b>	
租賃負債增加	<u>101,792</u>
負債總額增加	<u><u>101,792</u></u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	<b>113,901</b>
減：與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿的該等租賃有關的承擔	(5,339)
與低價值資產租賃有關的承擔	(662)
	<u>107,900</u>
於二零一九年一月一日的加權平均增量借款利率	6%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	<u>101,792</u>
於二零一九年一月一日租賃負債	<u><u>101,792</u></u>

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

- (b) 國際會計準則第28號的修訂明確說明國際財務報告準則第9號的豁免範圍僅包括就此應用權益法的於聯營公司或合營企業的權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分的長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用國際財務報告準則第9號而非國際會計準則第28號(包括國際財務報告準則第9號項下的減值規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營企業的虧損及於聯營公司或合營企業的投資淨額的減值而言，國際會計準則第28號繼而應用於投資淨額(包括長期權益)。於二零一九年一月一日採納該等修訂後，本集團評估其於聯營公司及合營企業的長期權益的業務模式，並得出結論認為，於聯營公司及合營企業的長期權益繼續按照國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號處理倘稅項處理涉及影響國際會計準則第12號的應用的不確定性(通常指「不確定的稅務狀況」)時的所得稅(即期及遞延)會計處理方法。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，且其亦無特別包括與不確定稅項處理相關的利息及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋後，本集團已考慮是否存在集團內公司間銷售之轉讓定價產生之任何不確定的稅務狀況。基於本集團之稅務合規及轉讓定價研究，本集團認為，其轉讓定價政策可能獲稅務機關接納。因此，該詮釋對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

## 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	業務的定義 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為即期或非即期 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

## 2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

有關預期適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下。

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。該等修訂取消了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。本集團預期將自二零二零年一月一日起按前瞻性基準採納該等修訂。由於該等修訂適用於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件，故本集團於過渡日期不會受該等修訂影響。

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號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂就在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施作出規定。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。該等修訂將於自二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟可提早應用。預期該等修訂將不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂處理國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資方面的規定的不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須全面確認盈虧。對於涉及並無構成一項業務的資產的交易而言，該項交易產生的盈虧於投資者的損益中確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。該等修訂將按前瞻性基準應用。國際會計準則理事會已於二零一五年十二月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

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。修訂澄清重要性將取決於資料的性質或重要性。倘合理預期資料的錯誤陳述會影響主要用戶作出的決策，則錯誤陳述資料屬重要。本集團預期自二零二零年一月一日起按前瞻基準採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

### 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、資產與負債的報告金額及其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可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，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**

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者兼有的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他資產而產生現金流量。部分物業被持作賺取租金或資本增值用途，另一部分則被持作生產、貨物及服務供應或行政用途。倘若此等部分可分別出售或根據融資租賃分別出租，則本集團就將此等部分分別列賬。倘若該等部分無法分別出售，則只能於不重要部分作生產、貨物及服務供應或行政用途時，該物業方列為投資物業。按個別物業判斷以決定配套服務之重大程度是否足以使物業不再列為投資物業。

#### **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發展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。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 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金額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要的估計。預期信貸虧損之金額與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預期信貸虧損的資料分別於財務報表附註24及附註25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。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘竣工成本增加而銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及持作出售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

#### **租賃 – 估算增量借款利率**

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，而以類似抵押品與類似期限借入所需資金應支付的利率。因此，增量借款利率反映了本集團「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算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)。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 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有關所得稅的若干事宜，故釐定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款數額有別於原已記錄的數額，則差額會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。土地增值稅撥備根據管理層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。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其全部物業發展項目與稅務機關最終確定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，差額會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價，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(經調整以反映各項差異)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業近期價格(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) 根據未來現金流量所作可靠估計預測之經貼現現金流量，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，並採用可反映有關現金流量金額及時間不明朗因素當時市場評估之貼現率。

於二零一九年十二月三十一日，投資物業之賬面值為人民幣9,377,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣8,461,900,000元)。

##### 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時進行減值測試。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。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。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計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 遞延稅項資產

倘可能具有應課稅溢利抵銷可動用的虧損，未動用稅務虧損被確認為遞延稅項資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來應課稅溢利發生的時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。

### 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，而該等位置的房地產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

對收益的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<u>收益</u>		
客戶合約收益	32,423,362	26,348,294
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	134,298	104,812
	<u>32,557,660</u>	<u>26,453,106</u>

## 5. 收益、其他收入及收益(續)

### 客戶合約收益

#### (i) 分類收益資料

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>貨物或服務類型</b>		
銷售物業	32,184,576	26,179,344
物業管理服務收入	85,492	56,610
管理諮詢服務收入	153,294	112,340
	<u>32,423,362</u>	<u>26,348,294</u>
<b>客戶合約總收益</b>	<b><u>32,423,362</u></b>	<b><u>26,348,294</u></b>
<b>收益確認時間：</b>		
物業於某一時間點轉移	32,184,576	26,179,344
服務隨時間轉移	238,786	168,950
	<u>32,423,362</u>	<u>26,348,294</u>
<b>客戶合約總收益</b>	<b><u>32,423,362</u></b>	<b><u>26,348,294</u></b>

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收益：	<u>29,516,507</u>	<u>21,452,373</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。

##### 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。



## 5. 收益、其他收入及收益(續)

### 客戶合約收益(續)

#### (ii) 履約責任(續)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	373,261	272,424
其他	22,622	11,486
	<u>395,883</u>	<u>283,910</u>
收益		
匯兌收益	4,866	11,052
沒收按金	14,543	16,313
出售附屬公司的收益	54,961	11,641
折價收購收益	—	3,734
出售物業、廠房及設備項目的收益	878	463
	<u>75,248</u>	<u>43,203</u>
	<u>471,131</u>	<u>327,113</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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售存貨成本		26,140,970	20,274,343
持作出售已竣工物業的減值虧損撇銷(附註)		(227,701)	(186,508)
開發中物業確認的減值虧損		66,456	282,783
物業、廠房及設備項目折舊		57,679	29,235
使用權資產折舊		44,224	—
攤銷其他無形資產		4,906	4,437
出售物業、廠房及設備項目的收益／(虧損)淨額		(785)	46
出售附屬公司的收益		(54,961)	(11,641)
核數師薪酬		10,717	9,816
金融資產減值虧損淨額	12	482	4,141
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：			
薪金及工資		580,518	452,908
養老金計劃供款及社會福利		79,968	59,606
		<u>660,465</u>	<u>517,132</u>

附註：該項目計入綜合損益表的銷售成本中。

## 7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款、公司債券、優先票據以及 資產支持證券所得款項的利息	4,500,931	3,771,616
收益合約產生的利息開支	558,799	860,149
租賃負債利息	6,591	—
	<u>5,066,321</u>	<u>4,631,765</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	5,066,321	4,631,765
減：資本化利息	(4,582,230)	(4,250,283)
	<u>484,091</u>	<u>381,482</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二零一九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、借款成本及其他房地產開發支出）。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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,330,378	1,279,020
中國土地增值稅	872,547	1,047,904
遞延稅項	(265,278)	(431,982)
	<u>1,937,647</u>	<u>1,894,942</u>
年內稅項支出總額	<u>1,937,647</u>	<u>1,894,942</u>

## 8. 所得稅(續)

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>5,031,631</u>	<u>4,127,479</u>
按法定所得稅率計算	1,257,908	1,031,870
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(130,233)	39,488
不可扣稅開支	23,164	22,480
過往年度利用的稅務虧損及可扣減暫時差異	(147,664)	(185,337)
未確認的可扣減暫時差異	111,206	75,961
未確認的稅務虧損	168,796	124,552
土地增值稅撥備	872,547	1,047,904
土地增值稅的稅務影響	<u>(218,077)</u>	<u>(261,976)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>1,937,647</u>	<u>1,894,942</u>

年內，合營企業及聯營公司應佔的稅項費用為人民幣520,249,000元(二零一八年：人民幣620,547,000元)。本年度合營企業及聯營公司應佔的稅項抵免人民幣693,893,000元(二零一八年：人民幣567,895,000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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	1,397,227	1,228,218
應付中國土地增值稅	<u>1,431,594</u>	<u>1,069,454</u>
應付稅項總額	<u>2,828,821</u>	<u>2,297,672</u>

## 9. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股0.1港元 (二零一八年：0.15港元)	<u>396,763</u>	<u>527,662</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。

## 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本年度溢利以及年內已發行普通股加權平均數4,226,937,479股(二零一八年：4,069,435,616股)計算。

截至二零一九年及二零一八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以下各項計算：本公司於二零一八年一月一日的50,000股股份及本公司根據於二零一八年一月十六日發生的資本化發行而發行的2,999,950,000股普通股，猶如該等根據資本化發行而發行的額外股份已於截至二零一八年十二月三十一日止年度發行。同日，本公司發行1,000,000,000股新普通股。於二零一八年二月二日，超額配股權部分獲行使，且本公司配發及發行123,000,000股額外股份。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。

由於本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並未就截至二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>2,506,405</u>	<u>2,120,734</u>
<b>股份</b>		
年內已發行普通股的加權平均數	<u>4,226,937,479</u>	<u>4,069,435,616</u>
<b>每股盈利</b>		
基本及攤薄	<u>人民幣0.59元</u>	<u>人民幣0.52元</u>

## 11. 貿易應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	66,293	34,151
減值	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>66,293</u>	<u>34,151</u>

貿易應收款項主要指應收租戶租金。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。

## 11. 貿易應收款項(續)

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	57,772	33,432
一年以上	8,521	719
	<u>66,293</u>	<u>34,151</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。

## 12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
與土地使用權有關的預付款項	2,384,636	5,033,898
按金	2,168,928	1,321,197
收購土地使用權的預付款項	1,865,408	—
其他可收回稅項	2,259,873	2,105,124
應收附屬公司非控股股東款項	4,418,306	3,964,789
建築成本預付款項	224,592	158,239
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	204,824	176,610
	<u>13,658,649</u>	<u>12,759,857</u>
減值	<u>(4,623)</u>	<u>(4,141)</u>
	<u>13,654,026</u>	<u>12,755,716</u>
減：即期部分	<u>13,533,906</u>	<u>12,755,716</u>
非即期部分	<u>120,120</u>	<u>—</u>

## 12. 預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

預付款項、其他應收款項及其他資產的減值撥備變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	4,141	—
已確認減值虧損(附註6)	482	4,141
於十二月三十一日的賬面值	<u>4,623</u>	<u>4,141</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、應收第三方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，並按預期十二個月之預期信貸虧損計量減值，並評估於二零一九年十二月三十一日預期信貸虧損為人民幣4,623,000元(二零一八年：人民幣4,141,000)。

## 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	16,494,363	8,115,173
一年以上	258,252	97,370
	<u>16,752,615</u>	<u>8,212,543</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

## 14. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
與土地使用權有關的按金	1,215,452	1,992,577
附屬公司非控股股東墊款	6,531,535	2,181,899
建築相關留置按金	724,592	377,638
應付利息	135,801	119,067
應付工資及福利	266,461	248,924
物業銷售相關按金	105,297	161,958
營業稅及附加	322,371	185,937
維修基金	104,242	119,607
資產支持證券所得款項(附註)	3,346,334	3,285,661
其他	141,633	62,362
	<u>12,893,718</u>	<u>8,735,630</u>
減：即期部分	<u>10,571,875</u>	<u>5,449,969</u>
非即期部分	<u><u>2,321,843</u></u>	<u><u>3,285,661</u></u>

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。

*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。於二零一九年十二月三十一日，資產支持證券所得款項之即期部分為人民幣1,024,491,000元（二零一八年：無），非即期部分為人民幣2,321,843,000元（二零一八年：人民幣3,285,661,000元）。

## 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集團有限公司（「**正榮地產**」或「**本公司**」，連同附屬公司，統稱「**本集團**」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績、業務回顧與二零二零年的展望。

## 業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的收益同比增長23.1%至人民幣32,557.7百萬元；溢利為人民幣3,094.0百萬元，同比增長38.6%；核心純利為人民幣2,900.0百萬元，同比增長42.7%；母公司擁有人應佔核心純利為人民幣2,312.3百萬元，同比增長20.4%。董事會建議派發末期股息每股0.1港元。

## 二零一九年回顧

### 高質量發展

二零一九年，中央政策繼續堅持「房住不炒」基調，推行「因城施策」，並首次提出「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」。二零一九年十二月召開的中央經濟工作會議進一步提出「全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展」，體現了政府政策的連續性及對促進房地產市場平穩健康發展的決心。在「穩定」的大前提下，房地產一方面作為國民經濟的支柱產業，在穩定經濟增長方面仍將發揮著重要作用；另一方面，地方政府將擁有更大權限，適時調控房地產政策。有保有壓的管理思路為房地產企業帶來不同的機遇和挑戰，使得行業持續整合及分化，而本集團亦積極應對，把握未來增長機遇。

二零一九年，是本集團「新三年戰略」首年，把實現「高質量發展」作為首要目標，重視財務穩健、規模和利潤共生。在宏觀環境不確定性風險下，本集團推行企業架構優化升級，不斷增強核心競爭力，通過多項舉措穩步提升經營業績，堅持穩中求進。



## 合約銷售穩步提升

在合約銷售表現方面，儘管二零一九年市場經歷了諸多波動，本集團順利實現了累計合約銷售金額人民幣1,307億元，完成全年合約銷售目標，按年增長21%；累計合約銷售建築面積為8,439,482平方米及合約平均售價（「平均售價」）為每平方米人民幣15,488元。

## 穩健投資 區域深耕

在土地投資方面，本集團保持一貫的穩健投資理念，堅持「區域深耕」策略，聚焦具有強基本面的二線城市，為實現持續的高質量發展奠定堅實基礎。年內，本集團積極把握拿地窗口期，共新增41幅土地，其中包括以近底價在廈門首次拿地，自此累計進入共30座城市。全年新增土地儲備建築面積約5.6百萬平方米，當中85%位於強二線城市，進一步深化了全國六大區域佈局。於二零一九年十二月三十一日，本集團於全國30個城市，擁有建築面積26.15百萬平方米的土地儲備，當中74%位於一、二線城市，每平方米土地的平均成本為人民幣4,647元。

## 優化架構及產品 提升運營效率

在「房住不炒」的調控基調下，運營效率和產品力成為房企對抗週期波動的核心競爭力，亦為本集團「高質量發展」之根基。

本集團在「精總部、強區域」的組織定位下，致力於持續提升經營效益，通過職能合併、差異化授權，產品標準化管理，積極推行組織架構變革及管理創新，以實現可持續的高品質發展。此外，本集團聚焦各經營環節的效率提升，深化改革運營體系，取得明顯成果。年內，本集團項目平均首次開售週期進一步縮減至約7個月，平均首次開售去化率提升至逾70%。另一方面，本集團商業物業運營能力亦穩步提升，運營中的商業物業的出租率、租金收繳率、經營收益均達區域標桿水平。

立足「改善大師」品牌定位，本集團打造出「正榮府」、「正榮·紫闕台」及「正榮·雲麓」三大標桿產品系列。二零一九年，本集團通過升級運算及加速產品標準化，已將項目標準化複製率提升至100%。高品質的產品在強有力的支持銷售的同時，亦獲得了行業專業機構的認可。年內，本集團榮獲多個行業知名產品設計獎項，包括：

- 旗下「正榮府系」產品系榮獲「2019年品質美宅產品系十強」
- 長沙正榮梅溪紫闕台榮獲「2019中國百城建築新地標」
- 西安正榮紫闕台榮獲「第二屆AAUA西部城市與建築2019年度文化空間獎」
- 莆田正榮財富中心天樾榮獲「GFDA2019全球未來設計大獎榮譽提名獎」
- 濟南正榮璟樾錦悅府榮獲「2019金尺榜JCPRIZE優秀空間設計獎」

### 優化財務結構 提升信用評級

自二零一九年二季度開始，房地產融資新政策陸續推出，境內外房地產融資管道經歷不同程度的收緊，行業整體融資環境相當具有挑戰性。本集團在「高品質發展」的指引下，堅持強化財務安全性，保持充裕的流動性，在融資收緊的大環境下表現出優秀的融資突破能力。年內，本集團實現融資管道多元化，先後發行優先票據、點心債、優先永續資本證券、銀團貸款、長租公寓專項債、資產支援證券、資產支援票據、公司債及進行股份配售；並且通過不斷的債務置換，使得債務結構更優化，債務年期更長。

另一方面，本集團的主要財務及信貸比率持續改善。於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨債務與權益比率為75.2%，繼續處於行業平均水平；現金對短期借貸比率改善至約1.8倍，短期借貸佔總借貸比例下降至34.2%。年末借貸加權平均融資成本為7.5%。

本集團貫徹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。年內，穆迪調升本公司信用評級至B1（穩定）；惠譽調升本公司信用評級至B+（穩定）；標準普爾調升本公司信用B級評級展望至正面；而中誠信證券評估有限公司提升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至最高的AAA級別，展望為「穩定」。

## 獎項及認可

本集團自二零一八年上市以來，憑藉穩健的經營理念、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。於二零一九年十一月，本公司股份獲納入MSCI中國指數成份股。此外，本集團先後獲得法國巴黎銀行、建銀國際、德意志銀行、海通國際、華泰國際、興業證券、摩根大通、大華繼顯、東北證券、東吳證券、西南證券、國泰君安證券多家知名機構予以股票研究覆蓋及正面評價。

此外，本集團於年內榮獲多個榮譽，包括「中國房企綜合實力Top200」第17名、「2019中國房地產上市公司經營績效5強」第1名、「2019中國房地產百強企業成長性TOP10」，彭博商業週刊「2019年度上市企業獎」、「2019年金港股最具投資價值地產股公司」，蟬聯「中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10」等，全年累計榮獲獎項約九十多項。

## 二零二零年展望

### 聚焦經營 提質增效

展望二零二零年，「房住不炒」和「長效機制」仍是政府政策的主基調，而「因城施策」在平衡房價與城鎮化進程、人才引進、都市圈發展中發揮重要作用。儘管房企融資管道偏緊會是可預見未來的常態，但個人和企業的合理資金需求仍將得到支持。在行業的新階段，房地產企業核心競爭力將更多來自於自身實力而非行業紅利。本集團將會在行業持續整合及分化之際，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」。

二零二零年是本集團新三年戰略的攻堅之年。要實現「高質量發展」的願景，我們將聚焦重點、全力突破，實現資本與經營的雙輪驅動，打造可以穿越週期的可持續競爭力。就此，本集團將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；以戰略目標為導向，聚焦經營提效，嚴格控制成本，培育核心能力，確保綜合實力始終位於行業前列。

二零二零年，我們將繼續謹慎投資，緊密關注市場變化，堅持區域深耕策略，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。

本集團將二零二零年合約銷售目標定為人民幣1,400億元，優質充足的可售資源將支持實現有品質、可持續的增長。儘管一季度經濟受到新型冠狀病毒疫情的衝擊，在大環境的影響下亦波及房地產行業銷售及工程進度，但本集團對未來仍充滿信心，相信受疫情影響的剛性購房需求將在未來得到補償性釋放。

財務管理方面，本集團將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融資成本。本集團將繼續加強風險管控能力，追求高周轉，堅持強運營、控投資、控桿槓的策略。

## 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，全體員工一年來的辛勤努力及付出，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、高品質的發展，為股東及投資者帶來具價值的回報，成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

二零二零年三月二十七日

## 管理層討論及分析

### 房地產開發

#### 合約銷售

截至二零一九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130,707.7百萬元，較二零一八年同比增長21.0%，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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，總合約銷售建築面積約為8.4百萬平方米，較二零一八年同期的約6.4百萬平方米增加約31.0%。截至二零一九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15,488元／平方米，而二零一八年同期為人民幣16,765元／平方米。該減少主要是由於二零一九年平均售價較低的建築面積佔總合約建築面積的份額增加所致。

長三角地區、海峽西岸地區、華中地區、環渤海地區、華西地區及珠三角地區為本集團於二零一九年的合約銷售總額分別貢獻約55.2%、24.2%、9.6%、7.2%、3.5%及0.3%。

下表載列本集團於二零一九年合約銷售明細（按地區劃分）。

	合約銷售 建築面積	合約銷售 金額	合約平均 售價	合約銷售 百分比
	平方米	人民幣千元	人民幣元／ 平方米	%
長三角地區	3,959,350	72,159,353	18,225	55.2%
海峽西岸地區	2,339,084	31,674,936	13,542	24.2%
華中地區	1,154,278	12,527,321	10,853	9.6%
環渤海地區	566,727	9,391,399	16,571	7.2%
華西地區	395,734	4,549,347	11,496	3.5%
珠三角地區	24,310	405,328	16,673	0.3%
<b>總計</b>	<b>8,439,482</b>	<b>130,707,685</b>	<b>15,488</b>	<b>100.0%</b>

## 銷售物業已確認收益

截至二零一九年十二月三十一日止年度，銷售物業已確認收益為人民幣32,184.6百萬元，較二零一八年同期的人民幣26,179.3百萬元增長約22.9%，佔本集團收益總額的99.0%。於二零一九年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣15,035元／平方米，較二零一八年的人民幣17,445元／平方米減少13.8%，主要由於二零一九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。

於二零一九年，本集團交付的物業包括天津•正榮府、南京正榮•潤峯及合肥•都會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 已確認收益百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	人民幣千元	人民幣千元	%	%	平方米	平方米	人民幣元／ 平方米	人民幣元／ 平方米
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
長三角地區	13,002,205	20,541,020	40.4	78.5	734,282	854,608	17,707	24,036
海峽西岸地區	11,612,940	4,426,047	36.1	16.9	974,532	478,171	11,916	9,256
環渤海地區	5,303,964	94,051	16.5	0.3	253,758	4,019	20,902	23,400
華中地區	2,265,467	1,093,383	7.0	4.2	178,127	161,372	12,718	6,776
華西地區	-	24,843	-	0.1	-	2,481	-	10,014
總計	<u>32,184,576</u>	<u>26,179,344</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>2,140,699</u>	<u>1,500,651</u>	<u>15,035</u>	<u>17,445</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。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團擁有持作出售已竣工物業人民幣7,626.2百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日的人民幣11,433.5百萬元減少33.3%。該減少主要是由於二零一九年已售已竣工物業已交付並確認收益所致。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。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的開發中物業金額為人民幣86,379.4百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日金額人民幣63,588.0百萬元增加35.8%。該增加主要是由於本集團於二零一九年內開發項目數量的增加所致。

## 物業投資

### 租金收入

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的租金收入約為人民幣134.3百萬元，較二零一八年增加28.1%。該增加乃主要由於福州馬尾正榮財富中心開業所致。

### 投資物業

截至二零一九年十二月三十一日，本集團有11項投資物業，總建築面積約為780,842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

於二零一九年，本集團在已拓展城市內繼續深耕。本集團共收購41幅新地塊，總地盤面積約為2.0百萬平方米，總估計建築面積約為5.6百萬平方米，合約地價總額約為人民幣33,400.1百萬元，平均成本約為每平方米人民幣5,968元。下表載列本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的最新收購的地塊詳情。

## 本集團及其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 平方米	估計 總建築面積 平方米	土地出讓金 人民幣 百萬元	平均土地成本	應佔權益
						(根據估計總 建築面積計算) 人民幣元／ 平方米	
<b>長江三角洲經濟區</b>							
合肥	合肥北城正榮府7號地	住宅／零售	50,857	128,114	717	5,597	63%
合肥	合肥北城正榮府8號地	住宅／零售	30,488	76,727	430	5,603	63%
合肥	合肥北城正榮府10號地	住宅／零售	43,324	109,808	611	5,563	63%
合肥	合肥翡翠正榮府	住宅／零售	58,464	155,397	1,114	7,167	100%
南京	南京正榮悅東府	住宅	84,929	231,655	1,440	6,216	100%
南京	南京正榮潤辰府	住宅／零售	36,292	112,449	1,450	12,895	51%
南京	南京正榮悅辰府	住宅	11,561	43,956	510	11,602	49%
南京	滁州時光風華園	住宅	55,719	129,109	223	1,723	50%
蘇州	蘇州正榮007號地塊	住宅	45,742	130,510	1,086	8,317	38%
蘇州	蘇州正榮吳江城南地塊	住宅	50,058	137,857	927	6,725	100%
蘇州	蘇州正榮41號地塊	住宅／零售	26,480	66,946	440	6,572	51%
<b>中國中部經濟區</b>							
武漢	武漢盤龍正榮府	住宅／零售	49,251	205,107	922	4,496	100%
武漢	武漢光谷正榮府	住宅／零售	46,463	136,818	1,018	7,444	100%
襄陽	襄陽正榮·悅江府	住宅／零售	20,142	82,327	348	4,227	76%
鄭州	鄭州23號地	住宅	49,924	198,526	473	2,382	51%
<b>中國西部經濟區</b>							
西安	西安正榮·紫闕台一期	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	36,041	143,125	724	5,059	97%
西安	西安正榮·紫闕台二期	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	75,748	226,960	1,070	4,714	97%
西安	西安正榮·大興府	住宅／零售	15,586	61,089	213	3,488	94%
重慶	重慶水土項目	住宅	88,177	190,725	820	4,299	100%
重慶	重慶大渡口地塊	住宅／零售	46,757	131,728	514	3,902	51%
成都	成都桂湖正榮府	住宅	21,205	60,934	322	5,290	100%
成都	成都都江堰地塊	住宅／零售	48,140	128,926	318	2,464	70%
<b>環渤海經濟區</b>							
天津	西青09號地	住宅／零售	137,767	253,947	2,233	8,793	100%
天津	北辰053號地	住宅／零售	34,244	98,288	730	7,427	100%



城市	地塊／項目名稱	土地用途	地盤面積 平方米	估計	土地出讓金 人民幣 百萬元	平均土地成本 (根據估計總 建築面積計算) 人民幣元／ 平方米	應佔權益
				總建築面積 平方米			
<b>海峽西岸經濟區</b>							
福州	福州正榮·悅山居	住宅／零售	61,510	232,036	1,893	8,158	80%
福州	福州正榮望海潮	住宅／零售	33,436	132,495	747	5,638	27%
福州	福州正榮三江雲麓	住宅／零售	110,191	257,338	2,890	11,230	100%
莆田	莆田玖璽正榮府	住宅／零售	29,559	80,838	482	5,956	100%
莆田	莆田玖璽正榮府二期	住宅／零售	22,667	76,649	534	6,967	100%
南昌	南昌正榮·悅瀾灣一期	住宅／零售	55,635	162,010	945	5,835	100%
南昌	南昌灣裡灣棠	住宅／零售	22,841	55,736	210	3,774	50%
南昌	南昌新建項目68畝	住宅／零售	39,116	125,649	560	4,459	62%
南昌	南昌象湖專案	住宅	53,563	178,393	734	4,116	34%
宜春	袁州新城72畝地塊	住宅／零售	48,000	135,054	274	2,027	100%
泉州	晉江P2019-27號地塊	住宅／零售	57,632	137,942	416	3,016	34%
泉州	晉江P2019-34號地塊	住宅／零售	34,124	138,159	533	3,858	51%
廈門	廈門2019JP05號地塊	住宅／零售	18,218	69,295	1,000	14,431	41%
<b>珠三角經濟區</b>							
佛山	佛山裡水項目	住宅／零售	32,937	119,881	1,221	10,182	51%
小計			<u>1,782,787</u>	<u>5,142,505</u>	<u>31,091</u>	<u>6,046</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 平方米	估計 總建築面積 平方米	土地出讓金 人民幣 百萬元	平均土地成本	應佔權益
						(根據估計總 建築面積計算) 人民幣元／ 平方米	
<i>長江三角洲經濟區</i>							
蘇州	蘇州望亭專案	住宅／零售	95,836	281,134	1,562	5,555	19.9%
<i>環渤海經濟區</i>							
天津	天津西青中北鎮地塊	住宅／零售	38,670	77,672	577	7,429	33.0%
<i>海峽西岸經濟區</i>							
贛州	贛州正榮·悅蓉府	住宅／零售	32,740	95,145	170	1,789	50.0%
小計			167,247	453,951	2,309	5,086	
總計			<u>1,950,034</u>	<u>5,596,456</u>	<u>33,400</u>	<u>5,968</u>	

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣26,453.1百萬元增加約23.1%至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。本集團於二零一九年確認的收益總額當中，(i)物業銷售收益較二零一八年增加約22.9%至人民幣32,184.6百萬元；(ii)物業租賃收益較二零一八年增加約28.1%至人民幣134.3百萬元；(iii)管理服務收益較二零一八年增加約36.5%至人民幣153.3百萬元；及(iv)提供商業物業管理服務收益較二零一八年增加約51.0%至人民幣85.5百萬元。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。

	二零一九年		二零一八年		同比變動
	收益	佔總收益	收益	佔總收益	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	%
物業銷售	32,184,576	98.9	26,179,344	99.0	22.9
租金收入	134,298	0.4	104,812	0.4	28.1
管理服務收入 <sup>(1)</sup>	153,294	0.5	112,340	0.4	36.5
物業管理收入	85,492	0.3	56,610	0.2	51.0
<b>總計</b>	<b>32,557,660</b>	<b>100.0</b>	<b>26,453,106</b>	<b>100.0</b>	<b>23.1</b>

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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣20,431.8百萬元增加約27.5%至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，主要是由於本集團於截至二零一九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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,021.3百萬元增加約7.9%至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。

毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的22.8%減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的20.0%，主要是由於二零一九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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣327.1百萬元增加約44.0%至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，主要是由於二零一九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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣876.6百萬元增加約10.9%至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，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)本集團於二零一九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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣980.9百萬元增加約23.8%至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，主要原因是在建及規劃作未來開發的物業項目數目持續增加（與本集團的業務擴張相符），令其管理及行政人員人數、差旅開支以及其他雜項開支增加。

## 其他開支

其他開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣44.9百萬元增加120.3%至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，主要是由於匯兌虧損增加。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣144.6百萬元增加約125.9%至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。

## 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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣381.5百萬元增加約26.9%至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，主要是由於有息負債規模於二零一九年內增加。

## 應佔合營企業及聯營公司溢利

本集團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為人民幣357.5百萬元，對比截至二零一八年十二月三十一日止年度的應佔合營企業虧損人民幣59.5百萬元，主要是由於合營企業交付項目數量的增加。

本集團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為人民幣163.4百萬元，對比截至二零一八年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司虧損人民幣98.5百萬元，主要是由於聯營企業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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,894.9百萬元增加約2.3%至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，主要是由於本集團的除稅前溢利增加所致。截至二零一九年十二月三十一日止年度，實際企業所得稅率為25.6%，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為27.5%。

## 年內溢利

由於上文所述，本集團的年內溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,232.5百萬元增加約38.6%至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。

## 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

截至二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣28,368.6百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣22,539.0百萬元）、已抵押存款約人民幣1,801.2百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣963.6百萬元）及受限制現金約人民幣5,137.0百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣4,866.0百萬元）。

## 債務

截至二零一九年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還銀行及其他借款總額人民幣36,317.1百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣38,170.6百萬元。截至二零一九年十二月三十一日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣22,348.3百萬元的境內公司債券及優先票據，截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣8,321.0百萬元。本集團的借款主要以人民幣及美元計值。

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
即期借款：		
銀行借款－有抵押	312,740	80,000
銀行借款－無抵押	69,871	—
其他借款－有抵押	490,000	5,292,063
其他借款－無抵押	1,718,688	15,900
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款－有抵押	5,420,954	8,379,839
銀行借款－無抵押	454,782	832,643
其他借款－有抵押	4,123,401	5,185,600
其他借款－無抵押	1,943,700	1,843,165
優先票據及公司債券	5,506,307	2,209,986
即期借款總額	<u>20,040,443</u>	<u>23,839,196</u>
非即期借款：		
銀行借款－有抵押	16,551,576	11,655,746
銀行借款－無抵押	1,541,086	583,896
其他借款－有抵押	3,211,344	4,066,849
其他借款－無抵押	478,980	234,888
優先票據及公司債券	16,842,040	6,111,026
非即期借款總額	<u>38,625,026</u>	<u>22,652,405</u>
總計	<u><u>58,665,469</u></u>	<u><u>46,491,601</u></u>

下表載列本集團截至所示日期的借款總額到期情況。

	截至十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
須於一年內償還	20,040,443	23,839,196
須於第二年償還	19,554,347	15,344,380
須於三至五年內償還	18,207,193	6,775,551
須於五年以上償還	863,486	532,474
總計	<u><u>58,665,469</u></u>	<u><u>46,491,601</u></u>

此外，截至二零一九年十二月三十一日，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、優先票據及優先永續資本證券發售、回購及贖回」。

## 借款成本

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的銀行及其他借款的加權平均實際利率為7.5%，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度為7.8%。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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產組合包括賬面值為人民幣4,315.4百萬元投資物業(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,005.1百萬元)、賬面值為人民幣56,639.2百萬元開發中物業(二零一八年十二月三十一日：人民幣48,508.9百萬元)、賬面值為人民幣998.8百萬元持作出售已竣工物業(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,503.5百萬元)、賬面值為人民幣251.0百萬元物業、廠房及設備(二零一八年十二月三十一日：人民幣515.7百萬元)、賬面值為人民幣261.0百萬元其他使用權資產及賬面值為人民幣670.2百萬元按公平值計入損益的金融資產(二零一八年十二月三十一日：人民幣743.1百萬元)，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

截至二零一九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47.0億元。截至二零一九年十二月三十一日，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47.3億元。

## 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

本集團截至二零一九年十二月三十一日的流動比率為1.6，二零一八年十二月三十一日為1.40。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的淨債務與權益比率為75.2%，二零一八年十二月三十一日為74.0%。



## 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。

截至二零一九年十二月三十一日，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36,516.9百萬元，截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣32,844.4百萬元。

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

截至二零一九年十二月三十一日，本集團就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約為人民幣4,774.1百萬元，而於截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣3,690.9百萬元。

### 法律或然事件

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

### 承擔

本集團截至二零一九年十二月三十一日已訂約但尚未撥備的資本承擔為人民幣23,900.3百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日則為人民幣13,396.1百萬元。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至二零一九年十二月三十一日，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、優先票據及優先永續資本證券發售、回購及贖回

本集團持續尋求融資機會以支持其業務發展。該等機會包括通過資產支持證券計劃、公司債券及其他債券發售計劃籌集資金。

於二零一九年一月，本集團透過公開發售發行本金總額200.0百萬美元優先票據。票據按8.6%年利率計息及於二零二零年一月到期。

於二零一九年一月，本集團透過公開發售額外發行本金總額150.0百萬美元優先票據。額外票據按10.5%年利率計息及於二零二零年六月到期。

於二零一九年二月，本集團透過公開發售發行本金總額230.0百萬美元優先票據。票據按9.8%年利率計息及於二零二一年八月到期。

於二零一九年二月，本集團回購其於二零一八年發行及於二零一九年到期之年利率8.5%之優先票據之全部尚未償還本金額。於二零一九年四月，本集團完成註銷該票據。

於二零一九年三月，本集團透過公開發售發行本金總額200.0百萬美元優先票據。票據按9.15%年利率計息及於二零二二年三月到期。

於二零一九年四月，本集團透過公開發售發行本金總額420.0百萬美元優先票據。票據按8.65%年利率計息及於二零二三年一月到期。

於二零一九年六月，本集團發行本金總額人民幣350.0百萬元之三年期公司債券。債券按6.8%年利率計息及於二零二二年六月到期。

於二零一九年六月，本集團發行本金總額200.0百萬美元的優先永續資本證券（「**優先永續資本證券**」）。優先永續資本證券並無固定到期日，可由本公司選擇於二零二二年一月二十五日或倘該日並非營業日，則為隨後下一個營業日（「**首個重設日**」）按本金額連同應計、未付或延遲派息付款贖回。工具的分派率為(i)自發行日起至首個重設日（不包括該日）止期間為年息率10.25%，及(ii)就(A)自首個重設日（包括該日）起至緊隨首個重設日後的重設日（不包括該日，為各首個重設日及首個重設日後每三個曆年後各日）期間及(B)自首個重設日後各重設日（包括該日）起至緊隨的下一個重設日（不包括該日）期間而言，為相關重設日的國庫利率（定義見優先永續資本證券的條款及條件）另加初步息差8.414%加上遞進息率5%。優先永續資本證券被分類為權益工具並於綜合財務狀況表內呈列為權益的一部分。

於二零一九年八月，本集團透過公開發售額外發行110.0百萬美元優先票據。額外優先票據按9.15%年利率計息，並與二零一九年三月八日發行的本金總額200.0百萬美元二零二二年三月到期年利率9.15%的優先票據合併及構成單一系列。

於二零一九年九月，本集團發行第一期本金總額人民幣1,100.0百萬元之四年期公司債券。債券按7.16%年利率計息及於二零二三年九月到期。

於二零一九年十月，本集團透過公開發售發行本金總額300.0百萬美元優先票據。票據按8.7%年利率計息及於二零二二年八月到期。

於二零一九年十一月，本集團贖回二零一九年發行及於二零二零年到期，本金總額200.0百萬美元及年利率8.6%之優先票據。

於二零一九年十一月，本集團透過公開發售發行本金總額300.0百萬美元優先票據。票據按9.15%年利率計息及於二零二三年五月到期。

於二零一九年十一月，本集團透過公開發售發行本金總額人民幣700.0百萬元優先票據。票據按8.0%年利率計息及於二零二零年十一月到期。

於二零一九年十一月，本集團發行本金總額人民幣1,050.0百萬元之三年期公司債券。債券按6.0%年利率計息及於二零二二年十一月到期。

於二零一九年十一月，本集團發行本金總額人民幣950.0百萬元之兩年期公司債券。債券按7.5%年利率計息及於二零二一年十一月到期。

本集團擬將該等債券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債券發售計劃。

## **重大收購及出售附屬公司及聯營公司**

截至二零一九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及聯營公司。

## **本集團所持有重大投資**

截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日，本集團擁有合共1,954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，本集團於二零一九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。

於二零二零年一月，本集團透過公開發售發行本金總額290.0百萬美元優先票據。票據按7.875%年利率計息及於二零二四年四月到期。

於二零二零年二月，本集團透過公開發售發行本金總額200.0百萬美元優先票據。票據按5.6%年利率計息及於二零二一年二月到期。

## 新冠病毒之影響

自二零二零年一月起，新型冠狀病毒在中國不同城市及世界各地迅速爆發，使全球經濟面臨重大考驗。經過中國政府有效的管控措施下，疫情已逐步受控。

本集團已全面評估疫情對業務的影響，認為本次疫情於一季度對各行各業造成短期衝擊，在大環境的影響下亦波及房地產行業銷售及工程進度。不過，多個地方政府於近期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。

本集團將密切關注新型冠狀病毒的發展情況，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的公告。

於二零一九年七月，本公司（作為借款人）及本公司若干全資附屬公司（作為初始擔保人）與（其中包括）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，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，期限自融資協議日期起計36個月。詳情可參閱本公司日期為二零一九年七月五日的公告。

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，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。

## 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發售的其他估計開支)約為4,392.3百萬港元。

於二零一九年，本集團以招股章程內建議分配方式的相同方式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，及約人民幣377.5百萬元已分配予項目公司作為一般營運資金。剩餘用於物業項目的建築及發展的所得款項中，已支付人民幣1,376.1百萬元，而剩餘款項將依據其後年度的建設進度逐年支付。

## 配售現有股份及根據一般授權先舊後新認購新股份

於二零一九年七月十九日，本公司、本公司控股股東RoYue Limited(「**RoYue**」)及建銀國際金融有限公司(「**配售代理**」)訂立配售及認購協議(「**該協議**」)，據此(i) RoYue同意委任配售代理，而配售代理亦同意擔任RoYue之代理人及盡力促使買方按每股配售股份4.95港元購買最多達244,756,000股本公司現有股份，及(ii) RoYue同意按每股認購股份4.95港元認購最多達244,756,000股本公司新股份(「**認購股份**」)。該244,756,000股認購股份按每股股份面值0.00001美元計的合計面值為2,447.56美元並按簽署協議前最後交易日在聯交所所報收市價每股股份5.05港元之市價為1,236,017,800港元。認購事項的淨價格約為每股認購股份4.90港元。

按每股配售股份4.95港元配售244,756,000股現有股份予不少於六名獨立承配人及按每股認購股份4.95港元認購合共244,756,000股本公司新股份已分別於二零一九年七月二十四日及二零一九年七月三十日完成。本公司獲得認購事項所得款項淨額合共約1,199,300,000港元，並擬將所得款項淨額於機會出現時用作未來可能投資，及作為本集團之一般營運資金。詳情可參閱本公司日期為二零一九年七月二十一日及二零一九年七月三十日的公告。

## 其他資料

### 購買、出售及贖回上市證券

於截至二零一九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0.1港元(相當於每股人民幣0.09元)，截至二零一九年十二月三十一日止年度，建議末期股息合共約為436.8百萬港元(或約人民幣396.8百萬元)(「二零一九年建議末期股息」)。二零一九年建議末期股息須待本公司股東於二零二零年六月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。二零一九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二零二零年六月八日(星期一)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，本公司將於二零二零年六月四日(星期四)至二零二零年六月八日(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。為符合資格出席將於二零二零年六月八日(星期一)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二零二零年六月三日(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17樓1712-1716號舖。

待於應屆股東週年大會上批准二零一九年建議末期股息後，本公司亦將於二零二零年六月十二日(星期五)至二零二零年六月十四日(星期日)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。為符合資格獲派二零一九年建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二零年六月十一日(星期四)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。二零一九年建議末期股息(倘於應屆股東週年大會上獲本公司股東批准)將於二零二零年七月十六日(星期四)或前後派付予於二零二零年六月十四日(星期日)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，讓其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。然而，本公司將在實際可行情況下盡快甄別並委任適合及合資格人選填補臨時空缺，以尋求再次符合守則條文第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，於截至二零一九年十二月三十一日止期間，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的「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的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，於截至二零一九年十二月三十一日止整個年度內，彼等已遵守標準守則。

### **根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事會成員及最高行政人員履歷變動**

二零一九年六月六日，(i)林華先生已獲委任為獨立非執行董事以及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」）成員；及(ii)沈國權先生已辭任獨立非執行董事以及薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一九年六月六日起生效。

自二零一九年十一月二十日起，(i)黃仙枝先生已獲委任為行政總裁；(ii)陳偉健先生已獲委任為本公司授權代表；及(iii)王本龍先生已辭任執行董事、行政總裁以及授權代表。

除上文所披露者外，於二零一九年年度內並無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事履歷變動。

## 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並訂明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會包括三名成員，即我們的兩名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。陸海林博士被委任為審核委員會主席，是我們具備適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會已審閱及討論截至二零一九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（「安永會計師事務所」）同意，本公告所載本集團截至二零一九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。安永會計師事務所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，因此安永會計師事務所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  
董事長  
黃仙枝

中國，二零二零年三月二十七日

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