

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，概不對因本公告全部或任何部份內容所產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Zhenro 正榮地產
Zhenro Properties Group Limited
正榮地產集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：6158及債務股份代號：4596)

自願公告
有關實施行動計劃以解決無法
表示意見的季度更新

茲提述(1)正榮地產集團有限公司(「本公司」)截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(「二零二五年報」)，本公司核數師於二零二五年報中對本公司該年度的財務報表發表無法表示意見及(2)本公司於二零二六年三月三十一日、二零二六年六月三十日、二零二六年八月五日及二零二六年八月二十日刊發的公告(統稱「該等公告」)。本公告乃由本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第37.47D條刊發。除另行界定者外，本公告所用的詞彙與該等公告及二零二五年報所界定者具有相同涵義。

本公司董事會(「董事會」)謹此就有關(1)本公司及其附屬公司(「本集團」)未償債務的最新到期情況；(2)計劃實施的最新進展以及董事會就實施進展是否符合本集團自二零二五年十二月三十一日起12個月內的預期現金流產出的詳細評估(「預測」)；及(3)本公司審核委員會(「審核委員會」)於審閱及監控二零二五年一月一日至二零二六年七月三十一日(就本公告而言的最後實際可行日期)期間計劃實施狀況所進行的詳細工作提供進一步資料。

(1) 到期情況

於二零二五年十二月三十一日，本集團未償債務總額為約人民幣592億元，其中人民幣532億元已逾期。

於二零二六年六月三十日，本集團未償債務總額為約人民幣579億元，其中人民幣504億元已逾期，人民幣75億元未逾期。於未逾期的未償債務中，人民幣22億元將於自二零二六年六月三十日起一年內到期。為解決本集團的流動性問題，於二零二六年八月二十日，向包括針對Zhenro Hong Kong Limited提出清盤呈請的呈請人在內的本集團若

干債權人發送一份非約束性條款書(「**條款書**」)，其中載列境外重組計劃的建議條款及條件，包括債務註銷及新股份發行。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二六年八月二十日的公告及本公告第(2)(b)段。

(2) 計劃進展

於本公告日期，二零二五年報第78至80頁所載全部措施(a)至(g)仍然有效。

(a) 解決未償債務的建議行動

建議行動：

由於與銀行及其他金融機構協商延期或再融資存在重大不確定性，且出於審慎考慮，本公司根據合約規定的到期日(即假設及時還款)對預測期間到期的未償債務進行預測，以估算未來現金流。截至二零二六年一月一日至二零二六年七月三十一日止期間的預測還款金額為人民幣10億元。

最新狀況：

於二零二六年七月三十一日，實際用於償還貸款的資金為約人民幣430百萬元(不包括通過新借款再融資的貸款人民幣641百萬元)，較預測的現金流狀況人民幣10億元出現顯著改善。

符合預測：

部分符合。實際償還人民幣430百萬元低於預測的人民幣10億元，但考慮到當前市場狀況，這表明本集團的現金流狀況出現顯著改善。該等差異主要是由於還款的時間安排以及本集團審慎的現金管理方式。董事會認為，預測還款為人民幣10億元屬合理，由於本集團預期合約銷售現金流入超出實際實現的銷售業績，而這一業績受中國房地產行業當前嚴峻的市場條件影響。

本集團持續與現有境內貸款人保持密切聯繫，以續簽或延長若干借款的還款期限。管理層繼續將該持續溝通作為優先事項，並評估不同潛在信貸結構，以促進持續對話。自二零二六年一月一日至二零二六年八月三十一日，本集團現有借款既未獲得延期，亦未降低其利息成本。

(b) 整體重組計劃

詳細進展：

於二零二六年六月三十日，董事會決議制定一項涵蓋境外及境內債務的新重組計劃。

隨後，於二零二六年八月二十日，向包括針對Zhenro Hong Kong Limited提出清盤呈請的呈請人在內的若干債權人發送條款書。根據條款書，受境外重組計劃約束的債務包括本公司及本集團其他成員就現有債務而產生的債務，以及條款書中載列的若干現有票據及現有貸款，具體如下：

1. 由本公司合營企業ZhenAn Glory Investment Limited發行並由本公司擔保的、受紐約州法律管轄的二零二二年三月到期的5.95%優先票據(「二零二二年三月票據」)。截至條款書日期，二零二二年三月票據的未償還本金總額為7,000,000美元；
2. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二二年四月到期的5.98%優先票據(「二零二二年四月票據」)。截至條款書日期，二零二二年四月票據的未償還本金總額為23,361,000美元；
3. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二二年六月到期的7.125%優先票據(「二零二二年六月票據」)。截至條款書日期，二零二二年六月票據的未償還本金總額為人民幣10,020,000元；
4. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二二年八月到期的8.70%優先票據(「二零二二年八月票據」)。截至條款書日期，二零二二年八月票據的未償還本金總額為29,777,000美元；
5. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二二年九月到期的6.50%優先票據(「二零二二年九月票據」)。截至條款書日期，二零二二年九月票據的未償還本金總額為31,239,000美元；
6. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二三年三月到期的8.00%優先票據(「二零二三年三月美元票據」)。截至條款書日期，二零二三年三月美元票據的未償還本金總額為728,623,000美元；
7. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二三年三月到期的8.00%優先票據(「二零二三年三月人民幣票據」)。截至條款書日期，二零二三年三月人民幣票據的未償還本金總額為人民幣1,589,980,000元；
8. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二三年五月到期的9.15%優先票據(「二零二三年五月票據」)。截至條款書日期，二零二三年五月票據的未償還本金總額為300,000,000美元；

9. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二三年九月到期的8.30%優先票據(「**二零二三年九月票據**」)。截至條款書日期，二零二三年九月票據的未償還本金總額為200,000,000美元；
10. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二四年三月到期的8.35%優先票據(「**二零二四年三月票據**」)。截至條款書日期，二零二四年三月票據的未償還本金總額為200,000,000美元；
11. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二四年四月到期的7.875%優先票據(「**二零二四年四月票據**」)。截至條款書日期，二零二四年四月票據的未償還本金總額為290,000,000美元；
12. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二四年九月到期的7.10%優先票據(「**二零二四年九月票據**」)。截至條款書日期，二零二四年九月票據的未償還本金總額為340,000,000美元；
13. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二五年二月到期的7.35%優先票據(「**二零二五年二月票據**」)。截至條款書日期，二零二五年二月票據的未償還本金總額為350,000,000美元；
14. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二六年一月到期的6.63%優先票據(「**二零二六年一月票據**」)。截至條款書日期，二零二六年一月票據的未償還本金總額為400,000,000美元；
15. 本公司發行的受紐約州法律管轄的二零二六年八月到期的6.70%優先票據(「**二零二六年八月票據**」，連同二零二二年三月票據、二零二二年四月票據、二零二二年六月票據、二零二二年八月票據、二零二二年九月票據、二零二三年三月美元票據、二零二三年三月人民幣票據、二零二三年五月票據、二零二三年九月票據、二零二四年三月票據、二零二四年四月票據、二零二四年九月票據、二零二五年二月票據及二零二六年一月票據，統稱為「**現有票據**」)。截至條款書日期，二零二六年八月票據的未償還本金總額為300,000,000美元；
16. 本公司於二零一九年七月五日就由若干金融機構作為貸款人、恒生銀行有限公司作為代理行及擔保受託人提供的234,000,000港元及90,000,000美元雙幣種定期貸款(可根據其中所載條款於隨後增加)訂立的受香港法律管轄的貸款協議(「**二零一九年銀團貸款**」)。截至條款書日期，二零一九年銀團貸款的未償還本金總額為105,300,000港元及40,500,000美元；
17. 本公司於二零二零年八月七日就由若干金融機構作為貸款人、招商永隆銀行有限公司作為代理行及擔保受託人提供的273,000,000港元及126,000,000美元雙幣種定期貸款(可根據其中所載條款於隨後增加)訂立的受香港法律管轄的貸款協

議(「二零二零年銀團貸款」)。截至條款書日期，二零二零年銀團貸款的未償還本金總額為232,050,000港元及107,100,000美元；

18. 本公司於二零二一年五月十二日就東亞銀行有限公司提供的最高117,000,000港元的定期貸款授信訂立的受香港法律管轄的授信函，並經二零二二年六月十七日訂立的補充授信函補充及修訂(「東亞銀行貸款」)。截至條款書日期，東亞銀行貸款的未償還本金總額為117,000,000港元；
19. 本公司於二零二一年五月二十日就中國銀行(香港)有限公司提供的最高人民幣130,000,000元的定期貸款授信訂立的受香港法律管轄的授信函，並經二零二二年五月二十五日訂立的補充授信函補充及修訂(「中國銀行貸款」)。截至條款書日期，中國銀行貸款的未償還本金總額為人民幣107,993,435.83元；
20. 本公司於二零二一年十二月二十八日就新城晉峰財務有限公司提供的最高15,000,000美元的定期貸款授信訂立的受香港法律管轄的授信函(「新城貸款」，連同二零一九年銀團貸款、二零二零年銀團貸款、東亞銀行貸款及中國銀行貸款，統稱為「現有貸款」)。截至條款書日期，新城貸款的未償還本金總額為15,000,000美元；
21. 本公司發行的受英國法律管轄的永久證券(連同現有票據及現有貸款，統稱為「範圍內債務」)。截至條款書日期，流通在外的永久證券的本金總額為200,000,000美元；
22. 總金額為32,090,642.10港元，包括Zhenro Hong Kong Limited欠付Royue Limited及應付Lead Good Group Limited的債務，以及在相關第三債務人命令申請中簡易評估的申請人費用；及
23. 於向計劃債權人發送說明函件前，本公司可不時全權酌情決定將本公司的其他金融負債指定為範圍內債務。此類其他金融負債不得超過80百萬美元。

於本公告日期，境外重組計劃尚未取得重大進展。

覆蓋範圍與時間表：

境外重組計劃涵蓋本集團的境外債務。時間表計劃於未來幾個月內提出一項計劃安排，但須獲得債權人支持後方可作實。

符合預測：

由於境外重組計劃涉及大量債權人且執行過程複雜，出於審慎考慮，本公司於現金流預測中並無預測境外重組計劃可能帶來的重組收益或到期債務現金流出減少的情況。本公司尚未就境外重組計劃達成協議，目前亦無重組支出。總體進展與預測中假設的經修訂時間表相符，該時間表考慮了先前重組支持協議失效後制定新計劃的複雜性。在簽立具有約束力的協議之前，預測中未假設重組會帶來現金流入。

(c) 與本集團現有貸款人就還款續期或延期進行磋商

計劃金額：

由於與銀行及其他金融機構協商延期或再融資存在重大不確定性，且出於審慎考慮，本公司對尚未償還到期日（即假設及時還款）進行預測，以估算未來現金流。預測中未預測延期金額。

實際進度：

於二零二六年七月三十一日，本公司已為兩家附屬公司完成總額約人民幣900百萬元的貸款延期。

符合預測：

不適用。由於在經審慎考量的預測中並未預測貸款延期金額，因此兩家附屬公司實際完成人民幣900百萬元的貸款延期表現出積極進展。然而，貸款延期的整體進度仍取決於與貸款人的持續磋商以及當前的市場狀況。

請參閱上文(a)項瞭解進展情況。

(d) 獲得項目開發貸款

計劃金額：

鑒於當前市場狀況，對於尚未簽署合約的借款，本公司在其預測中未反映融資提取預測。預測中未包含本年度新增融資提取的預測。

實際進度：

於二零二六年七月三十一日，實際並未發生任何新增融資提取。本集團將繼續探索潛在融資機會，但截至二零二六年七月三十一日尚未就任何新融資達成任何具有約束力的協議。

符合預測：

不適用。由於在經審慎考量的預測中並未預測新增融資提取，因此於二零二六年七月三十一日實際並未發生新增提取的情況與預測一致。本集團將繼續關注市場狀況，以尋找潛在的融資機會。

本集團一直在積極應對貸款環境，並與多家金融機構進行磋商，旨在以合理成本獲得新貸款，確保在建物業項目的順利交付。自二零二六年一月一日起直至本公告日期，本集團並未新增任何借款。

本集團將繼續關注整體環境，並尋求其他融資及借款方式，以清償現有財務負債並滿足未來運營及資本支出需求。管理層持續關注潛在融資來源，自二零二六年一月一日起直至本公告日期，並未新增任何借款。

(e) 物業預售與銷售

實際進度：

截至二零二六年七月三十一日止七個月內，本公司的權益口徑合約銷售額為人民幣11.58億元(公佈的數字人民幣24.7億元乃基於100%完全合併口徑，包括共同控制實體及聯營公司)。同期權益口徑銷售收款總額為人民幣12.13億元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二六年八月五日的公告。

預測對比：

預測假設截至二零二六年七月三十一日止七個月的合約銷售額為約人民幣18.73億元。同時，預測亦假設同期銷售收款為約人民幣22.41億元。

符合預測：

不符合。權益口徑合約銷售額為人民幣11.58億元，銷售收款為人民幣12.13億元，均低於預測的人民幣18.73億元及人民幣22.41億元。銷售及收款低於預期，主要是由於(1)物業價格預期疲軟；(2)市場復甦速度低於預期；及(3)銀行抵押貸款發放速度放緩。

本集團已制定一項主要側重於加快物業銷售的商業戰略計劃。截至二零二六年八月三十一日止八個月，本集團及其合營企業及聯營公司的總計合約銷售額已於本公司日期為二零二六年九月四日標題為「二零二六年八月未經審核經營數據」的公告中披露。於相對較短期間內實現可觀的銷售額通常需要將物業以遠低於市價的價格出售。然而，由於中國物業市場並未出現重大改善，且本集團目前的優先事項仍為保持物業價值，因此本集團並未通過大幅低於市價的價格進行降價急售。

(f) 成本及費用控制

計劃金額：

預測假設截至二零二六年六月三十日止六個月的經營開支為人民幣123百萬元，及行政開支為人民幣141百萬元。

實際進度：

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司的實際經營開支為人民幣228百萬元（預測：人民幣123百萬元；差異主要是由於人民幣97百萬元的資本化佣金攤銷及綜合財務報表層面確認的撥備差額），相較去年同期的人民幣398百萬元下降43%。本集團的實際行政開支為人民幣160百萬元（預測：人民幣141百萬元；差異主要是由於財務報表層面披露的行政開支亦包括稅項及附加費以及財務費用（手續費）合計約人民幣18百萬元，另加撥備差額），相較去年同期的人民幣249百萬元下降36%。

符合預測：

部分符合。儘管經營開支（人民幣228百萬元）及行政開支（人民幣160百萬元）超過預測（分別為人民幣123百萬元及人民幣141百萬元），但該等差異主要由非現金項目

(資本化佣金的攤銷、附加費及手續費)以及綜合層面的撥備差額所造成，而非失控的現金支出。與去年同期相較，經營開支(-43%)及行政開支(-36%)均大幅下降，顯示成本控制效果明顯。

本集團已採取措施加快收取未結銷售所得款項，並有效控制成本及開支，特別是行政開支及退稅。自二零二六年一月一日起直至本公告日期，本集團在中國七個營運地區的實際開支較預算成本有所節省。

(g) 出售項目開發公司的股權

計劃金額：

由於出售項目公司股權的極大不確定性，出於審慎考量，本公司並未於現金流預測中預測任何出售所得款項。

實際進度：

於二零二六年七月三十一日，本集團僅出售一家項目公司的股權以清償債務，代價僅為人民幣2.9百萬元，且該項出售並未產生實際現金流。

符合預測：

不適用。由於在經審慎考量的預測中並未預測任何出售所得款項，實際上進行的最小程度出售(人民幣2.9百萬元用於清償債務，且並無實際現金流)與預測一致。中國物業市場仍處於低迷狀態，導致出售機會有限。

儘管中國物業市場仍處於低迷狀態，但本集團將繼續尋求合適的機會出售其在若干項目開發公司的股權，以產生額外的現金流入。儘管管理層已積極監控整體形勢，並持續評估總體環境的潛在出售機會，自二零二六年一月一日起直至本公告日期，本集團僅成功出售一家合營企業的全部股權，從而清償約人民幣2.9百萬元的負債，此次出售並未產生任何現金流入。

董事會將繼續積極採取相關措施，以解決與無法表示意見有關的持續經營不確定因素，並將適時作出進一步公告。

較預測出現重大偏差的原因

如果出現重大偏差，尤其是在物業銷售、新增融資及資產出售方面，主要是由於本集團無法單方面控制的宏觀經濟和行業特定因素。該等因素包括：(1)中國物業市場持續疲軟和結構性調整，導致買家情緒謹慎；(2)本集團為維持資產價值而避免以急售價格出售的策略決定；(3)金融機構對私營開發商採取更加嚴格的貸款標準並延長盡職審查時間；及(4)協調多債權人重組談判本身的複雜性和所需時間。

董事會注意到，基礎預測特意排除了重組帶來的現金流入，直至簽立具有約束力的協議為止。此舉可減輕該等偏差對本集團基準流動性計劃的影響。

(3) 審核委員會執行的工作

審核委員會已積極審閱並監督該等計劃自二零二六年一月一日至二零二六年七月三十一日的實施情況。所執行的具體工作包括：

(a) 與管理層討論並針對預測進行監控

審核委員會分別於二零二六年三月、六月及八月舉行專門會議，以討論各項計劃的進展情況。管理層則提供了實際的運營和財務數據，包括合約銷售額人民幣24.7億元以及相較於預測所實現的成本節省。審核委員會已特別審閱由財務部編製的差異分析，以監控實際進度與預測現金流之間的差距。

(b) 評估重大偏差的根本原因

當實際進度與預測有所偏離時，例如物業銷售低於預期以及獲得新增融資的延遲，審核委員會則會評估其背後的原因。審核委員會已檢視管理層對中國物業市場疲軟、策略性避免困境銷售以及銀行貸款環境收緊的解釋。審核委員會認同，該等偏差主要是受外部宏觀經濟因素及管理層審慎的資產維持策略影響，而非運營效率問題。

(c) 已採取或將採取的後續行動

為處理偏差並保障本集團的流動性，審核委員會已採取以下後續行動：

敏感性分析：

審核委員會已要求並審查下行情景分析，展示在銷售吸收分別降低10%、20%及30%的假設下本集團的流動性狀況，以確保本集團有足夠的應急計劃。

質疑假設：

審核委員會直接向管理層質疑經修訂定價假設的合理性以及債務延期磋商成功的可能性。

核數師對話：

審核委員會已推進管理層與本公司外部核數師之間的直接討論，以確保對持續經營評估及境外重組計劃進展的各種觀點均被充分理解。

持續監控：

審核委員會已要求管理層提供月度內部流動性報告，並將持續按季度監控計劃的實施，並根據市場狀況隨時調整本集團的策略。

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。如有疑問，應向其專業或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命
正榮地產集團有限公司
主席
陳競德

香港，二零二六年九月三十日

於本公告日期，執行董事為陳競德先生及金明捷先生，非執行董事為周偉成先生，以及獨立非執行董事為王傳序先生、謝駿先生及楊詠儀女士。