

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料概覽。由於此為概要，並未包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，且應與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資於[編纂]前，應細閱整份文件。

任何投資均有風險。投資[編纂]時的若干特定風險載列於「風險因素」。在作出[編纂]投資決定前，閣下應細閱該章節。

概覽

我們是中國大型的綜合性房地產開發商，專注於開發住宅物業，以及開發、運營及管理商業及綜合用途物業。正榮地產控股為本集團的境內控股公司，於二零一五年七月成立，作為正榮集團進行其於一九九八年成立的房地產發展業務的獨家平台。我們從正榮集團繼承了豐富的經驗及成熟的房地產開發能力。按綜合房地產開發能力計，正榮集團自二零零五年起連續13年獲多間行業研究所評為中國房地產百強企業。根據中國指數研究院報告，正榮集團公司是中國最大的未上市房地產開發商之一，而於二零一六年在綜合物業開發能力方面在中國所有房地產開發商當中位列第23名，而按合約銷售劃分在中國所有合約銷售超過人民幣100億元的房地產開發商的市場份額方面位列第24名。根據中國指數研究院報告，於二零一六年，就合約銷售而言，正榮集團佔中國房地產市場約0.31%。

我們的總部位於上海，已在長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區、環渤海經濟圈及海峽西岸經濟區建立業務據點。截至二零一七年十月三十一日，我們擁有81個物業項目（我們應佔總建築面積約11.5百萬平方米）之物業項目組合，包括(i)已竣工物業的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。我們的物業項目位於四個核心業務區域內17個城市，處於不同開發階段，其中64個物業項目為我們所擁有及開發、十個物業項目由我們的合營企業開發以及七個物業項目由我們的聯營公司開發。

我們的成功歸因於我們獨特的市場定位策略、強大的土地採購能力、標準化房地產開發程序及高效的動態可變現市值存貨管理方法。通過上述幾項，我們在全國範圍內進行擴張時得以一再取得成功並打造品牌知名度。具體而言，我們立足「改善大師」的品牌定位，旨在向富裕的中高端改善型客戶提供為客戶量身定制的優質住宅。我們認為該等客戶擁有相對較高的可支配收入及較強的購買力以及在作出購房決策時更加重視物業品質而非價格。為實施我們的市場定位策略，自二零一六年八月起，我們已開發四個產品系列的住宅物業項目，即「優家」系、「精工」系、「大師」系及「典藏」系，每個系列針對我們客戶的不同分部。我們的房地產開發過程（從地盤選擇到項目規劃及設計）亦以我們中高端目標客戶的需求及喜好為中心。因此，我們相信，我們住宅物業的售價在我們的若干市場能夠高於同類質量的物業。例如，根據中國指數研究院報告，比較同年毗鄰在項目規模、物業單位面積、佈局及用途等

概 要

方面具類似特點的住宅物業以及比較毗鄰物業每平方米平均售價，我們於二零一六年開發並銷售的兩個代表性住宅項目南京正榮·潤峯及南京正榮·潤錦城的每平方米平均售價，分別較各自毗鄰可資比較住宅物業高20.4%及15.8%，而我們相信這主要歸因於我們以客戶為導向的方針。

我們的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（簡稱仲量聯行）對物業進行估值時，假設賣方在並無遞延期限合約利益、售後回租、合營企業、管理協議或任何或會影響物業權益價值的類似協議情況下，於市場出售物業權益。

使用比較法對物業權益進行估值時，仲量聯行已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、規模、佈局、可進入性及環境質量等）的物業所在地的多項相關銷售個案。選定可資比較物業基本上位於鄰近標的物業的區域內或在同一開發項目內。基於可資比較物業與標的物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出標的物業的假設單價。

使用收益法對物業權益進行估值時，仲量聯行已計入以現有租約及／或在現有市場上可收取的標的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化比率進行資本化以釐定標的物業市值。在適當情況下，我們亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

對在建物業的權益進行估值時，仲量聯行已假設其將按本集團提供予我們的最新發展方案發展及落成。在達至其的估值意見時，仲量聯行已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並亦計及與截至估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。仲量聯行依賴由本集團根據物業截至估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

有關我們物業估值的詳情，請參閱附錄三「物業估值報告」。有關與我們物業估值所作假設相關的風險，請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們物業的估值或會與其實際可實現價值不同及可能出現變動」。

我們的市場地位及可觀的土地儲備、優質的產品、房地產開發及管理能力和我們取得的強大品牌知名度均對我們過往的可持續及快速拓展及財務成功作出了貢獻。我們的收益由二零一四年的人民幣3,039.6百萬元增至二零一六年的人民幣14,603.5百萬元，複合年增長率為119.2%，而我們已交付的總建築面積由二零一四年的437,595平方米增至二零一六年的1,251,117平方米，複合年增長率為69.1%。我們的收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣5,404.5百萬元增加49.6%至二零一七年同期的人民幣8,085.2百萬元，而我們已交付的總建築面積由截至二零一六年六月三十日止六個月的536,262平方米增加37.5%至二零一七年同期的737,522平方米。

我們的業務模式

我們致力開發主要面向中高端改善型客戶的優質住宅物業。我們亦從事商業及綜合用途房地產開發，以保持平衡的業態組合。此外，我們目前持有位於我們所開發綜合用途物業的購物商場的商務空間作投資物業。我們認為，該等商業及綜合用途物業將有助減少我

概 要

們的收益波動，多元化我們所面臨的風險並為我們的日常業務營運帶來穩定的現金流。另外，我們透過我們的商業物業管理附屬公司向我們所開發的若干商業物業提供商業物業管理服務。憑藉我們全面及優質的開發、運營及管理能力，我們曾成功創下往績記錄，向市場推出大型綜合用途物業項目，融入住宅、SOHO及辦公室、零售及／或休閒用途空間。截至二零一七年六月三十日，我們有一個超大型綜合用途物業項目(即南昌正榮•大湖之都，總建築面積超過1.0百萬平方米)以及四個大型住宅及綜合用途物業項目(即(莆田正榮•財富中心)長沙正榮•財富中心、南平正榮•財富中心及南昌正榮•御朝陽，總建築面積均超過0.5百萬平方米)。

我們將物業開發項目建設工程外包予合資格承包商。我們與之合作的許多總承包商持有中國特級建築業企業資質。

考慮到中國房地產行業競爭激烈及多變的特點，我們須持續關注日新月異的市況，並於適當時候對我們的項目售價作出調整。詳情請參閱「業務—項目營運及管理—銷售及營銷—定價政策」。

我們的土地儲備

下表載列截至二零一七年十月三十一日我們物業組合按地理位置劃分的建築面積分析：

| 項目數目 | 可供銷售的已竣工建築面積／可出租建築面積 ⁽¹⁾ | 開發中建築面積 | 未來開發規劃建築面積 | 土地儲備總數 ⁽²⁾ | 佔土地儲備總數的百分比 | |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------|------------|-----------------------|-------------|------|
| | (平方米) | (平方米) | (平方米) | (平方米) | | |
| 我們附屬公司開發的物業項目 | | | | | | |
| 長江三角洲經濟區 | | | | | | |
| 上海 | 5 | 180,448 | 484,403 | 233,617 | 898,468 | 7.8 |
| 嘉興 | 1 | — | — | 185,027 | 185,027 | 1.6 |
| 南京 | 4 | 259,870 | 610,368 | 325,530 | 1,195,768 | 10.4 |
| 滁州 | 1 | — | — | 191,708 | 191,708 | 1.7 |
| 蘇州 | 8 | 165,811 | 677,928 | 267,393 | 1,111,131 | 9.7 |
| 合肥 | 3 | — | 421,938 | 386,246 | 808,184 | 7.0 |
| 小計 | 22 | 606,129 | 2,194,638 | 1,589,520 | 4,390,287 | 38.1 |
| 中國中西部經濟區 | | | | | | |
| 武漢 | 1 | — | 161,023 | 35,819 | 196,842 | 1.7 |
| 長沙 | 2 | 66,378 | 251,422 | 629,336 | 947,136 | 8.2 |
| 西安 | 2 | — | 124,217 | 211,093 | 335,310 | 2.9 |
| 小計 | 5 | 66,378 | 536,662 | 876,248 | 1,479,288 | 12.9 |
| 環渤海經濟圈 | | | | | | |
| 天津 | 3 | 7,713 | 416,526 | 127,711 | 551,950 | 4.8 |
| 小計 | 3 | 7,713 | 416,526 | 127,711 | 551,950 | 4.8 |
| 海峽西岸經濟區 | | | | | | |
| 福州 | 9 | 86,059 | 600,969 | 215,117 | 902,145 | 7.8 |
| 南平 | 1 | 47,404 | 188,297 | 260,076 | 495,777 | 4.3 |
| 平潭 | 5 | 29,033 | 304,528 | 441,631 | 775,192 | 6.7 |
| 莆田 | 11 | 465,593 | 404,089 | 450,855 | 1,320,537 | 11.5 |
| 南昌 | 6 | 76,915 | 190,732 | 118,534 | 386,181 | 3.4 |
| 宜春 | 2 | 7,590 | 77,484 | 2,700 | 87,773 | 0.8 |
| 小計 | 34 | 712,594 | 1,766,099 | 1,488,913 | 3,967,606 | 34.5 |
| 應佔總計 ⁽³⁾ | 64 | 1,392,813 | 4,913,926 | 4,082,392 | 10,389,131 | 90.2 |

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

概 要

| 項目數目 | 可供銷售的已竣工建築面積／可出租建築面積 ⁽¹⁾ | | 開發中建築面積 | 未來開發規劃建築面積 | 土地儲備總數 ⁽²⁾ | 佔土地儲備總數的百分比 |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|--------------|
| | (平方米) | (平方米) | | | | |
| 我們合營企業持有的物業 | | | | | | |
| 長江三角洲經濟區 | | | | | | |
| 嘉興 ⁽⁴⁾ | 1 | — | — | 42,373 | 42,373 | 0.4 |
| 蘇州 ⁽⁵⁾ | 3 | — | 40,189 | 17,975 | 58,164 | 0.5 |
| 合肥 ⁽⁶⁾ | 2 | — | 154,294 | 32,974 | 187,268 | 1.6 |
| 中國中西部經濟區 | | | | | | |
| 武漢 ⁽⁴⁾ | 1 | — | — | 194,566 | 194,566 | 1.7 |
| 長沙 ⁽⁴⁾ | 1 | — | 152,438 | 20,680 | 173,117 | 1.5 |
| 海峽西岸經濟區 | | | | | | |
| 南昌 ⁽⁷⁾ | 2 | — | 45,776 | 90,354 | 136,130 | 1.2 |
| 應佔總計 ⁽³⁾ | 10 | — | 392,696 | 398,921 | 791,617 | 6.9 |
| 我們聯營公司持有的物業 | | | | | | |
| 長江三角洲經濟區 | | | | | | |
| 上海 ⁽⁸⁾ | 1 | — | — | 61,445 | 61,445 | 0.5 |
| 南京 ⁽⁸⁾ | 1 | — | — | 49,776 | 49,776 | 0.4 |
| 蘇州 ⁽⁹⁾ | 2 | — | 85,668 | 22,597 | 108,266 | 0.9 |
| 中國中西部經濟區 | | | | | | |
| 武漢 ⁽¹⁰⁾ | 1 | — | — | 31,132 | 31,132 | 0.3 |
| 鄭州 ⁽¹¹⁾ | 1 | — | 19,468 | 33,645 | 53,114 | 0.5 |
| 環渤海經濟圈 | | | | | | |
| 天津 ⁽¹²⁾ | 1 | — | — | 27,463 | 27,463 | 0.2 |
| 應佔總計 ⁽³⁾ | 7 | — | 105,137 | 226,060 | 331,196 | 2.9 |
| 總計 | 81 | 1,392,813 | 5,411,758 | 4,707,372 | 11,511,944 | 100.0 |

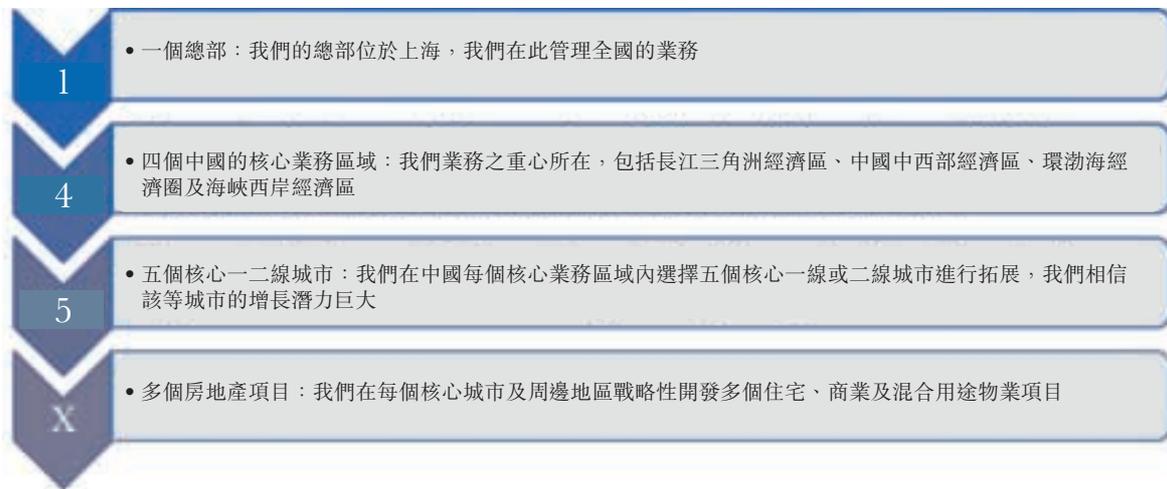
附註：

- (1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積及可出租建築面積。
- (2) 土地儲備總數等於(i)已竣工物業可供銷售總建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積與(iii)持作未來開發物業的總建築面積的總和。關於我們合營企業及聯營公司持有的項目，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。
- (3) 關於我們合營企業或聯營公司持有的項目，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。
- (4) 我們持有該等項目各自50%的股權。
- (5) 我們持有金輝正榮·花漫四季的49%股權，該項目由我們與獨立第三方房地產開發商共同控制及開發。我們蘇州·WJ-J-2017-017及蘇州·WJ-J-2017-016各持有50%的股權。
- (6) 我們持有碧桂園正榮·悅璽49%股權及公元天下33%股權。
- (7) 我們持有新力·合園19%的股權及正榮華潤·玲瓏府的25%股權。
- (8) 我們持有該項目20%的股權。
- (9) 我們持有禹洲招商·拾鯉的20%股權及蘇州·WJ-J-2017-019的36%股權。
- (10) 我們持有該項目5%的股權。
- (11) 我們持有該項目24%的股權。
- (12) 我們持有該項目13%的股權。

概 要

我們的擴張計劃

我們已採用「145X」策略在中國發展廣泛的業務版圖：



供應商及客戶

我們的主要供應商為建築材料供應商及建築承包商。五大供應商截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月分別佔購買總額約43.0%、55.2%、41.0%及46.5%。截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月我們的單一最大供應商分別佔購買總額約30.0%、31.1%、22.5%及28.7%。截至二零一七年六月三十日，我們與該等供應商的業務關係通常超過三年。

我們的五大客戶均為我們住宅或商業物業的個人及公司買家。

競爭優勢

我們認為，我們的市場地位主要歸因於以下競爭優勢：(i)中國大型的綜合性房地產開發商；(ii)在中國一二線城市或具高增長潛力的城市的可觀土地儲備以及推動我們在全國範圍內的「145X」擴張的經證實土地收購能力；(iii)專注於開發面向中高端改善型客戶的優質及訂制產品；(iv)高度發展的房地產開發及管理的能力，連同較高的品牌知名度；(v)受益於我們創辦人的豐富經驗，專業及經驗豐富的管理團隊將支持我們的長期可持續增長。

概 要

戰略

我們致力於成為中國最大的房地產開發商之一。為實現該目標，我們擬實施以下戰略：(i)加強在現有市場的領先地位及戰略進軍其他經選市場；(ii)專注於高質素及平衡的未來增長；(iii)利用多元化投資策略並物色新增長機會；(iv)進一步豐富客戶導向型產品種類、提升品牌價值和提高客戶忠誠度；(v)繼續致力於審慎的財務政策及優化資本結構；及(vi)積極招攬、挽留和激勵有技能和才幹的僱員。

節選經營業績

往績記錄期內我們的大部分收益產生自銷售物業。下表載列我們於往績記錄期的主要經營業績：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至六月三十日止六個月 | | | |
|-------------------|--------------|-------|-----------|-------|------------|-------|-------------|-------|-----------|-------|
| | 二零一四年 | | 二零一五年 | | 二零一六年 | | 二零一六年 | | 二零一七年 | |
| | | (%) | | (%) | | (%) | | (%) | | (%) |
| 收益(人民幣千元) | 3,039,559 | 100.0 | 4,310,180 | 100.0 | 14,603,520 | 100.0 | 5,404,538 | 100.0 | 8,085,246 | 100.0 |
| 銷售物業(人民幣千元) | 3,024,343 | 99.5 | 4,291,373 | 99.6 | 14,534,660 | 99.5 | 5,370,917 | 99.4 | 8,037,186 | 99.4 |
| 毛利(人民幣千元) | 668,621 | 22.0 | 1,009,979 | 23.4 | 3,169,689 | 21.7 | 1,442,972 | 26.7 | 1,685,313 | 20.8 |
| 已交付總建築面積 | | | | | | | | | | |
| (平方米) | 437,595 | - | 531,872 | - | 1,251,117 | - | 536,262 | - | 737,522 | - |
| 已確認平均售價 | | | | | | | | | | |
| (人民幣元/平方米) | 6,911 | - | 8,068 | - | 11,617 | - | 10,015 | - | 10,898 | - |

銷售物業的收益已構成且預期將繼續構成我們總收益的絕大部分。我們於往績記錄期的物業銷售所得收益增加乃主要由於：(i)已竣工及交付的住宅及商業物業項目數目增加以及總建築面積因此增加，此乃由於我們繼續擴張至中國目標區域；及(ii)已竣工及交付的住宅物業項目的售價整體上漲，這與我們經營所在區域的市場趨勢大體一致。二零一六年及截至二零一七年六月三十日止六個月已交付建築面積及平均售價的增長亦由於我們成功擴展至長江三角洲經濟區，該等物業的平均售價高於我們經營所在其他地區的售價。宏觀經濟因素、優質住宅物業日益受到歡迎以及市場需求不斷增長、我們加大在目標區域獲取新土地儲備及建設新住宅物業項目的力度共同推動我們於往績記錄期實現迅速擴張。

合併財務資料概要

以下為我們截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及截至該等日期止的各年度及截至二零一七年六月三十日止六個月以及我們截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核合併財務資料的合併財務資料概要。我們自本文件附錄一會計師報告摘錄我們的合併財務資料概要。以下概要應與本文件附錄一的合併財務資料(包括相關附註)及本文件「財務資料」內所載資料一併閱讀，始屬完備。我們的合併財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

概 要

合併全面收益表概要

下表載列我們於所示期間的合併全面收益表：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | | | (未經審核) | |
| 收益 | 3,039,559 | 4,310,180 | 14,603,520 | 5,404,538 | 8,085,246 |
| 銷售成本 | (2,370,938) | (3,300,201) | (11,433,831) | (3,961,566) | (6,399,933) |
| 毛利 | 668,621 | 1,009,979 | 3,169,689 | 1,442,972 | 1,685,313 |
| 投資物業的公平值收益 | 585,056 | 772,829 | 594,150 | 425,696 | 49,555 |
| 除稅前溢利 | 424,233 | 799,904 | 2,364,908 | 1,219,798 | 970,554 |
| 所得稅開支 | (344,132) | (380,965) | (1,121,686) | (660,623) | (593,965) |
| 年／期內溢利及全面收入總額 | 80,101 | 418,939 | 1,243,222 | 559,175 | 376,589 |

我們於往績記錄期內錄得重大收益增長。截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各年度，我們的收益分別為人民幣3,039.6百萬元、人民幣4,310.2百萬元及人民幣14,603.5百萬元。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣5,404.5百萬元及人民幣8,085.2百萬元。截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止的各六個月，我們分別錄得22.0%、23.4%、21.7%、26.7%及20.8%的毛利率。有關往績記錄期財務表現的更多詳情，請參閱「財務資料」。

此外，若不包括除稅後的投資物業公平值收益，我們分別於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度產生虧損淨額人民幣358.7百萬元及人民幣160.7百萬元，及於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認溢利淨額人民幣797.6百萬元。若不包括除稅後的投資物業公平值收益，我們於截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的溢利淨額分別為人民幣239.9百萬元及人民幣339.4百萬元。二零一四年及二零一五年出現虧損淨額(不包括投資物業公平值收益)的主因是自二零一三年起我們加快在全國拓展業務以致產生高額固定成本及開支，但拓展初期落成及交付的總建築面積相對處於較低水平(其後自二零一六年起已見改善)。

概 要

合併財務狀況表概要

下表載列我們截至所示日期的合併財務狀況表概要：

| | 截至十二月三十一日 | | | 截至二零一七年 六月三十日 |
|---------------|------------|------------|------------|------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | |
| | 人民幣千元 | | | |
| 非流動資產總值 | 4,397,400 | 6,417,900 | 8,732,711 | 10,937,547 |
| 流動資產總值 | 39,130,493 | 53,103,800 | 78,025,956 | 83,496,172 |
| 流動負債總額 | 25,215,307 | 36,791,657 | 50,505,729 | 60,139,331 |
| 流動資產淨額 | 13,915,186 | 16,312,143 | 27,520,227 | 23,356,841 |
| 非流動負債總額 | 16,640,138 | 16,419,481 | 27,263,007 | 24,753,768 |
| 權益總額 | 1,672,448 | 6,310,562 | 8,989,931 | 9,540,620 |

我們的流動資產淨值於二零一四年至二零一六年有所增加，主要是由於同期的在建物業因我們持續增加物業建設活動而有所增加，部分被客戶墊款及貿易及其他應付款項的持續增加所抵銷，且該增加與我們的業務擴張相一致。其後流動資產淨值於截至二零一七年六月三十日有所減少，主要因為現金及現金等價物減少以及其他應付款項、客戶墊款及計息銀行及其他借款增加所致。有關更多詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資金來源－流動資產淨值」。

合併現金流量表概要

下表載列我們於所示期間的現金流量：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | | | | |
| | (未經審核) | | | | |
| 經營活動(所用)／所得 | | | | | |
| 現金流量淨額 | (13,332,202) | 7,356,744 | (1,659,917) | (1,264,840) | (6,805,326) |
| 投資活動(所用)／所得 | | | | | |
| 現金流量淨額 | (1,276,009) | (2,110,462) | 266,377 | 1,050,023 | (2,110,079) |
| 融資活動所得／(所用) | | | | | |
| 現金流量淨額 | 14,530,874 | (3,741,347) | 13,552,502 | 10,218,094 | 1,586,359 |
| 現金及現金等價物(減少)／ | | | | | |
| 增加淨額 | (77,337) | 1,504,935 | 12,158,962 | 10,003,277 | (7,329,046) |
| 年／期初現金及現金等價物 | 1,103,129 | 1,025,792 | 2,530,727 | 2,530,727 | 14,689,689 |
| 年／期末現金及現金等價物 | 1,025,792 | 2,530,727 | 14,689,689 | 12,534,004 | 7,360,643 |

概 要

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣13,332.2百萬元，主要包括在建物業及持作出售物業增加人民幣16,230.7百萬元以及因我們增加期內的房地產開發活動令預付土地租賃款項增加人民幣4,656.0百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們經營活動所產生的現金淨額為人民幣7,356.7百萬元，主要包括與預售新物業項目大幅增加有關的客戶墊款增加人民幣14,397.6百萬元、預付土地租賃款項減少人民幣5,933.2百萬元及因我們期內的房地產開發活動增加令貿易應付款項及應付票據增加人民幣2,067.4百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣1,659.9百萬元，主要包括與預售新物業項目增加有關的客戶墊款增加人民幣11,278.7百萬元、因我們的房地產開發活動增加令貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,024.4百萬元。截至二零一七年六月三十日止六個月，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣6,805.3百萬元，主要包括在建物業、持作出售已竣工物業因我們更多的房地產開發活動而增加人民幣5,776.3百萬元及與二零一七年所收購土地使用權的預付款項有關的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣5,598.3百萬元。有關更多詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資金來源－現金流量分析」。

主要財務比率

下表載列我們截至所示期間或日期的若干主要財務比率：

| | 截至十二月三十一日／截至該日止年度 | | | 截至 二零一七年 六月三十日／ 截至該日 止六個月 |
|----------------------------------|--------------------|-------|-------|---------------------------------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | |
| 流動比率(倍) ⁽¹⁾ | 1.6 | 1.4 | 1.5 | 1.4 |
| 淨債務與權益比率(%) ⁽²⁾ | 不適用 ⁽³⁾ | 326.2 | 206.0 | 278.1 |
| 股本回報率(%) ⁽⁴⁾ | 不適用 ⁽⁵⁾ | 10.5 | 16.3 | 8.1 |
| 總資產回報率(%) ⁽⁶⁾ | 0.2 | 0.8 | 1.7 | 0.8 |

附註：

- (1) 等於截至有關期間末的流動資產除以流動負債。
- (2) 等於截至有關期間末的借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100。
- (3) 本公司於二零一四年七月二十一日才註冊成立，初始配發及發行一股股份。因此，呈列截至二零一四年十二月三十一日的淨資產負債比率並非有意義措施。有關更多資料，請參閱「財務資料－呈列基準」。
- (4) 相等於年內或年化期間溢利淨額除以平均權益總額再乘以100。各期間平均權益總額指於有關期間權益總額的期初及期末結餘的算術平均值。
- (5) 本公司於二零一四年七月二十一日才註冊成立，初始配發及發行一股股份。因此，呈列截至二零一四年十二月三十一日的股本回報率並非有意義措施。有關更多資料，請參閱「財務資料－呈列基準」。
- (6) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，相等於溢利淨額除以資產總值再乘以100。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，相等於年內或年化期間溢利淨額除以平均資產總值再乘以100。於各期間的平均資產總值指於有關期間資產總值的期初及期末結餘的算術平均值。

概 要

房地產開發行業屬資本密集型，而房地產開發通常在施工期間需要龐大資金支出，但可能需要幾年時間方能從銷售及交付已竣工物業獲得任何收益。我們於往績記錄期錄得相對較高的資產負債比率，主要由於我們有大額的借款而我們的總股本相對較少所致。我們的淨債務與權益比率由截至二零一五年十二月三十一日的326.2%下降至截至二零一六年十二月三十一日的206.0%，主要是由於我們為達致可持續增長而不斷努力管理我們的財務槓桿所致。我們的淨債務與權益比率由截至二零一六年十二月三十一日的206.0%上升至截至二零一七年六月三十日的278.1%，主要由於我們於截至二零一七年六月三十日止六個月取得更多地塊而相關開發項目尚未開始預售並產生現金流入致使現金流量減少所致。經計及我們可能從[編纂]獲得的估計所得款項、我們目前的項目開發及銷售時間表，我們預計淨債務與權益比率將下降，但[編纂]後將保持相對較高的約158%。我們已採取審慎的財務及成本管理方法監察我們的資本及現金狀況，並將繼續持續積極優化我們的資本結構，有關該等措施的更多詳情，請見「業務－我們的戰略－繼續致力於審慎的財務政策及優化資本結構」。

我們的股本回報率由截至二零一五年十二月三十一日的10.5%上升至截至二零一六年十二月三十一日的16.3%，主要是由於二零一六年已交付總建築面積增加及增強成本控制力度所致。我們的股本回報率由截至二零一六年十二月三十一日的16.3%下降至截至二零一七年六月三十日的8.1%，主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月完成並交付的建築面積較少致使該期間按年計算的盈利能力降低所致。有關我們主要財務比率的進一步詳情，請參閱「財務資料－主要財務比率」。

我們的股權架構

緊隨[編纂]完成後(但不包括因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份且並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，歐宗榮、歐國強及歐國偉通過彼等的投資控股公司將有權行使本公司全部已發行股本約[編纂]%的投票權，因此將繼續作為最終控股股東。於二零一七年八月，戰略投資者華博收購本公司全部已發行股本5%，成為我們的股東。

歐宗榮、歐國強及歐國偉已訂立一致行動契據並同意相互協商並就構成任何股東決議主題事項的事宜達成全體一致意見，然後在其依然控制本集團期間(其自身或連同其聯繫人)提交該項決議案在本集團成員公司或其各自的前身的任何股東會議上通過，並以過往自二零一二年起就該等決議案投票的相同方式進行投票。

[編纂]統計數字⁽¹⁾

[編纂]規模： 初步為本公司經擴大已發行股本的[編纂]%

[編纂]架構： 初步為[編纂]佔[編纂]%(可予重新分配)及[編纂]佔[編纂]%(可予重新分配及視乎[編纂]行使情況而定)

概 要

[編纂]： 最多為[編纂]下初步可供認購的[編纂]數目的[編纂]%

每股股份[編纂]： 每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元

| | 按[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算 | 按[編纂] 每股股份 [編纂]港元計算 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 股份市值 ⁽²⁾ | [編纂]港元 | [編纂]港元 |
| 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值 ⁽³⁾ | [編纂]港元 | [編纂]港元 |

附註：

- (1) 本表內所有統計數字均基於[編纂]並無獲行使之假設。
- (2) 市值乃基於預期根據[編纂]將予發行的[編纂]股股份計算，並假設完成[編纂]及[編纂]後及緊隨[編纂]完成後已發行及發行在外[編纂]股股份。
- (3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後及基於完成[編纂]及[編纂]後及緊隨[編纂]完成後已發行及發行在外[編纂]股股份而計算。

所得款項用途

我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費用及開支，假設[編纂]並無獲行使，我們將收取[編纂]所得款項淨額約[編纂]港元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數））；或約[編纂]港元（倘[編纂]獲悉數行使）。

我們擬動用[編纂]所得款項淨額作以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作開發我們現有物業項目或項目階段（即南京G64、南昌•正榮府及武漢•正榮府一期（A地塊）的建設成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務－我們的物業項目」；
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作償還大部分現有計息銀行及其他借款，全部均屬項目公司的營運資金貸款，包括(i)一間金融機構根據信託融資安排作出的人民幣[編纂]元的兩年期借款，按固定年利率[編纂]%計息，到期日為[編纂]；(ii)一筆金額為人民幣[編纂]元的兩年期借款，按固定年利率[編纂]%計息，到期日為[編纂]；(iii)一筆金額為人民幣[編纂]元的兩年期借款，按固定年利率[編纂]%計息，到期日為[編纂]；及(iv)一筆金額為人民幣[編纂]元的兩年期借款，按固定年利率[編纂]%計息，到期日為[編纂]；我們預期動用營運所產生營運資金以償還不足額約人民幣[編纂]元；及

概 要

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用作一般營運資金用途。

請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

股息

我們可通過現金、股票或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過去未曾宣派股息。目前，我們就可見未來並無任何股息計劃，亦無任何預先釐定的派息率，然而，我們日後可能會重新評估股息政策，而將於日後分派予股東的股息金額(如有)將取決於我們的盈利、財務狀況、營運需求、資金需求及董事或視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們日後可能訂立的合約或協議。有關詳情，請參閱「財務資料－股息」。

風險因素

我們的業務運營涉及若干風險及就[編纂]而言，其中多項並非我們所能控制。該等風險可分為(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們的行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與[編纂]有關的風險。例如，我們的業務及前景倚重中國房地產市場的表現，並可能受所述市場表現的不利影響以及受大量政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國房地產行業相關政策及我們營運所在地區的不利變動所影響。此外，我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備。所有相關風險因素的詳細論述載於「風險因素」，閣下於決定投資[編纂]前應細閱整節。

[編纂]開支

有關[編纂]的[編纂]開支主要包括[編纂]及專業費用。於往績記錄期，我們產生的[編纂]約人民幣[編纂]元，其中人民幣[編纂]元計入我們截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的行政開支內。我們目前預期於往績記錄期末之後將產生約人民幣[編纂]元的進一步開支，其中人民幣[編纂]元將計入收益表及人民幣[編纂]元將計入我們的權益。董事預期，該等開支不會對我們截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。

不合規事宜

於往績記錄期，我們經歷若干不合規事件。我們其中一間項目公司於二零一一年及二零一二年因未足額繳納企業所得稅而受處罰。此外，於往績記錄期內，我們在若干物業項

概 要

目未完成所需行政手續及／或取得所需許可證前已開始或進行建設工程。我們亦在發展南昌正榮·大湖之都時遇到若干地塊存在缺陷的不合規情況，我們已在該土地上發展住宅物業並已竣工及交付予客戶。我們認為該等不合規事宜並不重大。請參閱「業務－遵守法律及法規－不合規事宜」。

競爭格局

中國房地產行業高度分散且競爭激烈。我們在眾多因素上與其他中國領先房地產開發商競爭，包括產品設計及質量、售價、客戶服務、財務資源、品牌知名度、土地收購能力及其他因素。請參閱「業務－競爭」。

近期發展

因我們的業務模式及我們經營所在整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運於往績記錄期後及直至本文件日期保持穩定。

於二零一七年七月一日起及直至最後實際可行日期止期間內，我們競得11幅地塊，總地盤面積約為491,936平方米，總代價為約人民幣57億元，且我們已與政府機關訂立相關土地使用權出讓合同。該等新地塊位於六個城市，包括福州、嘉興、蘇州及濟南。我們已取得三幅新地塊的土地使用權證。

此外，於該期間內，我們與多間獨立第三方房地產開發商訂立業務合作協議以共同開發房地產項目。該等共同成立的實體競得總地盤面積約為825,025平方米的12幅地塊，並且已取得其中約621,468平方米的土地使用權。

此外，我們持續尋求融資機會以支持我們的業務。該等機會包括通過資產抵押證券計劃、企業債券及其他債券發售計劃籌集資金。於二零一七年十月，我們以私人配售的方式發行人民幣300百萬元無抵押永久債券。該永久債券初步年期為兩年，票面年利率7.5%，首次贖回日為二零一九年十月三十日。我們預計發行債券所得款項會用於償還我們的對外借款。我們已獲上海證券交易所批准，透過非公開配售發行建議本金總額約人民幣24億元的資產抵押證券並在上海證券交易所上市及買賣。我們亦向深圳證券交易所呈交申請非公開配售企業債券並在深圳證券交易所上市及買賣，建議本金總額不超過人民幣40億元且僅向合資格投資者配售。該申請正在由相關證券交易所審核，概不保證該申請將獲批准或我們將會進行該等債券的發行工作。我們亦可能於未來短期內考慮其他債券發售計劃。

經審慎考慮後，董事確認，直至本文件日期，我們的財務及交易狀況或前景自二零一七年六月三十日以來並無重大不利變動，且自二零一七年六月三十日以來並無事件對會計師報告(其全文載於附錄一)所示資料造成重大影響。