

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。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6158)

截至二零一七年十二月三十一日止年度
之全年業績公告

摘要

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，合約銷售金額為人民幣70,153.4百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣39,291.9百萬元增加78.5%。
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，收益為人民幣19,995.1百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣14,603.5百萬元增加36.9%。
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，毛利為人民幣4,217.4百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣3,169.7百萬元增加33.1%。
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，溢利及全面收入總額為人民幣1,521.4百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,243.2百萬元增加22.4%。
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，核心純利為人民幣1,256.0百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣797.6百萬元增加57.5%
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司普通權益持有人應佔每股盈利為每股股份人民幣0.47元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的每股股份人民幣0.39元增加20.5%。

末期股息

建議末期股息為每股0.10港元(相當於每股人民幣0.08元)，截至二零一七年十二月三十一日止年度，建議末期股息合共約為412.3百萬港元(或約人民幣329.9百萬元)，佔本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的純利約21.7%。

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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核合併業績。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。

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	4	19,995,061	14,603,520
銷售成本		(15,777,701)	(11,433,831)
毛利		4,217,360	3,169,689
其他收入及收益	4	154,221	48,642
銷售及分銷開支		(641,043)	(587,476)
行政開支		(664,519)	(477,292)
其他開支		(40,873)	(19,528)
投資物業的公平值收益		353,798	594,150
融資成本	5	(551,539)	(356,072)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		(65,557)	(7,205)
聯營公司		(12,269)	—
除稅前溢利		2,749,579	2,364,908
所得稅開支	6	(1,228,185)	(1,121,686)
年內溢利及全面收入總額		<u>1,521,394</u>	<u>1,243,222</u>

綜合全面收益表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
以下人士應佔：			
本公司擁有人		1,408,876	1,183,256
非控股權益		<u>112,518</u>	<u>59,966</u>
		<u>1,521,394</u>	<u>1,243,222</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>人民幣 0.47 元</u>	<u>人民幣 0.39 元</u>

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		74,702	50,194
投資物業		8,542,700	7,421,860
預付土地租賃款項		125,360	387,435
其他無形資產		7,130	5,238
投資於合營企業		1,404,370	46,894
投資於聯營公司		207,587	—
遞延稅項資產		1,059,807	821,090
非流動資產總值		<u>11,421,656</u>	<u>8,732,711</u>
流動資產			
可供出售投資		5,000	—
在建物業		40,802,768	37,524,366
持作出售的完工物業		16,103,145	9,526,678
貿易應收款項	9	15,605	10,205
應收關聯公司款項		2,677,975	1,462,879
應收股東款項		—	8,210
預付土地租賃款項		2,926,996	6,941,396
預付款項、按金及其他應收款項	10	11,815,558	3,091,874
可回收稅項		986,699	953,569
受限制現金		3,931,480	2,984,436
已抵押存款		1,195,303	832,654
現金及現金等價物		14,539,485	14,689,689
流動資產總值		<u>95,000,014</u>	<u>78,025,956</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	5,539,852	5,506,441
其他應付款項及應計費用	12	4,471,244	968,033
客戶墊款		39,324,143	32,612,783
應付關聯公司款項		801,280	7,648
應付股東款項		—	79,856
公司債券		2,002,359	—

綜合財務狀況表(續)

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
計息銀行及其他借款		20,981,757	10,319,155
應付稅項		<u>1,429,557</u>	<u>1,011,813</u>
流動負債總額		<u>74,550,192</u>	<u>50,505,729</u>
流動資產淨值		<u>20,449,822</u>	<u>27,520,227</u>
總資產減流動負債		<u>31,871,478</u>	<u>36,252,938</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		19,079,421	24,714,906
公司債券		—	1,988,777
遞延稅項負債		<u>567,756</u>	<u>559,324</u>
非流動負債總額		<u>19,647,177</u>	<u>27,263,007</u>
淨資產		<u>12,224,301</u>	<u>8,989,931</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		3	—
儲備		<u>8,178,781</u>	<u>7,974,754</u>
		<u>8,178,784</u>	7,974,754
永久資本證券		2,974,443	—
非控股權益		<u>1,071,074</u>	<u>1,015,177</u>
權益總額		<u>12,224,301</u>	<u>8,989,931</u>

財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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交所主板上市。本公司註冊辦事處位於27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團主要從事房地產開發、物業租賃及商業物業管理。

董事認為，本公司的最終控股公司為RoYue Limited（於英屬處女群島註冊成立）。

2.1 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。

國際會計準則第7號的修訂	<i>披露計劃</i>
國際會計準則第12號的修訂	<i>確認未變現虧損的遞延稅項資產</i>
國際財務報告準則第12號 的修訂載入 <i>國際財務報告準則</i> 的年度改進(二零一四年至二零一六年 週期)	<i>於其他實體的權益披露：國際財務報告準則 第12號的範圍澄清</i>

採納上述經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

2.2 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於本年度財務報表應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國際財務報告準則第2號的修訂	<i>以股份為基礎的付款交易的分類及計量¹</i>
國際財務報告準則第4號的修訂	<i>採用國際財務報告準則第4號保險合約時一併 應用國際財務報告準則第9號金融工具¹</i>
國際財務報告準則第9號	<i>金融工具¹</i>
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²</i>

2.2 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

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 ³
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第15號的修訂	澄清國際財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際會計準則第19號的修訂	計劃調整、削減或結算 ²
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
國際會計準則第40號的修訂	轉讓投資物業 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外匯交易及墊付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
國際財務報告準則的年度改進 (二零一四年至二零一六年週期)	對以下準則的修訂： — 國際財務報告準則第1號 首次採納國際財務報告準則 ¹ — 國際會計準則第28號 投資於聯營公司及合營企業 ¹
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)	對以下準則的修訂： — 國際財務報告準則第3號 業務合併 ² — 國際財務報告準則第11號 合營安排 ² — 國際會計準則第12號 所得稅 ² — 國際會計準則第23號 借款成本 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

3 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括房地產開發及租賃及商業物業管理)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且任一單一位置的收入、溢利淨額或總資產不超過本集團合併收入、溢利淨額或總資產的10%。因所有位置具備類似經濟特徵及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及級別以及分配財產或提供服務所用方法類似，因而所有位置乃歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

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

有關主要客戶的資料

於各報告期末，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔本集團收益的10%或以上。

4 收入、其他收入及收益

收入指於報告年度的銷售物業收益、物業管理服務收益及租金收益。

對收入、其他收入及收益的分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
銷售物業	19,882,015	14,534,660
租金收益	71,354	49,227
物業管理服務收益	38,816	18,772
其他	2,876	861
	<u>19,995,061</u>	<u>14,603,520</u>

4 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益		
出售物業、廠房及設備項目的收益	438	961
出售附屬公司的收益	1,708	—
利息收入	138,182	36,538
沒收按金	10,257	8,644
其他	3,636	2,499
	<u>154,221</u>	<u>48,642</u>

5. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借款的利息	2,806,763	2,965,111
公司債券的利息	141,582	30,987
減：資本化利息	(2,396,806)	(2,640,026)
	<u>551,539</u>	<u>356,072</u>

6. 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二零一七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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	848,245	741,022
中國土地增值稅	610,225	548,426
遞延稅項	(230,285)	(167,762)
年內稅項支出總額	<u>1,228,185</u>	<u>1,121,686</u>

7. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股0.10港元(二零一六年：零)	<u>329,918</u>	<u>—</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。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本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2,999,974,584股(二零一六年：2,999,950,001股)計算。

計算截至二零一六年及二零一七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：本公司於二零一六年一月一日的1股股份、本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度發行的49,999股股份及本公司根據資本化發行(於報告期後發生)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二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度發行。

由於本集團於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並未就截至二零一七年及二零一六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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
本公司普通權益持有人應佔溢利	<u>1,408,876</u>	<u>1,183,256</u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數	<u>2,999,974,584</u>	<u>2,999,950,001</u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣0.47元</u>	<u>人民幣0.39元</u>

9. 貿易應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項	15,605	10,205
減值	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>15,605</u>	<u>10,205</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。

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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	11,693	10,205
一年以上	<u>3,912</u>	<u>—</u>
	<u>15,605</u>	<u>10,205</u>

9. 貿易應收款項(續)

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。

已逾期但未減值的應收款項涉及大量於本集團擁有良好往績記錄的獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無發生顯著變化及結餘仍被視為可全數收回，故並無必要就該等結餘計提減值撥備。

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
與土地使用權有關的預付款項	4,919,534	—
按金	2,653,754	696,731
收購土地使用權的預付款項	2,252,435	305,786
其他可收回稅項	1,336,866	1,280,497
應收附屬公司非控股股東款項	479,138	571,270
建築成本預付款項	85,362	49,283
於合營企業的投資預付款項	—	116,141
其他應收款項	88,469	72,166
	<u>11,815,558</u>	<u>3,091,874</u>

預付款項、按金及其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。於報告期概無就預付款項、按金及其他應收款項減值計提任何撥備。

11. 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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	5,461,411	5,428,244
一年以上	78,441	78,197
	<u>5,539,852</u>	<u>5,506,441</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

12. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
與土地使用權有關的按金	2,737,349	—
附屬公司非控股股東墊款	851,470	68,600
建築相關留置按金	351,086	512,420
應付利息	161,731	102,067
應付工資及福利	112,288	74,463
物業銷售相關按金	78,950	37,329
營業稅及附加	69,405	43,390
維修基金	61,970	78,520
僱員墊款	145	697
其他	46,850	50,547
	<u>4,471,244</u>	<u>968,033</u>

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。其他應付款項於報告期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

主席報告

各位股東，

本人僅代表董事會欣然提呈正榮地產集團有限公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度業績。

業績

本集團於二零一八年初完成首次公開發售(「首次公開發售」)，並於二零一八年一月十六日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。自首次公開發售起，本集團因其於二零一七年穩健的業績表現而備受資本市場認可。

於二零一七年，本集團的業績快速增長。本集團的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣14,603.5百萬元增加約36.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣19,995.1百萬元。本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,183.3百萬元增加約19.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,408.9百萬元。核心純利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣797.6百萬元增加約57.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,256.0百萬元。此外，本集團亦於二零一七年發行本金總額達至人民幣30億元的無抵押永續債，從而為其提供額外的外部融資渠道。

二零一七年業務回顧

二零一七年，中國房地產市場呈現出前所未有的跌宕與分化。中國政府繼續實施嚴格的控制措施。尤其是，在熱點城市實施限購、限貸及限售的緊縮政策。然而，中國房地產市場規模極為龐大，二線城市及三線城市的住房需求依然強勁。

本集團已建立據點遍佈國內四個核心業務區域，即長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區、環渤海經濟圈以及海峽西岸經濟區的全國性佈局。現有的市場地位以及戰略位置令本集團處於持續把握中國房地產市場巨大增長潛力的有利地位。

於二零一七年，本集團繼續實施其全國性擴張策略，並進軍五座新城市，包括鄭州、合肥、濟南、嘉興及滁州。本集團於二零一七年共收購23幅新土地，主要位於合肥、蘇州、莆田、平潭、濟南及嘉興等城市。本集團亦與第三方業務合作夥伴合作聯合收購18幅位於蘇州、合肥、天津、南京、上海、南昌及武漢等城市的土地。

截至二零一七年十二月三十一日，按應佔份額計算，本集團擁有總建築面積逾12百萬平方米的土地儲備，策略性地分佈在四個核心業務區域的18個城市，包括上海、南京、蘇州、合肥、武漢、長沙、西安、天津、福州、南昌及鄭州等城市。

二零一八年展望

本集團認為，隨著二零一七年各線城市房價漲幅的明顯回落，特別是熱點城市房價回落，中國政府的調控措施已見成效，且於不久將來不大可能採取更為嚴格的調控措施。然而，在中國政府現時頒佈的住房租賃市場等長效控制機制建立之前，現有的監控環境仍將長期存在。

本集團認為，中國房地產市場發展的根本動因為中國大規模的城市化及城市中產階級的形成與遷徙，而非金融及行政政策等因素。

為此，本集團堅持並立足於「改善大師」的品牌定位，旨在向富裕的中高端改善型客戶推出建築面積（「**建築面積**」）介乎90平方米至200平方米的優質住宅。本集團認為，該等客戶擁有相對較高的可支配收入及較強的購買能力，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，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，每個系列針對我們目標客戶的不同分部。「優家」系主要面向首次置業者；「精工」系主要面向首次改善型置業者及首次置業者中的中產客戶，彼等代表本集團大部分的目標客戶；「大師」系主要面向二次改善型及多次改善型的中高端置業者。「典藏」系定位為本集團目標高端客戶的豪華家居系列。

同樣，本集團的商業物業組合包括三條產品線，即「財富中心」系、「時代廣場」系及「正榮街」系，均有其自身定位及樓面面積。本集團認為，該市場定位策略充分利用我們的房地產開發能力及有助我們在當前市況下保持可持續增長。

首次公開發售後，本集團進一步優化其債務結構，拓展融資管道，以達到夯實其財務實力的目標。

把握市場趨勢才能贏得未來，二零一八年，本集團迎接挑戰及改變，密切關注市場環境的變化，以正直之心、精工之作、責任之行贏得房地產行業及資本市場的認可，並緊抓發展機遇，達致可持續發展。

致謝

最後，本人僅此代表董事會同仁，就全體股東對公司的支持，全體同事一年來的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。二零一八年，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，為股東帶來最具價值的回報，成長為令人尊敬的具有可持續競爭力的企業。

正榮地產集團有限公司

董事長
黃仙枝

中國上海
二零一八年三月二十八日

管理層討論及分析

表現摘要

	截至十二月三十一日		
	止年度		同比變動
	二零一七年	二零一六年	
合約銷售⁽¹⁾			
合約銷售金額(人民幣百萬元)	70,153	39,292	78.5%
合約銷售建築面積(平方米)	3,795,355	1,875,953	102.3%
合約銷售平均售價(人民幣元/平方米)	18,484	20,945	(11.7)%
主要財務資料(人民幣百萬元)			
收益	19,995	14,604	36.9%
銷售成本	15,778	11,434	38.0%
毛利	4,217	3,170	33.1%
除所得稅前溢利	2,750	2,365	16.3%
年內溢利及全面收入總額	1,521	1,243	22.4%
以下人士應佔：			
本公司擁有人	1,409	1,183	19.1%
非控股權益	112	60	87.6%
毛利率(%)	21.1%	21.7%	(0.6)%
核心純利 ⁽²⁾	1,256	798	57.5%
截至十二月三十一日			
	二零一七年	二零一六年	同比變動
總資產(人民幣百萬元)	106,422	86,759	22.7%
總負債(人民幣百萬元)	94,198	77,769	21.1%
權益總額(人民幣百萬元)	12,224	8,990	36.0%
本公司擁有人應佔權益(人民幣百萬元)	8,179	7,975	2.6%
流動比率 ⁽³⁾	1.3	1.5	
淨債務與權益比率 ⁽⁴⁾	183.2%	206.0%	

附註：

- (1) 包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的合約銷售。合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料為編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。
- (2) 界定為純利，不包括公平值收益／虧損，並扣除遞延稅項。
- (3) 流動比率等於年末流動資產除以流動負債。
- (4) 淨債務與權益比率等於年末借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100。

房地產開發

合約銷售

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售人民幣70,153.4百萬元，較二零一六年同比增長78.5%，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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，總合約銷售建築面積約為3.8百萬平方米，較二零一六年同期的建築面積約1.9百萬平方米增加約102.3%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，合約銷售平均售價（「平均售價」）約為人民幣18,484元／平方米，而二零一六年同期為人民幣20,945元／平方米。該減少主要是由於二零一七年平均售價較低的建築面積佔總合約銷售建築面積的份額增加所致。

長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區、環渤海經濟區及海峽西岸經濟區為本集團於二零一七年的合約銷售總額分別貢獻約45.2%、5.9%、6.8%及42.1%。

下表載列本集團於二零一七年合約銷售明細(按地區劃分)。

	合約銷售	合約銷售	合約	合約銷售
	建築面積		平均售價	百分比
	平方米	人民幣千元	人民幣元／ 平方米	%
長江三角洲經濟區	1,192,184	31,706,344	26,595	45.2%
中國中西部經濟區	383,828	4,161,566	10,842	5.9%
環渤海經濟區	191,443	4,754,747	24,836	6.8%
海峽西岸經濟區	2,027,901	29,530,733	14,562	42.1%
總計	3,795,355	70,153,390	18,484	100.0%

截至二零一七年十二月三十一日止年度，客戶墊款約為人民幣39,324.1百萬元，較二零一六年同期的約人民幣32,612.8百萬元，增長20.6%。該客戶墊款指就本集團預售物業自客戶所收取的所得款項。此墊款為本集團未來經確認收益增長奠定堅實基礎。

銷售物業已確認收益

截至二零一七年十二月三十一日止年度，銷售物業已確認收益約為人民幣19,882.0百萬元，較二零一六年同期的人民幣14,534.7元增長約36.8%，佔本集團收益總額的99.4%。本集團於二零一七年已竣工及交付的物業的總建築面積為1.5百萬平方米，較二零一六年增長21.2%。於二零一七年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣13,116元／平方米，較二零一六年的人民幣11,617元／平方米增加12.9%，主要由於本集團進一步將業務擴展至房產現行市價相對較高的長江三角洲經濟區及環渤海經濟區所致。

銷售物業的已確認收益增加，主要歸因於(i)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；及(ii)二零一七年已確認的平均售價整體上漲。

於二零一七年，本集團交付的物業包括天津正榮*潤璟灣、上海虹橋*正榮中心及南京正榮*潤錦城等。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)。

	佔銷售物業							
	銷售物業已確認收益		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
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
長江三角洲經濟區	10,087,757	5,560,628	50.8	58.5	474,639	290,755	21,254	19,125
海峽西岸經濟區	7,373,677	8,502,426	37.1	38.3	849,565	849,790	8,679	10,005
環渤海經濟區	2,294,750	—	11.5	—	171,606	—	13,372	—
中國中西部經濟區	125,831	471,606	0.6	3.2	20,075	110,572	6,268	4,265
總計	19,882,015	14,534,660	100.0	100.0	1,515,885	1,251,117	13,116	11,617

持作出售的已完工物業

持作出售物業指於各財務期末未出售的完工物業，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。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團擁有持作出售的已完工物業的金額為人民幣16,103.1百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日的金額人民幣9,526.7百萬元增長69.0%。該增加主要是由於二零一七年已完工物業的數量增加所致。本集團已就持作出售的所有已完工物業取得竣工證明書。

在建物業

在建物業擬於完工後持作出售。在建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。完工後，該等物業轉撥至持作出售的已完工物業。

截至二零一七年十二月三十一日，本集團的在建物業金額為人民幣40,802.8百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日金額人民幣37,524.4百萬元增加8.7%。該增加主要是由於本集團繼續加快其房地產開發活動，導致二零一七年的在建物業增加所致。

物業投資

租金收入

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的租金收入約為人民幣71.4百萬元，較二零一六年增加44.9%。該增加乃主要由於已完工及投入運營的投資物業(尤其是二零一六年底福州正榮財富中心開盤)持續增加。

投資物業

截至二零一七年十二月三十一日，本集團有11項投資物業，總建築面積約為761,722平方米。本集團的該等投資物業組合當中，6項總建築面積約為469,193平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於二零一七年，本集團持續全國性擴展並進軍五個新城市。本集團共收購41幅新地塊，總地盤面積約為2.6百萬平方米，總估計建築面積約為7.1百萬平方米。下表載列本集團於截至二零一七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 (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>						
嘉興	嘉興·宗地2017 嘉秀洲-044	住宅／零售	72,100	183,878	878	4,776
嘉興	嘉興宗地2017-101(九龍山)	住宅	39,984	68,156	268	3,935
滁州	滁州正榮府	住宅／零售	80,867	189,809	413	2,176
蘇州	蘇州太湖新城蘇地2016-WG-77號B地塊	住宅	24,583	77,799	2,398 ⁽¹⁾	10,661
蘇州	蘇州太湖新城蘇地2016-WG-77號C地塊	住宅	30,760	94,636	/	10,661
蘇州	蘇州太湖新城蘇地2016-WG-77號A地塊	零售/ SOHO和寫字樓	7,239	52,493	/	10,661
蘇州	蘇州十裡錦繡花園	住宅／零售	98,783	170,241	459	2,699
蘇州	蘇州天琴雅苑	住宅／零售	21,638	48,960	119	2,426
蘇州	蘇州正榮·香山麓院	住宅	39,098	58,084	182	3,130
合肥	合肥正榮·悅都薈	住宅／零售/ SOHO和寫字樓	120,705	358,892	1,954	5,444
合肥	合肥都會1907	住宅/ SOHO和寫字樓	111,380	192,568	1,805	9,373
合肥	合肥正榮府	住宅	38,221	103,391	850	8,221
<i>中國中西部經濟區</i>						
西安	西安正榮府一期A地塊	住宅	24,150	108,002	175	1,620
西安	西安正榮府一期A地塊	住宅/ SOHO和寫字樓	15,172	103,091	149	1,449
<i>海峽西岸經濟區</i>						
福州	正榮·悅璟台	住宅	35,164	154,554	385	2,488
福州	馬尾·宗地馬宗地2017-07	住宅	36,014	46,583	478	10,253
福州	馬尾正榮·悅江灣	住宅	47,200	144,409	393	2,721
平潭	平潭正榮府一期(福州 平潭興港中路2017G006)	住宅／零售	66,560	239,620	1,100	4,591
平潭	平潭正榮府二期(福州 平潭順意路2017G007)	住宅／零售	52,321	195,704	1,066	5,447
莆田	莆田·宗地PS拍-2017-10	住宅	79,698	159,487	980	6,145
莆田	莆田·宗地PS拍-2017-25 濱溪·正榮府	住宅／零售	23,926	65,850	359	5,452
莆田	莆田石獅·正榮府	住宅	33,942	115,598	363	3,140
莆田	莆田·宗地PS拍-2017-11	住宅／零售/ SOHO和寫字樓	39,848	101,703	478	4,700
南昌	南昌宗地DBA2017077(贛州蓉江項目)	住宅／零售	60,732	162,760	403	2,476
<i>環渤海經濟圈</i>						
濟南	濟南宗地2017-G121(張馬屯A9地塊)	住宅／零售	57,785	199,867	683	3,418
濟南	濟南宗地2017-G122(張馬屯A13地塊)	住宅／零售	23,013	72,789	816	11,210
小計			1,280,881	3,468,925	17,154	4,945

本集團合營企業及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	估計 總建築面積	土地出讓金	平均土地成本	應佔權益
						(根據估計 總建築面積 計算)	
			平方米	平方米	人民幣百萬元	人民幣元 /平方米	
<i>長江三角洲經濟區</i>							
上海	西虹橋BU	零售/ SOHO和寫字樓	70,857	307,227	1,430	4,655	20.0%
嘉興	中南正榮·海上明悅	住宅/零售	33,424	84,748	345	4,071	50.0%
嘉興	運河大館	住宅/零售	63,568	147,768	442	2,994	50.0%
南京	南京江寧2017G36	住宅/零售/ SOHO和寫字樓	54,311	248,880	1,700	6,831	20.0%
蘇州	金輝正榮·花漫四季	住宅	32,044	82,018	510	6,221	49.0%
蘇州	蘇州·宗地WJ-J-2017-017	住宅/零售	5,759	14,386	33	2,260	50.0%
蘇州	蘇州·宗地WJ-J-2017-016	住宅	7,585	21,534	31	1,415	50.0%
蘇州	禹洲招商·拾鯉(蘇州北橋項目)	住宅/零售	128,313	312,090	1,418	4,746	20.0%
蘇州	瀾溪灣玉園(盛澤潛龍渠北 1#WJ-J-2017-019)	住宅	66,738	122,638	908	7,401	36.0%
合肥	碧桂園正榮·悅墅	住宅/ SOHO和寫字樓	44,787	115,773	417	3,598	49.0%
合肥	公元天下	住宅/ SOHO和寫字樓	130,918	379,421	2,089	5,506	33.0%
<i>中國中西部經濟區</i>							
鄭州	旭輝正榮首府	住宅/零售	69,439	221,307	989	4,468	24.0%
武漢	清能正榮府	住宅/零售	156,511	578,645	1,048	1,811	5.0%
<i>環渤海經濟圈</i>							
天津	天津·津濱北塘(掛) 2017-1-A/B/C/D/ E/F/G/H/I/J	住宅/零售	149,245	219,707	1,974	8,985	13.0%
天津	天津中儲	住宅/零售	45,511	206,300	389	1,884	14.0%
<i>海峽西岸經濟區</i>							
福建	長樂悅隴灣項目	住宅/零售	66,706	179,745	263	1,463	36.0%
南昌	新力合園	住宅/零售	90,420	240,926	728	3,023	19.0%
南昌	正榮華潤·玲瓏府	住宅/零售	72,103	181,797	580	3,190	25.0%
小計			1,288,241	3,664,909	15,356	4,190	
總計			<u>2,569,122</u>	<u>7,133,833</u>	<u>32,510</u>	<u>4,557</u>	

附註：

(1) 指蘇州太湖新城蘇地2016-WG-77號A地塊、B地塊及C地塊的總地盤面積。

二零一七年新收購地塊的合約地價總額約為人民幣32,509.6百萬元。二零一七年所收購地塊的平均成本約為每平方米人民幣4,557元。

因此，截至二零一七年十二月三十一日，本集團在18個城市共擁有91個物業項目。該等項目中71個項目由本集團開發及擁有，20個由本集團合營企業及聯營公司開發。截至二零一七年十二月三十一日，本集團的土地儲備總數為建築面積逾15百萬平方米，按應佔份額計算逾12百萬平方米。

土地儲備總數指(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)在建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。

下表載列截至二零一七年十二月三十一日本集團按區域劃分的土地儲備詳情。

地區	項目數目	可供銷售的 已竣工建築 面積／可出租 建築面積	開發中 建築面積	未來開發規劃 建築面積	土地儲備 總數	佔土地儲備 總數的 百分比
		平方米	平方米	平方米	平方米	%
本集團及其附屬公司開發的物業						
長江三角洲經濟區						
1	上海	245,339	257,914	233,617	736,870	4.8%
2	南京	273,565	876,602	—	1,150,167	7.5%
3	蘇州	203,579	637,228	368,339	1,209,146	9.0%
4	合肥	—	439,839	551,460	991,299	6.5%
5	嘉興	—	—	252,033	252,033	1.7%
6	滁州	—	46,242	143,567	189,809	1.2%
	小計	722,483	2,257,825	1,549,017	4,529,325	29.7%
中國中西部經濟區						
7	武漢	—	160,505	35,656	196,161	1.3%
8	長沙	80,357	215,908	664,850	961,115	6.3%
9	西安	—	335,038	—	335,038	2.2%
	小計	80,357	711,451	700,506	1,492,314	9.8%
環渤海經濟圈						
10	天津	10,566	273,634	113,483	397,683	2.6%
11	濟南	—	—	272,656	272,656	1.8%
	小計	10,566	273,634	386,139	670,338	4.4%

地區	項目數目	可供銷售的 已竣工建築 面積／可出租 建築面積	開發中 建築面積	未來開發規劃 建築面積	土地儲備 總數	佔土地儲備 總數的 百分比
		平方米	平方米	平方米	平方米	%
海峽西岸經濟區						
12 福州	10	88,878	540,823	345,545	975,246	6.4%
13 南平	1	29,282	188,297	260,076	477,655	3.1%
14 平潭	5	97,318	376,971	195,704	669,993	4.4%
15 南昌	7	47,506	179,685	281,295	508,486	3.3%
16 莆田	12	264,720	750,314	436,959	1,451,994	9.5%
17 宜春	2	5,874	77,484	—	83,357	0.5%
小計	37	533,578	2,113,574	1,519,579	4,166,731	27.3%
小計	71	1,346,984	5,356,484	4,155,240	10,858,708	71.2%
本集團合營企業及聯營公司開發的物業						
長江三角洲經濟區						
上海	1	—	—	307,227	307,227	2.0%
嘉興	2	—	232,514	—	232,514	1.5%
南京	1	—	—	248,880	248,880	1.6%
蘇州	5	—	552,666	—	552,666	3.7%
合肥	2	—	395,273	99,922	495,194	3.2%
小計	11	—	1,180,453	656,029	1,836,481	12.0%
應佔小計		—	429,937	144,196	574,133	

地區	項目數目	可供銷售的 已竣工建築 面積／可出租 建築面積	開發中 建築面積	未來開發規劃 建築面積	土地儲備 總數	佔土地儲備 總數的 百分比
		平方米	平方米	平方米	平方米	%
中國中西部經濟區						
18 鄭州	1	—	81,118	140,189	221,307	1.5%
武漢	2	—	—	967,776	967,776	6.3%
長沙	1	—	304,991	41,359	346,350	2.3%
小計	4	—	386,109	1,149,324	1,535,433	10.1%
應佔小計		—	171,964	277,823	449,786	
環渤海經濟圈						
天津	2	—	—	426,007	426,007	2.8%
小計	2	—	—	426,007	426,007	2.8%
應佔小計		—	—	56,345	56,345	
海峽西岸經濟區						
福州	1	—	65,364	114,381	179,745	1.2%
南昌	2	—	422,724	—	422,724	2.7%
小計	3	—	488,088	114,381	602,468	3.9%
應佔小計		—	114,756	41,177	155,933	

地區	項目數目	可供銷售的 已竣工建築 面積／可出租 建築面積	平方米	開發中 建築面積	平方米	未來開發規劃 建築面積	平方米	土地儲備 總數	平方米	佔土地儲備 總數的 百分比	%
本集團合營企業及 聯營公司開發的物業	20	—		2,054,649		2,345,740		4,400,389		28.8%	
本集團合營企業及 聯營公司開發的物業 (按應佔份額計算)		—		716,657		519,541		1,236,198			
土地儲備總數	91	1,346,984		7,411,133		6,500,981		15,259,098		100.0%	
土地儲備總數(按應佔份額 計算)		1,346,984		6,073,141		4,674,781		12,094,906			

下表載列截至二零一七年十二月三十一日本集團按項目劃分的土地儲備詳情。

項目名稱	城市	本集團		項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾
		應佔權益				竣工日期		
					平方米			平方米
本集團及其附屬公司開發的物業								
長江三角洲經濟區								
1	虹橋 • 正榮府一期	上海	100.0%	住宅／零售	35,759	二零一七年六月		32,146
	虹橋 • 正榮府二期	上海	100.0%	住宅	22,564	二零一七年十二月		32,459
2	上海虹橋財富中心	上海	100.0%	零售	24,039	二零二一年五月		106,112
3	虹橋 • 正榮中心一期	上海	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	50,585	二零一六年十二月		66,371
	虹橋 • 正榮中心二期	上海	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	23,110	二零一八年十一月		89,625
4	正榮 • 國領一期	上海	100.0%	住宅／零售	55,274	二零一六年五月		30,036
	正榮 • 國領二期	上海	100.0%	住宅	54,748	二零一七年十一月		59,276
5	正榮 • 禦首府一期	上海	100.0%	住宅	60,692	二零一六年六月		2,500
	正榮 • 禦首府二期	上海	100.0%	住宅	43,045	二零一八年七月		111,603

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾
				平方米		平方米
正榮•禦首府三期	上海	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	41,948	二零二一年五月	127,505
6 正榮•璟園一期	上海	100.0%	住宅／零售	33,008	二零一六年十二月	530
正榮•璟園二期	上海	100.0%	住宅／零售	32,000	二零一七年十一月	22,022
正榮•璟園三期	上海	100.0%	住宅	37,798	二零一九年二月	56,686
上海地區小計				<u>514,570</u>		<u>736,870</u>
6 嘉興•宗地2017 嘉秀洲-044	嘉興	100.0%	住宅／零售	72,100	二零二零年八月	183,878
7 嘉興宗地2017-101 (九龍山項目)	嘉興	100.0%	住宅	39,984	二零二零年十月	68,156
嘉興地區小計				<u>112,084</u>		<u>252,033</u>
8 正榮潤江城	南京	100.0%	住宅／零售	71,345	二零一八年十二月	118,806
9 正榮潤錦城	南京	100.0%	住宅／零售	105,353	二零一九年一月	268,051
10 正榮潤峯	南京	100.0%	住宅／零售	84,545	二零一九年五月	304,366

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾
				平方米		平方米
11 正榮濱江紫闕(A地塊)	南京	100.0%	住宅／零售	83,048	二零二零年十二月	163,056
正榮濱江紫闕(B地塊)	南京	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	/	二零二零年十二月	295,890
南京地區小計				<u>344,291</u>		<u>1,150,167</u>
12 滁州正榮府	滁州	100.0%	住宅／零售	80,867	二零二一年四月	189,809
滁州小計				<u>80,867</u>		<u>189,809</u>
13 正榮國領	蘇州	100.0%	住宅／零售	107,542	二零一八年十二月	45,836
14 正榮華府一期	蘇州	100.0%	住宅／零售	48,866	二零一七年八月	128,730
正榮華府二期	蘇州	100.0%	住宅／零售	35,812	二零一七年八月	31,389
15 正榮悅嵐山	蘇州	100.0%	住宅	65,679	二零一八年五月	133,632
16 正榮悅玲瓏	蘇州	100.0%	住宅／零售	29,531	二零一八年十二月	56,389
17 正榮•悅榮灣 (盛澤歐景花園)	蘇州	100.0%	住宅	105,210	二零二零年九月	310,956

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾
					竣工日期	平方米	
18 蘇州太湖新城蘇地							
2016-WG-77 號B地塊	蘇州	100.0%	住宅	24,583	二零一九年十一月	77,799	
蘇州太湖新城蘇地							
2016-WG-77 號C地塊	蘇州	100.0%	住宅	30,760	二零一九年五月	94,636	
蘇州太湖新城蘇地							
2016-WG-77 號A地塊	蘇州	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	7,239	二零二零年三月	52,493	
蘇州十裡錦繡花園	蘇州	100.0%	住宅／零售	98,783	二零一九年十二月	170,241	
蘇州天琴雅苑	蘇州	100.0%	住宅／零售	21,638	二零一九年十一月	48,960	
蘇州正榮·香山麓院	蘇州	100.0%	住宅	39,098	二零一九年十二月	58,084	
蘇州地區小計				<u>614,741</u>		<u>1,209,146</u>	
22 合肥正榮·悅都薈	合肥	100.0%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	120,705	二零二零年五月	598,397	
23 合肥都會1907	合肥	100.0%	住宅／SOHO和寫字樓	111,380	二零二零年七月	289,511	
24 合肥正榮府	合肥	100.0%	住宅	38,221	二零二零年十月	103,391	
合肥地區小計				<u>270,305</u>		<u>991,299</u>	

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾
				平方米		平方米
中國中西部經濟區						
25	武漢	100.0%	住宅／零售	39,235	二零一九年九月	160,505
	武漢	100.0%	SOHO和寫字樓	9,501	二零一八年九月	35,656
	武漢地區小計			<u>48,736</u>		<u>196,161</u>
26	西安	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	30,422	二零一八年三月	123,945
27	西安	100.0%	住宅	24,150	二零二零年四月	108,002
	西安	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	15,172	二零二零年五月	103,091
	西安地區小計			<u>69,743</u>		<u>335,038</u>
28	長沙	100.0%	住宅／零售	48,021	二零一八年二月	47,085
	長沙	100.0%	住宅／零售	/	二零一八年五月	99,908
	長沙正榮財富中心南一批 (1-5#)					
	長沙正榮財富中心南二批 (6-10#)					

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾
					竣工日期	竣工日期	
				平方米			平方米
長沙正榮財富中心北一批 (商業寫字樓)	長沙	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	97,199	二零二零年三月		115,742
長沙正榮財富中心北二批(住宅)	長沙	100.0%	住宅／零售	/	二零一九年十月		362,861
29 長沙濱江·正榮府	長沙	100.0%	住宅／零售／SOHO和寫字樓	106,652	二零二一年五月		335,519
長沙地區小計				251,872			961,115
環渤海經濟圈							
30 天津正榮·潤璟灣一期	天津	100.0%	住宅／零售	66,955	二零一六年十二月		2,491
天津正榮·潤璟灣二期	天津	100.0%	住宅／零售	60,742	二零一八年六月		11,062
31 天津正榮府一期	天津	100.0%	住宅／零售	111,524	二零一九年十一月		270,646
天津正榮府二期(配建小學)	天津	100.0%	不適用	17,785	二零一九年十一月		14,228
32 天津·宗地津南紅(掛)天津 2016-099	天津	100.0%	住宅／零售 ／SOHO和寫字樓	18,190	二零二一年九月		99,255
天津地區小計				275,196			397,683

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾
					竣工日期	平方米	
33 福州正榮財富中心一期(住宅)	福州	100.0%	住宅／零售	66,667	二零一八年四月	7,325	平方米
福州正榮財富中心二期 (1#、2#、7#)	福州	100.0%	零售	46,667	二零一七年十二月	77,199	
福州正榮財富中心三期 (3#、4#、5#、6#)	福州	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	/	二零一七年十二月	849	
34 福州馬尾正榮財富中心一期	福州	100.0%	住宅／零售	67,032	二零一八年九月	106,760	
福州馬尾正榮財富中心二期	福州	100.0%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓		二零一九年一月	80,885	
35 福州正榮·潤園一期 (除3#5#精裝)	福州	100.0%	住宅	51,447	二零一五年十月	1,227	
福州正榮·潤園二期 (3#5#精裝)	福州	100.0%	住宅	/	二零一五年十月	—	
36 福州正榮府地塊一	福州	100.0%	不適用	6,290	二零一九年十二月	600	
福州正榮府地塊二	福州	100.0%	住宅／零售	19,434	二零一九年十二月	69,584	
福州正榮府地塊三	福州	100.0%	住宅／零售	41,149	二零一九年十二月	143,982	

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾
					竣工日期	平方米	
37 福州正榮•潤城	福州	100.0%	住宅/SOHO和寫字樓	22,778	二零一二年八月	—	
38 馬尾正榮•悅瀾山	福州	100.0%	住宅/零售/SOHO和寫字樓	25,027	二零一四年四月	43,400	
39 福州正榮•悅瀾灣	福州	100.0%	住宅/零售	29,160	二零一四年四月	97,891	
40 正榮•悅璟台	福州	100.0%	住宅	35,164	二零二零年十一月	154,554	
41 馬尾•宗地馬宗地2017-07	福州	100.0%	住宅	36,014	二零二零年九月	46,583	
福州地區小計				494,027		975,247	
42 馬尾正榮•悅江灣	福州	100.0%	住宅	47,200	二零二零年八月	144,409	
43 南平正榮財富中心一號地一期	南平	100.0%	住宅/零售	87,546	二零一九年十一月	121,408	
南平正榮財富中心一號地二期	南平	100.0%	零售/SOHO和寫字樓	42,231	二零二零年十一月	159,856	
南平正榮財富中心二號地	南平	100.0%	住宅	76,050	二零一九年四月	196,392	
南平地區小計				205,827		477,655	
44 平潭正榮•潤海一期	平潭	100.0%	住宅/零售	48,282	二零一八年九月	6,626	
平潭正榮•潤海二期	平潭	100.0%	住宅/零售	37,935	二零一八年六月	3,800	

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾
					竣工日期	竣工日期	
				平方米			平方米
45 平潭正榮•禦湖灣	平潭	100.0%	住宅／零售	23,228	二零一八年十二月		86,893
46 平潭正榮•悅湖灣一期	平潭	100.0%	住宅／零售	19,275	二零二零年四月		69,558
平潭正榮•悅湖灣二期	平潭	100.0%	住宅／零售	19,275	二零二零年十月		67,793
47 平潭正榮府一期(福州平潭 興港中路2017G006)	平潭	100.0%	住宅／零售	66,560	二零二一年十月		239,620
48 平潭正榮府二期(福州平潭 順意路2017G007)	平潭	100.0%	住宅／零售	52,321	二零二一年九月		195,704
平潭地區小計				266,876			669,993
49 莆田正榮•潤璟	莆田	100.0%	住宅／零售	70,655	二零一八年五月		233,135
50 莆田正榮財富中心A1地塊	莆田	100.0%	零售／SOHO和寫字樓	199,941	二零一七年一月		176,552
莆田正榮財富中心A2地塊	莆田	100.0%	SOHO和寫字樓	/	二零二零年十二月		109,919
莆田正榮財富中心B1地塊	莆田	100.0%	住宅／零售	/	二零一六年一月		16,992
莆田正榮財富中心B2地塊	莆田	100.0%	住宅／零售	/	二零一六年十一月		20,718
51 莆田正榮禦品蘭灣	莆田	100.0%	住宅／零售	30,844	二零一四年四月		-
52 莆田正榮•荔園華府	莆田	100.0%	住宅／零售	35,268	二零二零年六月		819

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾
					竣工日期	竣工日期	
				平方米			平方米
53 莆田正榮•時代廣場	莆田	100.0%	住宅／零售	118,943	二零一四年三月		44,310
54 莆田正榮•禦品世家	莆田	100.0%	住宅／零售	42,431	二零一六年十月		5,328
55 莆田正榮府	莆田	100.0%	住宅／零售	94,108	二零一九年十二月		293,673
56 莆田正榮•木蘭紫闕	莆田	100.0%	住宅／零售	33,283	二零一九年十一月		107,909
57 莆田•宗地PS拍—2017-10	莆田	100.0%	住宅	79,698	二零二零年十月		159,487
58 濱溪•正榮府	莆田	100.0%	住宅／零售	23,926	二零二零年四月		65,850
59 莆田石獅•正榮府	莆田	100.0%	住宅	33,942	二零二零年三月		115,598
60 莆田•宗地PS拍—2017-11	莆田	100.0%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	39,848	二零二零年四月		101,703
莆田地區小計				802,885			1,451,994
61 南昌正榮•學府壹號	南昌	100.0%	住宅／零售	59,558	二零一七年八月		5,485
62 南昌正榮•潤城	南昌	100.0%	住宅／零售	68,313	二零一六年九月		2,264
63 南昌正榮•禦朝陽	南昌	100.0%					
南昌正榮•禦園	南昌	100.0%	住宅／零售	27,715	二零一三年十一月		230

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾
					竣工日期	竣工日期	
				平方米			平方米
南昌正榮•禦尊	南昌	100.0%	住宅／零售	22,185	二零一五年五月		599
南昌正榮•禦品	南昌	100.0%	住宅／零售	46,986	二零一五年九月		2,181
南昌正榮•禦峯	南昌	100.0%	住宅／零售	44,387	二零一六年六月		1,715
南昌正榮•十裡江山	南昌	100.0%	住宅／零售	36,488	二零一六年二月		1,959
64 南昌正榮•大湖之都	南昌	100.0%	住宅／零售	872,794	二零一七年六月		33,073
65 南昌正榮府	南昌	100.0%	住宅／零售	103,413	二零二零年十一月		277,498
66 南昌正榮西湖紫闕	南昌	100.0%	住宅	7,049	二零一九年十一月		20,721
67 南昌宗地DBA2017077 (贛州蓉江項目)	南昌	100.0%	住宅／零售	60,732	二零二零年二月		162,760
南昌地區小計				<u>1,349,620</u>			<u>508,485</u>
68 宜春正榮•麗景濱江	宜春	100.0%	住宅／零售	138,667	二零一三年九月		26
69 宜春正榮•禦品濱江南一批	宜春	100.0%	住宅	171,791	二零一三年四月		-
宜春正榮•禦品濱江南二批	宜春	100.0%	住宅／零售	/	二零一三年十二月		1,014
宜春正榮•禦品濱江北一批	宜春	100.0%	住宅／零售	/	二零一五年八月		3,899

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾
				平方米		平方米
宜春正榮•禦品濱江北二批	宜春	100.0%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	/	二零一八年六月	14,698
宜春正榮•禦品濱江北三批	宜春	100.0%	住宅	/	二零一八年八月	63,720
宜春地區小計				<u>310,458</u>		<u>83,357</u>
70 濟南宗地2017-G121 (張馬屯A9地塊)	濟南	100.0%	住宅／零售	57,785	二零二一年五月	199,867
71 濟南宗地2017-G122 (張馬屯A9地塊)	濟南	100.0%	住宅／零售	23,013	二零二一年十二月	72,789
濟南地區小計				<u>80,798</u>		<u>272,656</u>
本集團及其附屬公司開發的 土地儲備小計				<u>6,092,898</u>		<u>10,858,708</u>
本集團合營企業及聯營公司開發的物業						
長江三角洲經濟區						
1 西虹橋BU	上海	20%	零售／SOHO和寫字樓	70,857	二零二零年十一月	307,227
2 中南京榮•海上明悅	嘉興	50%	住宅／零售	33,424	二零一九年十二月	84,746
3 運河大公館	嘉興	50%	住宅／零售	63,568	二零一九年十月	147,768
4 南京江寧2017G36	南京	20%	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	54,311	二零二一年六月	248,880
5 金輝正榮•花漫四季	蘇州	49%	住宅	32,044	二零一九年三月	82,018

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾
				平方米		平方米
6 蘇州•宗地WJ-J-2017-017	蘇州	50%	住宅／零售	5,759	二零一九年三月	14,386
7 蘇州•宗地WJ-J-2017-016	蘇州	50%	住宅	7,585	二零一九年三月	21,534
8 禹洲招商•拾鯉 (蘇州北橋項目)	蘇州	20%	住宅／零售	128,313	二零一九年十一月	312,090
9 瀾溪灣玉園盛澤潛龍張渠水 1#WJ-J-2017-019	蘇州	36%	住宅	66,738	二零一八年十一月	122,638
10 碧桂園正榮•悅璽	合肥	49%	住宅／SOHO和寫字樓	44,787	二零二零年六月	115,773
11 合肥公元天下	合肥	33%	住宅／SOHO和寫字樓	130,918	二零一九年十月	379,421
長江三角洲經濟區小計				638,305		1,836,481
				210,740		574,133

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾
				平方米		平方米
中國中西部經濟區						
12 旭輝正榮首府	鄭州	24%	住宅／零售	69,439	二零一九年三月	221,307
13 武漢正榮·紫闕台一期	武漢	50%	住宅／零售	136,139	二零二零年一月	192,806
武漢正榮·紫闕台二期	武漢	50%	住宅	/	二零二一年六月	196,325
14 清能正榮府	武漢	5%	住宅／零售	156,511	二零二一年十一月	578,645
15 長沙梅溪·正榮府一期	長沙	50%	住宅／零售	108,221	二零一八年九月	193,602
長沙梅溪·正榮府二期	長沙	50%	住宅	/	二零二零年四月	152,747
中國中西部經濟區小計				470,311		1,535,433
				146,671		449,786

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計 竣工日期	土地儲備 總數 ⁽¹⁾
				平方米		平方米
環渤海經濟圈						
16	天津	13%	住宅／零售	149,245	二零二零年十二月	219,707
	2017-A/B/C/D/E/F/G/H/I/J					
17	天津	14%	住宅／零售／SOHO和寫字樓	45,511	二零二零年八月	206,300
環渤海經濟圈小計						
				194,756		426,007
				25,027		56,345
海峽西岸經濟區						
18	福州	36%	住宅／零售	66,706	二零二零年五月	179,745
19	南昌	19%	住宅／零售	90,420	二零一九年九月	240,926
20	南昌	25%	住宅／零售	72,103	二零一九年十一月	181,797
海峽西岸經濟區小計						
				229,229		602,468
				59,220		155,933

項目名稱	城市	本集團 應佔權益	項目的初步 擬定用途	地盤面積	實際／預計		土地儲備 總數 ⁽¹⁾
					竣工日期	平方米	
本集團合營企業及聯營公司 開發的土地儲備小計				<u>1,532,601</u>			<u>4,400,389</u>
聯營公司小計 (按應佔份額計算)				<u>441,658</u>			<u>1,236,198</u>
土地儲備總數				<u>7,625,498</u>			<u>15,259,098</u>
土地儲備總數(按應佔份額計 算)				<u>6,534,556</u>			<u>12,094,906</u>

附註：

- (1) 本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業可供銷售建築面積及可出租總建築面積，(ii)在建物業的總建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就我們合營企業及聯營公司持有的項目而言，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣14,603.5百萬元增加約36.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣19,995.1百萬元。本集團於二零一七年確認的收益總額當中，(i)物業銷售收益較二零一六年增加約36.8%至人民幣19,882.0百萬元；(ii)物業租賃收益較二零一六年增加約44.9%至人民幣71.4百萬元；及(iii)提供商業物業管理服務收益較二零一六年增加約106.8%至人民幣38.8百萬元。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。

	二零一七年		二零一六年		同比變動
	佔總收益		佔總收益		
	收益	百分比	收益	百分比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業銷售	19,882,015	99.4	14,534,660	99.5	36.8
租金收入	71,354	0.4	49,227	0.3	44.9
物業管理收入	38,816	0.2	18,772	0.2	106.8
其他 ⁽¹⁾	2,876	0.0	861	0.0	234.0
總計	<u>19,995,061</u>	<u>100.0</u>	<u>14,603,520</u>	<u>100.0</u>	<u>36.9</u>

附註：

(1) 主要包括向合營企業及聯營公司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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣11,433.8百萬元增加約38.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣15,777.7百萬元，主要是由於本集團於截至二零一七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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣3,169.7百萬元增加約33.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣4,217.4百萬元。

本集團於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度的毛利率分別為21.1%及21.7%，大致保持穩定。

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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣48.6百萬元增加約217.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣154.2百萬元，主要是由於二零一七年銀行存款總額增加導致銀行存款利息收入增加及本集團收取的商業賠償增加。

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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣587.5百萬元增加約9.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣641.0百萬元，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)本集團於二零一七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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣477.3百萬元增加約39.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣664.5百萬元，主要原因是我們的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)，令我們的管理及行政人員人數、招待費、差旅開支以及其他雜項開支增加。

其他開支

其他開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣19.5百萬元增加109.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣40.9百萬元。

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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣594.2百萬元減少約40.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣353.8百萬元，主要是由於自二零一五年底開始營運的莆田正榮•財富中心於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得的升值幅度相對高於二零一七年同期。截至二零一七年十二月三十一日止年度的投資物業公平值收益部分亦因上海虹橋•正榮中心於該段期間增值。

融資成本

融資成本主要包括銀行及其他借款的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)。

本集團的融資成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣356.1百萬元增加約54.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣551.5百萬元，主要原因是為支持業務增長，銀行借款增加，及未予資本化利息成本水平於二零一七年增加。

應佔合營企業及聯營公司虧損

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的應佔合營企業虧損為人民幣65.6百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣7.2百萬元增加811.1%，主要是由於本集團新合營企業持有的物業項目增加導致相關開支上升。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司虧損為人民幣12.3百萬元，主要指本集團新聯營公司持有的物業項目增加產生的相關開支。本集團於二零一六年並無聯營公司。

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二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,121.7百萬元增加約9.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,228.2百萬元，主要是由於本集團的除稅前溢利增加所致。截至二零一七年十二月三十一日止年度，實際企業所得稅率為28.9%，而截至二零一六年十二月三十一日止年度則為31.6%。

年內溢利及全面收入總額

由於上文所述，本集團的溢利及全面收入總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣1,243.2百萬元增加約22.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,521.4百萬元。

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

截至二零一七年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣14,539.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣14,689.7百萬元)、已抵押存款約人民幣1,195.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣832.7百萬元)及受限制現金約人民幣3,931.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,984.4百萬元)。

債務

截至二零一七年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還銀行及其他借款總額人民幣40,061.2百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日則為人民幣35,034.1百萬元。截至二零一七年十二月三十一日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣2,002.4百萬元的境內公司債券，截至二零一六年十二月三十一日則為人民幣1,988.8百萬元。本集團的借款主要以人民幣計值。

本集團的所有有抵押借款以資產組合作為抵押，資產組合包括投資物業、預付土地租賃款項、在建物業、持作出售的已竣工物業及受限制現金。

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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
即期借款：		
銀行借款－有抵押	250,000	—
銀行借款－無抵押	230,000	120,000
其他借款－有抵押	4,106,572	3,474,624
其他借款－無抵押	688,416	850,000
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款－有抵押	7,032,732	1,346,701
銀行借款－無抵押	33,400	148,437
其他借款－有抵押	7,660,637	4,044,393
其他借款－無抵押	980,000	335,000
公司債券	2,002,359	—
即期借款總額	22,984,116	10,319,155
非即期借款：		
銀行借款－有抵押	7,722,609	6,310,945
銀行借款－無抵押	1,705,859	—
其他借款－有抵押	9,531,953	17,862,161
其他借款－無抵押	119,000	541,800
公司債券	—	1,988,777
非即期借款總額	19,079,421	26,703,683
總計	42,063,537	37,022,838

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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
須於一年內償還	22,984,116	10,319,155
須於第二年償還	13,585,642	19,416,309
須於二至五年內償還	5,493,779	7,287,374
小計	<u>19,079,421</u>	<u>26,703,683</u>
總計	<u>42,063,537</u>	<u>37,022,838</u>

此外，截至二零一七年十二月三十一日，本集團以私人配售的方式發行人民幣30億元無抵押永久債券。詳情請參閱下文「債券發售」。

借款成本

本集團於截至二零一七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7.3%，而於截至二零一六年十二月三十一日止年度為8.5%。該減少主要是由於本集團實施有效措施優化債務結構，及本集團因經營規模增長而令以具競爭力成本取得資金的議價能力增強。

財務風險

本集團並無面臨重大信貸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

本集團的流動比率由截至二零一六年十二月三十一日的1.5降至截至二零一七年十二月三十一日的1.3，主要是由於(i)銷售增長導致收取的客戶墊款增加；及(ii)部分長期借款即期部分增加，所導致的流動負債增加。

本集團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%下降至截至二零一七年十二月三十一日的183.2%，主要是由於本集團為達致可持續增長而不斷努力管理其財務槓桿所致。本集團於二零一八年一月中旬完成其首次公開發售。假設於二零一七年十二月三十一日收取首次公開發售所得款項淨額，截至二零一七年十二月三十一日，淨債務與權益比率將約為120.2%。

或然負債

按揭擔保

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

截至二零一七年十二月三十一日，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21,961.4百萬元，截至二零一六年十二月三十一日則為人民幣18,129.5百萬元。

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。

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

本集團截至二零一七年十二月三十一日已訂約但尚未撥備的房地產開發支出為人民幣9,168.6百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日則為人民幣7,146.2百萬元。

本集團截至二零一七年十二月三十一日的經營租賃支出為人民幣89.6百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日則為人民幣58.3百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至二零一七年十二月三十一日，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、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

截至公告日期，未動用所得款項淨額以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內建議分配方式的相同方式使用。

債券發售

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抵押證券計劃、公司債券及其他債券發售計劃籌集資金。

於二零一七年十月，本集團以私人配售的方式發行人民幣300.0百萬元無抵押永久債券。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。

此外，於二零一七年十一月，本集團再次以私人配售的方式發行人民幣2,700.0百萬元無抵押永久債券。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十一月八日。

本集團擬將該等債券發售所得款項用於償還對外借款。

此外，本集團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2,421.0百萬元的資產抵押證券並在上海證券交易所上市及買賣。

本集團亦向深圳證券交易所呈交申請非公開配售公司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4,000.0百萬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。

本集團亦可能於未來短期內考慮其他債券發售計劃。

僱員

截至二零一七年十二月三十一日，本集團擁有合共1,899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。

其後事件

就本公司股份於聯交所上市而言，於二零一八年一月，本公司按每股普通股3.99港元的價格發行1,000,000,000股每股面值為0.00001美元的新普通股，總現金代價為3,990,000,000港元(未扣除包銷費用、佣金及相關開支)。本公司以資本化方式另同時發行2,999,950,000股股份。本公司於二零一八年一月十六日在聯交所開始買賣股份。

隨後於二零一八年二月，超額配股權獲部分行使，且本公司於二零一八年二月七日以每股股份3.99港元配發及發行123,000,000股額外股份。

除上述事件外，本集團於二零一七年十二月三十一日後並無進行任何重大事件。

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。

於二零一八年首三個月，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，包括償還銀行借款約人民幣158.0百萬元，剩餘借款將於彼等各自的到期日償還；而用於物業項目的建築及發展以及一般營運資金用途的部分已悉數分配予相關項目公司用於其後年度的房地產開發活動。

其他資料

購買、出售及贖回本公司上市證券

除本公司日期為二零一七年十二月二十八日之招股章程所述的本公司首次公開發售外，於截至二零一七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0.10港元(相當於每股人民幣0.08元)，截至二零一七年十二月三十一日止年度，建議末期股息合共約為412.3百萬港元(或約人民幣329.9百萬元)(「二零一七年建議末期股息」)，佔本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的純利約21.7%。二零一七年建議末期股息須待本公司股東於二零一八年五月十八日(星期五)召開的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。二零一七年建議末期股息將以港元宣派及派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零一八年五月十五日(星期二)至二零一八年五月十八日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記，期內將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席將於二零一八年五月十八日(星期五)舉行的應屆股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一八年五月十四日(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室。

待於應屆股東週年大會上批准二零一七年建議末期股息後，本公司亦將於二零一八年六月五日(星期二)至二零一八年六月七日(星期四)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。為符合資格獲派二零一七年建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一八年六月四日(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室。二零一七年建議末期股息(倘於應屆股東週年大會上獲本公司股東批准)將於二零一八年七月九日(星期四)或前後派付予於二零一八年六月七日(星期四)名列本公司股東名冊的股東。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身企業管治守則。由於本公司股份直至二零一八年一月十六日方在聯交所上市，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，企業管治守則並不適用於董事。自上市日期起，本公司已遵守企業管治守則。

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。由於本公司股份於二零一八年一月十六日始在聯交所上市，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，標準守則並不適用於董事。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，自上市日期起彼等已遵守標準守則。

審核委員會

本公司根據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先生及王傳序先生以及歐國偉先生。陸海林先生為審核委員會主席，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二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度經審核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) 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
董事長
黃仙枝

香港，二零一八年三月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生、林朝陽先生及王本龍先生；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先生、沈國權先生及王傳序先生。