

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)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度
之全年業績公告**

全年業績摘要

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，合約銷售金額為人民幣108,017.1百萬元，同比增長54.0%。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益為人民幣26,453.1百萬元，同比增長32.3%。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利為人民幣6,021.3百萬元，同比增長42.8%。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔溢利為人民幣2,120.7百萬元，同比增長50.5%。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔核心純利⁽¹⁾為人民幣1,952.0百萬元，同比增長70.7%。
- 截至二零一八年十二月三十一日，淨債務與權益比率大幅降至74.0%，持有現金人民幣28,369百萬元。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，建議每股末期股息0.15港元，同比增長50.0%。

附註1：界定為純利，不包括投資物業及金融資產公平值變動以及相關遞延稅項。

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」)截至二零一八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。

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	26,453,106	19,995,061
銷售成本		(20,431,790)	(15,777,701)
毛利		6,021,316	4,217,360
其他收入及收益	4	407,565	154,221
銷售及分銷開支		(876,602)	(641,043)
行政開支		(980,864)	(664,519)
金融資產減值虧損淨額		(4,141)	—
其他開支		(44,921)	(40,873)
投資物業的公平值收益		144,561	353,798
融資成本	6	(381,482)	(551,539)
應佔以下單位溢利及虧損：			
合營企業		(59,482)	(65,557)
聯營企業		(98,471)	(12,269)
除稅前溢利	5	4,127,479	2,749,579
所得稅開支	7	(1,894,942)	(1,228,185)
年內溢利		<u>2,232,537</u>	<u>1,521,394</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		2,120,734	1,408,876
非控股權益		111,803	112,518
		<u>2,232,537</u>	<u>1,521,394</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	人民幣 0.52元	人民幣 0.47元

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利	<u>2,232,537</u>	<u>1,521,394</u>
可於往後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
折算差異：		
外幣報表折算差異	<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>(66,015)</u>	—
年內之其他全面收益，扣除稅項	<u>(66,015)</u>	—
年內之全面收益總額，扣除稅項	<u>2,166,522</u>	<u>1,521,394</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	2,054,719	1,408,876
非控股權益	<u>111,803</u>	<u>112,518</u>
	<u>2,166,522</u>	<u>1,521,394</u>

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		876,882	74,702
投資物業		8,461,900	8,542,700
預付土地租賃款項		213,674	125,360
其他無形資產		9,940	7,130
投資於合營企業		1,931,702	1,404,370
投資於聯營公司		1,796,827	207,587
遞延稅項資產		1,463,999	1,059,807
非流動資產總值		<u>14,754,924</u>	<u>11,421,656</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		862,161	—
可供出售投資		—	5,000
開發中物業		63,588,003	40,802,768
持作出售的完工物業		11,433,470	16,103,145
貿易應收款項	10	34,151	15,605
應收關聯公司款項		7,686,366	2,677,975
預付土地租賃款項		754,184	2,926,996
預付款項、其他應收款項及其他資產	11	12,755,716	11,815,558
可收回稅項		1,160,983	986,699
受限制現金		4,866,036	3,931,480
已抵押存款		963,560	1,195,303
現金及現金等價物		<u>22,538,953</u>	<u>14,539,485</u>
流動資產總值		<u>126,643,583</u>	<u>95,000,014</u>

綜合財務狀況表(續)

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	12	8,212,543	5,539,852
其他應付款項及應計費用	13	5,449,969	4,471,244
客戶墊款		—	39,324,143
合約負債		47,149,486	—
應付關聯公司款項		3,332,983	801,280
計息銀行貸款及其他借款		21,629,210	20,981,757
優先票據		1,094,198	—
公司債券		1,115,788	2,002,359
應付稅項		2,297,672	1,429,557
流動負債總額		<u>90,281,849</u>	<u>74,550,192</u>
流動資產淨值		<u>36,361,734</u>	<u>20,449,822</u>
總資產減流動負債		<u>51,116,658</u>	<u>31,871,478</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款		16,541,379	19,079,421
其他應付款項及應計費用		3,285,661	—
公司債券		2,034,399	—
優先票據		4,076,627	—
遞延稅項負債		699,591	567,756
非流動負債總額		<u>26,637,657</u>	<u>19,647,177</u>
淨資產		<u>24,479,001</u>	<u>12,224,301</u>

綜合財務狀況表(續)

二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	<u>265</u>	<u>3</u>
儲備	<u>13,528,703</u>	<u>8,178,781</u>
	<u>13,528,968</u>	<u>8,178,784</u>
永久資本證券	3,008,224	2,974,443
非控股權益	<u>7,941,809</u>	<u>1,071,074</u>
權益總額	<u>24,479,001</u>	<u>12,224,301</u>

財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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，本集團主要從事物業開發、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，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」)截至二零一八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能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2號的修訂	<i>以股份為基礎的付款交易的分類及計量</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</i>
國際財務報告準則第9號	<i>金融工具</i>
國際財務報告準則第15號	<i>客戶合約收益</i>
國際財務報告準則第15號的修訂	<i>澄清國際財務報告準則第15號客戶合約收益</i>
國際會計準則第40號的修訂	<i>轉讓投資物業</i>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	<i>外匯交易及墊付代價</i>
年度改進二零一四年至二零一六年週期	<i>國際財務報告準則第1號及國際會計準則 第28號的修訂</i>

除下文所闡述有關國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對該等財務報表造成重大財務影響。

2.2 會計政策及披露變動

- (a) 國際財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計。

除本集團已按前瞻性基準應用的對沖會計處理外，本集團已就於二零一八年一月一日的適用期初權益結餘確認過渡調整。因此並無重列比較資料，並繼續根據國際會計準則第39號呈報。

以下資料載列採納國際財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括國際財務報告準則第9號預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）取代國際會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

分類及計量

於二零一八年一月一日，國際會計準則第39號項下的賬面值與國際財務報告準則第9號項下所呈報的結餘之對賬如下：

	附註	國際會計準則第39號計量				國際財務報告準則第9號計量		
		類別	金額	重新分類	預期信貸虧損	其他	金額	類別
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<u>金融資產</u>								
可供出售投資		AFS ¹	5,000	(5,000)	—	—	—	不適用
至：按公平值計入損益的								
金融資產	(i)			(5,000)	—	—		
應收關聯公司款項		L&R ²	2,677,975	—	—	—	2,677,975	AC ³
貿易應收款項		L&R	15,605	—	—	—	15,605	AC
計入預付款項、其他								
應收款項及其他資產的								
金融資產		L&R	567,607	—	—	—	567,607	AC
按公平值計入損益的		FVPL ⁴	—	5,000	—	—	5,000	FVPL
金融資產								(強制性)
自：可供出售投資	(i)			5,000	—			
受限制現金		L&R	3,931,480	—	—	—	3,931,480	
已抵押存款		L&R	1,195,303	—	—	—	1,195,303	AC
現金及現金等價物		L&R	14,539,485	—	—	—	14,539,485	AC
總資產			<u>22,932,455</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,932,455</u>	

2.2 會計政策及披露變動(續)

(a) (續)

	附註	國際會計準則第39號計量		預期			國際財務報告準則第9號計量	
		類別	金額	重新分類	信貸虧損	其他	金額	類別
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<u>金融負債</u>								
貿易應付款項及應付票據	AC	5,539,852	—	—	—	5,539,852	AC	
計入其他應付款項及								
應計費用的金融負債	AC	1,075,316	—	—	—	1,075,316	AC	
應付關聯公司款項	AC	801,280	—	—	—	801,280	AC	
公司債券	AC	2,002,359	—	—	—	2,002,359	AC	
計息銀行及其他借款	AC	40,061,178	—	—	—	40,061,178	AC	
總負債		<u>49,479,985</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49,479,985</u>		

¹ AFS：可供出售投資

² L&R：貸款及應收款項

³ AC：按攤銷成本列賬的金融資產或金融負債

⁴ FVPL：按公平值計入損益的金融資產

附註：

(i) 本集團將其先前分類為可供出售投資的信託基金投資分類為按公平值計入損益的金融資產，乃由於該等金融工具持作買賣。

於二零一八年一月一日，透過以國際財務報告準則第9號項下金融工具的預期信貸虧損準備金取代國際會計準則第39號項下的期初減值準備金總額，並無重大影響。

2.2 會計政策及披露變動(續)

- (b) 國際財務報告準則第15號及其修訂取代國際會計準則第11號*建築合約*、國際會計準則第18號*收益*及相關詮釋，除少數例外情況外，其適用於所有因客戶合約而產生的收益。國際財務報告準則第15號建立了全新的五步模型以對因客戶合約而產生的收益進行入賬。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。國際財務報告準則第15號的原則為就計量及確認收益提供更系統的方法。該準則亦引入大量的定性及定量披露規定，包括劃分總收益、有關履行責任的資料、各期間之間的合約資產及負債賬目結餘變動以及主要判斷及估計。披露載於財務報表附註3及5。由於應用國際財務報告準則第15號，本集團已於財務報表附註2.4變更有關收益確認的會計政策。

本集團已透過採用經修訂的追溯法採納國際財務報告準則第15號。根據此方法，該準則適用於首次應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成的合約。本集團已選擇將該準則應用於二零一八年一月一日尚未完成的合約。

首次應用國際財務報告準則第15號的累計影響乃確認為對於二零一八年一月一日保留溢利期初結餘的調整。因此並無重列比較資料，並繼續根據國際會計準則第11號、國際會計準則第18號及相關詮釋呈報。

下文載列於二零一八年一月一日因採納國際財務報告準則第15號而對各財務報表的單行項目造成影響的金額：

	附註	增加／ (減少) 人民幣千元
資產		
遞延稅項資產	(iii)	12,150
開發中物業	(i)	<u>651,846</u>
總資產		<u><u>663,996</u></u>
負債		
客戶墊款	(ii)	(39,324,143)
合約負債	(i),(ii)	<u>40,024,590</u>
總負債		<u><u>700,447</u></u>
權益		
保留溢利	(i),(iii)	(20,093)
非控股權益	(i),(iii)	<u>(16,358)</u>
權益總額		<u><u>(36,451)</u></u>

2.2 會計政策及披露變動(續)

(b) (續)

下文載列採納國際財務報告準則第15號對於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度的各財務報表單行項目產生影響的金額。採納國際財務報告準則第15號對其他全面收益或本集團的經營、投資及融資現金流量並無影響。第一欄列示根據國際財務報告準則第15號呈報的金額，而第二欄列示尚未採納國際財務報告準則第15號的金額：

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益表：

	附註	根據以下準則編製的金額		
		國際 財務報告準則 第15號 人民幣千元	前國際財務 報告準則 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元
收益	(i), (ii)	26,453,106	26,107,074	346,032
銷售成本	(i), (ii)	(20,431,790)	(20,134,360)	(297,430)
毛利		<u>6,021,316</u>	<u>5,972,714</u>	<u>48,602</u>
除稅前溢利		4,127,479	4,129,568	(2,089)
所得稅抵免	(iii)	<u>(1,894,942)</u>	<u>(1,883,314)</u>	<u>(11,628)</u>
年內溢利		2,232,537	2,246,254	(13,717)
以下人士應佔：				
母公司擁有人	(iii)	2,120,734	2,128,526	(7,792)
非控股權益	(iii)	<u>111,803</u>	<u>117,728</u>	<u>(5,925)</u>
		2,232,537	2,246,254	(13,717)
母公司普通權益				
持有人應佔每股盈利				
基本及攤薄				
一年內溢利		<u>人民幣0.52元</u>	<u>人民幣0.52元</u>	<u>—</u>

2.2 會計政策及披露變動(續)

(b) (續)

於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表：

	附註	根據以下準則編製的金額		
		國際 財務報告 準則第15號 人民幣千元	前國際財務 報告準則 人民幣千元	增加/ (減少) 人民幣千元
遞延稅項資產	(iii)	1,463,999	1,463,476	523
開發中物業	(i)	63,588,003	62,472,731	1,115,272
總資產		<u>141,398,507</u>	<u>140,282,712</u>	<u>1,115,795</u>
客戶墊款	(i), (ii)	—	45,983,523	(45,983,523)
合約負債	(i), (ii)	47,149,486	—	47,149,486
總負債		<u>116,919,506</u>	<u>115,753,543</u>	<u>1,165,963</u>
淨資產		<u>24,479,001</u>	<u>24,529,169</u>	<u>(50,168)</u>
儲備	(i),(iii)	13,528,703	13,556,588	(27,885)
非控股權益	(i),(iii)	10,950,033	10,972,316	(22,283)
權益總額		<u>24,479,001</u>	<u>24,529,169</u>	<u>(50,168)</u>

於二零一八年一月一日的調整性質以及於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止年度的損益表出現顯著變動的原因如下：

(i) 融資部分

就於客戶付款及與轉移承諾物業或服務期間超過一年的合約而言，交易價格及銷售已竣工物業的收益金額按融資部分的影響(倘重大)調整。因此，於二零一八年一月一日，採納國際財務報告準則第15號導致開發中物業及合約負債分別增加人民幣651,846,000元及人民幣700,447,000元，從而使得保留溢利減少人民幣20,093,000元及非控股權益減少人民幣16,358,000元。

於二零一八年十二月三十一日，採納國際財務報告準則第15號分別導致開發中物業增加人民幣1,115,272,000元及合約負債減少人民幣1,165,963,000元。

2.2 會計政策及披露變動(續)

(b) (續)

(ii) 向客戶預售物業的所得款項

於採納國際財務報告準則第15號前，本集團將向客戶預售物業的所得款項及自商業物業承租人收取的租金確認為客戶墊款。根據國際財務報告準則第15號，相關款項分類為合約負債。因此，於二零一八年一月一日，本集團將客戶墊款人民幣39,324,143,000元重新分類至合約負債。

於二零一八年十二月三十一日，採納國際財務報告準則第15號分別導致客戶墊款減少人民幣45,983,523,000元及合約負債增加人民幣47,149,486,000元。

(iii) 其他調整

除上文所述調整外，主要財務報表的其他項目(如稅項)已作出調整(如必要)。保留溢利及非控股權益作出相應調整。

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 ²
國際財務報告準則第9號的修訂	具有負補償的提前還款特性 ¹
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 ⁴
國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ²
國際會計準則第19號的修訂	計劃調整、削減或結算 ¹
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 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 ¹
年度改進二零一五年至二零一七年週期	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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二零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

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。

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。

2.3 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。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項選擇性事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認一項負債以作出租賃付款(即租賃負債)，而資產指於租期使用相關資產的權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於國際會計準則第40號投資物業的定義，或與應用重估模型的一類物業、廠房及設備有關。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計與國際會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用國際會計準則第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。國際財務報告準則第16號要求承租人及出租人作出比國際會計準則第17號項下規定的更多的披露。承租人可選擇採用全面追溯或修訂的追溯方式應用該準則。本集團將自二零一九年一月一日起採納國際財務報告準則第16號。本集團計劃採用國際財務報告準則第16號的過渡條款，將首次應用的累計影響確認為二零一九年一月一日的期初保留利潤的調整，且不會重列比較數字。此外，本集團計劃僅將新規定用於之前確認為採用國際會計準則第17號的合約，並計劃按剩餘租賃款項的現值計量租賃負債，且使用本集團於首次應用日期的增量借款利率予以貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，且經有關租賃的任何預付或應計租賃款項調整，而該等款項於緊接首次應用日期前於財務狀況表中確認。本集團計劃將該項準則准許的豁免情況應用於租賃期限於首次應用日期前12個月內到期的租賃合約。於二零一八年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃款項總額為人民幣113,901,000元，於一年內到期的最低租賃款項為人民幣48,735,000元，於一年以上五年以內到期者為人民幣62,494,000元，及於五年以上到期者為人民幣2,672,000元。由於本集團於二零一八年十二月三十一日的總資產及總負債分別為人民幣141,398,507,000元及人民幣116,919,506,000元，本公司董事認為，首次應用國際財務報告準則第16號不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則(續)

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。

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)。本集團預期於二零一九年一月一日採納該等修訂，並將使用該等修訂的過渡性規定，根據二零一九年一月一日所存在的事實及情況評估該等長期利益的業務模式。本集團亦有意於採納該等修訂後，應用過往期間的重列比較資料的寬免。

於二零一七年六月頒佈的國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號闡述當稅務處理涉及影響應用國際會計準則第12號的不確定性(俗稱「不確定稅務狀況」)時的所得稅(即期及遞延)的會計處理。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍以外的稅項或徵費，亦不具體包括與不確定稅務處理相關的利息及罰款的規定。該解釋具體針對(i)實體是否分開考慮不確定稅務處理；(ii)實體對稅務機關審查稅務處理所作假設；(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的變化。該詮釋應以全面追溯並不使用後見之明或連同應用的累積影響(作為首次應用日期的期初股本的調整項目)追溯地追溯應用，並無須重述比較資料。本集團預期將於二零一九年一月一日起採納該詮釋。該詮釋預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

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益、溢利淨額或總資產不會超過本集團綜合收益、溢利淨額或總資產的10%。由於所有位置具備類似經濟特徵，而該等位置的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客戶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. 收益、其他收入及收益

對收益、其他收入及收益的分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<u>收益</u>		
客戶合約收益		
銷售物業	26,179,344	19,882,015
物業管理服務收入	56,610	38,816
管理服務收入	112,340	2,876
來自其他來源的收益		
租金收入	104,812	71,354
	<u>26,453,106</u>	<u>19,995,061</u>

4. 收益、其他收入及收益(續)

客戶合約收益

分類收益資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

人民幣千元

收益確認時間：

銷售物業收益於某一時間點確認	26,179,344
物業管理服務收益隨時間確認	56,610
管理服務收益隨時間確認	112,340
	<hr/>
	26,348,294
	<hr/> <hr/>

下表載列於本報告期間確認的收益金額，乃計入於報告期初就過往期間履行履約責任所確認的合約負債內：

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：

銷售物業	21,449,886
物業管理服務收入	2,487
	<hr/>
	21,452,373
	<hr/> <hr/>

4. 收益、其他收入及收益(續)

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<u>其他收入</u>		
利息收入	272,424	138,182
其他	11,486	3,636
	<u>283,910</u>	<u>141,818</u>
<u>收益</u>		
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益淨額	80,452	—
匯兌收益	11,052	—
沒收按金	16,313	10,257
出售附屬公司的收益	11,641	1,708
折價收購收益	3,734	—
出售物業、廠房及設備項目的收益	463	438
	<u>123,655</u>	<u>12,403</u>
	<u>407,565</u>	<u>154,221</u>

5. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售存貨成本	20,274,343	15,753,173
持作出售竣工物業的減值虧損撇銷(附註)	(186,508)	(72,330)
開發中物業確認的減值虧損	282,783	74,030
物業、廠房及設備項目折舊	29,235	21,708
攤銷其他無形資產	4,437	2,702
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	46	(351)
出售附屬公司的收益	(11,641)	(1,708)
租金開支	49,980	32,119
核數師薪酬	9,816	7,290
金融資產減值虧損淨額	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	452,908	385,005
養老金計劃供款及社會福利	59,606	49,665

附註：該項目計入綜合全面收益表的銷售成本中。

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 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	3,771,616	2,948,345
收益合約產生的利息開支	860,149	—
	<u>4,631,765</u>	<u>2,948,345</u>
減：資本化利息	<u>(4,250,283)</u>	<u>(2,396,806)</u>
	<u>381,482</u>	<u>551,539</u>

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零一八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須按 25% 的稅率繳納當年的中國企業所得稅。

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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,279,020	848,245
中國土地增值稅	1,047,904	610,225
遞延稅項	(431,982)	(230,285)
年內稅項支出總額	<u>1,894,942</u>	<u>1,228,185</u>

7. 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之對賬以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>4,127,479</u>	<u>2,749,579</u>
按法定所得稅率計算	1,031,870	687,395
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	39,488	19,457
不可扣稅開支	22,480	13,490
過往年度利用的稅務虧損及可扣減暫時差異	(185,337)	(104,709)
未確認的可扣減暫時差異	75,961	60,263
未確認的稅務虧損	124,552	94,620
土地增值稅撥備	1,047,904	610,225
土地增值稅的稅務影響	<u>(261,976)</u>	<u>(152,556)</u>
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	<u>1,894,942</u>	<u>1,228,185</u>

合營企業及聯營公司於本年度應佔的稅項支出為人民幣620,547,000元(二零一七年：人民幣321,667,000元)。合營企業及聯營公司於本年度應佔的稅項抵免人民幣567,895,000元(二零一七年：人民幣295,724,000元)於綜合損益及其他全面收益表內列作「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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	1,228,218	798,535
應付中國土地增值稅	<u>1,069,454</u>	<u>631,022</u>
應付稅項總額	<u>2,297,672</u>	<u>1,429,557</u>

8. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股0.15港元(二零一七年：0.1港元)	<u>527,662</u>	<u>329,918</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上批准。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額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4,069,435,616股(二零一七年：2,999,974,584股)計算。

計算截至二零一八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：本公司於二零一七年一月一日的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(於二零一八年一月十六日發生)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二零一八年及二零一七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，並於二零一八年二月二日，超額配股權獲部分獲行使，且本公司配發及發行123,000,000股額外股份。

由於本集團於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故並未就截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出攤薄調整。

每股基本及攤薄盈利金額乃根據以下項目計算：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
盈利		
本公司普通權益持有人應佔溢利	<u>2,120,734</u>	<u>1,408,876</u>
股份		
年內已發行普通股的加權平均數	<u>4,069,435,616</u>	<u>2,999,974,584</u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣0.52元</u>	<u>人民幣0.47元</u>

10. 貿易應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項	34,151	15,605
減值	—	—
	<u>34,151</u>	<u>15,605</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	33,432	11,693
一年以上	719	3,912
	<u>34,151</u>	<u>15,605</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號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。根據對預期虧損率及賬面總額的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損並不重大，因此並無就其進行虧損津貼撥備。

11. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
與土地使用權有關的預付款項	5,033,898	4,919,534
按金	1,321,197	2,653,754
收購土地使用權的預付款項	—	2,252,435
其他可收回稅項	2,105,124	1,336,866
應收附屬公司非控股股東款項	3,964,789	479,138
建築成本預付款項	158,239	85,362
其他應收款項	176,610	88,469
	<u>12,759,857</u>	<u>11,815,558</u>
減值	(4,141)	—
	<u>12,755,716</u>	<u>11,815,558</u>

預付款項、其他應收款項及其他資產為無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收附屬公司非控股股東款項及應收第三方及其他按金款項的內部信用等級正在進行評定。本集團已評估該等應收款項的信貸風險自初步確認後並無顯著增加。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，並根據12個月的預期信貸虧計量減值，且已評估於二零一八年十二月三十一日的預期信貸虧損為人民幣4,141,000元(二零一七年：零)。

12. 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	8,115,173	5,461,411
一年以上	97,370	78,441
	<u>8,212,543</u>	<u>5,539,852</u>

貿易應付款項為無抵押及一般基於工程進度結算。

13. 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
與土地使用權有關的按金	1,992,577	2,737,349
附屬公司非控股股東墊款	2,181,899	851,470
建築相關留置按金	377,638	351,086
應付利息	119,067	161,731
應付工資及福利	248,924	112,288
物業銷售相關按金	161,958	78,950
營業稅及附加	185,937	69,405
維修基金	119,607	61,970
資產支持證券所得款項(附註)	3,285,661	—
其他	62,362	46,995
	<u>8,735,630</u>	<u>4,471,244</u>
減：即期部分	<u>5,449,969</u>	<u>4,471,244</u>
非即期部分	<u><u>3,285,661</u></u>	<u><u>—</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間末的公平值與其相應的賬面值相若。

附註：結餘指由中國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。

主席報告

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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之業務回顧與二零一九年的展望。

業績

二零一八年是正榮地產意義重大的一年，除了年初成功於香港聯交所主板上市，與國際資本市場接軌，全年更實現合約銷售額人民幣1,080億元，同比增長54.0%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的收益同比增長32.3%至人民幣26,453.1百萬元；毛利率同比上升1.7個百分點至22.8%；母公司擁有人應佔溢利為人民幣2,120.7百萬元，同比大幅增長50.5%；母公司擁有人應佔核心純利為人民幣1,952.0百萬元，同比大幅增長70.7%。董事會建議派發末期股息每股0.15港元，派息比例佔母公司擁有人應佔核心純利的約27.0%。

二零一八年業務回顧

合約銷售突破千億

於二零一八年，中國宏觀經濟錄得溫和增長，然而受到宏觀環境不確定性風險、房地產政策調控繼續從嚴、棚改貨幣化政策逐步退出等因素影響下，房地產行業表現出先揚後抑態勢。本集團秉持一貫審慎、穩健的經營原則，於二零一八年仍取得不俗成績，合約銷售金額與合約銷售建築面積均創新高，合約銷售額達人民幣1,080億元，同比大幅增長54.0%，躋身千億房企陣營，站穩行業前列位置，以優異的業績，向正榮地產成立20周年獻禮。

全國性佈局深化

二零一八年是本集團全國性佈局深化之年。順應交通網絡發展快速、地域邊界日益模糊及城市集群發展，本集團採取「聚焦都市圈、區域深耕」的策略。本集團抱持穩健、審慎的經營方針，年內購入總建築面積為1,114萬平方米的57幅土地。年內，本集團業務拓展至成渝及華南區域，形成全國六大區域佈局。於二零一八年十二月三十一日，本集團於全國28個城市，擁有建築面積2,456萬平方米的土地儲備，每平方米土地的平均成本為人民幣4,491元。本集團看好一、二線城市發展潛力及房地產市場的前景，約超過70%的土地儲備位於一、二線城市。

優化企業架構提升營運效率

在突破千億銷售規模後，本集團提出「精總部、強區域」方針，努力優化企業架構，以實現新業務規模下可持續、有質量的增長。一方面，整合現有業務佈局，成立和打造具實力的區域公司，將管理和資源更加優化和集中；另一方面，通過打造紡錘形管理結構，加速授權區域公司，支撐區域公司快速做強，提升項目的執行效率。

優化財務結構拓寬融資渠道

穩健的財務狀況乃本集團實現可持續、高品質的發展的支柱。因此，本集團於年內積極降桿杠、加強現金流管理，以提升自身財務狀況。此外，本集團發揮上市平台優勢，拓寬境內外資本市場融資管道，於年內先後發行優先票據760百萬美元、公司債券人民幣2,000百萬元及資產支持證券人民幣3,504百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團主要財務比率錄得明顯改善。其中，淨債務與權益比率大幅下降至74.0%、現金對短期借貸比率改善至約1.2倍，年末借貸加權平均融資成本為7.8%。

「改善大師」產品升級

近年來，從全國成交套均面積和重點一、二、三線城市成交戶平均面積結構變遷可以看出，房地產需求由終端用戶主導逐步轉變為改善型用戶主導。本集團以「改善大師」為定位，於年內將住宅產品線全面升級，形成「正榮府」、「紫闕台」、「雲麓」三大住宅系列，並實現全國各地的產品落地。其中，「紫闕台」產品系列被評為「房企輕奢精品產品系十強」之一。通過多年錘煉，本集團「改善大師」的品牌形象已獲市場認可，既順應房地產市場需求結構變遷的大勢，同時也為實現產品溢價打下良好基礎。

本集團相信「改善」不僅指住宅空間的改善，也包含生活方式的改善、城市功能模組的改善，基於此理念，本集團於年內也對商業產品線進行升級，形成「正榮中心」、「正榮街」、「鄰舍」三大商業物業系列。

獎項與認可

隨著正榮地產的規模及行業地位的提升，本集團的進步及成績獲得各界認可。於二零一八年六月，本公司股份被納入恒生綜合大中型股指數及滬、深港股通南下可投資標的。年內，本集團先後榮獲「中國房地產品牌價值第Top 13」、「中國房企綜合實力Top 200」第18位、金獅獎「2018年度最具投資價值新股」、金港股「最受投資者歡迎新股公司」殊榮、並蟬聯「2018年非凡僱主」及「2018最佳僱主企業」稱號。

二零一九年展望

展望二零一九年，在「房住不炒」基調不變的前提下，因城施策、分類指導為地方政府提供更多的自主權。政策的重心將逐漸從控房價轉向穩房價，同時長效機制推進提速。本集團認為，2019年行業將面臨變革的關口，預期長效機制的形成將對穩定行業長期健康發展起重要作用，銷售下行和行業集中度提升則是房地產市場不可避免的發展趨勢。面對行業變局，本集團既要有敬畏之心，也要積極進取，抓住新形勢下的發展機遇。

本集團將積極提升銷售表現，保持適當的規模優勢。二零一九年，本集團將合約銷售目標定在人民幣1,300億元，充足優質的可售資源將支持本集團實現有質量、可持續的穩定增長。此外，本集團仍會繼續加強現金流管理、將銷售回款放在重要位置，保持充裕的資金流動性，以從容應對市場可能發生的波動。

面對激烈的土地市場競爭，我們將緊密關注市場變化，堅持區域深耕策略，聚焦於一、二線城市及其都市圈，充分挖掘當中的機會。本集團認為，中國城鎮化仍有很長的發展期，蓬勃發展的都市圈及周邊核心城市住房需求依然旺盛。本集團將在保證現金流安全的情況下，合理補充高品質的土地儲備，保持和強化正榮地產的競爭優勢。

在財務策略方面，本集團將保持對合理充裕流動性的重視，繼續發揮和加強上市平台資源優勢，打造境內外聯動平台，實現更多元化的融資、優化債務結構及降低融資成本。同時，本集團將採取謹慎穩健的項目投資策略，通過經營業績的提升，進一步降低本集團的財務槓桿水平。

在堅守主航道、擴大開發業務規模的同時，本集團亦將審慎開拓新業務。我們預期核心城市對於過渡性、階段性的住房需求將增加，同時考慮到各地政府大力支持住房租賃市場的發展，本集團將在上海推出首個「榮寓」長租公寓品牌項目。

本集團以多年的發展歷程證明，以正直之心、精工之作、責任之行，本集團具備應對行業波動、把握機會、達致增長、實現與股東、員工共榮共贏的能力。展望未來，我們將積極擁抱變革，通過組織架構的鼎故革新，提升格局與能力，注重規模及重視經營效益，把握市場機遇，與股東一起共贏未來！

致謝

最後，本人謹代表董事會同仁，就全體股東對本公司的支持，全體同事一年來的辛勤努力及付出，致以誠摯的感謝。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，成為令人尊敬及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

土地儲備

截至二零一八年十二月三十一日，本集團在28個城市共擁有145個物業項目。該等物業中86個項目由本集團開發及擁有，及59個由本集團合營企業及聯營公司開發。截至二零一八年十二月三十一日，本集團擁有建築面積逾24.6百萬平方米，或按應佔份額計算約13.0百萬平方米的土地儲備總數。

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)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的總和。

下表載列截至二零一八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 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 ⁽¹⁾ 平方米	佔土地儲備 總數的 百分比 %
本集團及其附屬公司開發的物業						
長三角經濟區						
1 上海	5	222,907	56,686	233,337	512,930	2.1%
2 南京	6	92,121	660,185	—	752,306	3.1%
3 蘇州	7	207,957	571,088	—	779,045	3.2%
4 合肥	3	—	611,140	158,476	769,616	3.1%
5 嘉興	3	—	235,568	—	235,568	1.0%
6 滁州	1	—	146,737	—	146,737	0.6%
7 六安	1	—	134,645	424,121	558,765	2.3%
小計	26	522,985	2,416,048	815,934	3,754,967	15.3%
應佔小計	26	475,934	1,533,707	535,060	2,544,701	
中國中部經濟區						
8 鄭州	1	—	275,539	393,386	668,925	2.7%
9 武漢	1	39,550	128,885	26,808	195,243	0.8%
10 長沙	4	83,835	558,085	666,427	1,308,346	5.3%
11 襄陽	1	—	271,743	—	271,743	1.1%
小計	7	123,385	1,234,252	1,086,620	2,444,257	10.0%
應佔小計	7	121,345	749,428	915,041	1,785,814	
中國西部經濟區						
12 西安	2	104,689	203,589	—	308,278	1.3%
13 成都	1	—	—	7,190	7,190	0.0%
小計	3	104,689	203,589	7,190	315,468	1.3%
應佔小計	3	104,689	203,589	4,674	312,952	

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 ⁽¹⁾ 平方米	佔土地儲備 總數的 百分比 %
環渤海經濟圈						
14 天津	5	60,283	337,554	200,113	597,949	2.4%
15 濟南	2	—	354,605	—	354,605	1.4%
小計	7	60,283	692,159	200,113	952,555	3.9%
應佔小計	7	60,283	490,699	162,306	713,288	
海峽西岸經濟區						
16 福州	18	81,134	2,143,262	246,313	2,470,709	10.1%
17 南平	6	195,051	236,776	—	431,827	1.8%
18 平潭	1	—	162,760	—	162,760	0.7%
19 南昌	2	—	386,623	—	386,623	1.6%
20 贛州	10	278,416	955,676	—	1,234,092	5.0%
21 吉安	2	—	115,597	187,198	302,795	1.2%
22 莆田	2	4,785	—	—	4,785	0.0%
23 泉州	1	—	156,817	—	156,817	0.6%
小計	42	559,386	4,157,511	433,510	5,150,408	21.0%
應佔小計	42	559,377	3,285,572	339,912	4,184,861	
珠三角經濟區						
24 佛山	1	—	175,261	190,795	366,055	1.5%
小計	1	—	175,261	190,795	366,055	1.5%
應佔小計	1	—	59,589	64,870	124,459	
小計	86	1,370,728	8,878,820	2,734,162	12,983,709	52.9%
應佔小計	86	1,321,629	6,322,583	2,021,862	9,666,074	
本集團合營企業及聯營公司開發的物業						
長三角經濟區						
上海	1	—	348,062	—	348,062	1.4%
嘉興	4	—	625,695	—	625,695	2.5%
南京	3	—	731,515	—	731,515	3.0%
滁州	1	—	203,407	—	203,407	0.8%
25 徐州	3	—	242,636	445,657	688,293	2.8%
蘇州	18	—	2,324,582	—	2,324,582	9.5%
合肥	2	—	448,952	—	448,952	1.8%
26 無錫	1	—	206,471	—	206,471	0.8%
六安	1	—	45,112	411,634	456,746	1.9%
小計	34	—	5,176,432	857,291	6,033,722	24.6%
應佔小計	34	—	1,440,563	263,019	1,703,582	

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 ⁽¹⁾ 平方米	佔土地儲備 總數的 百分比 %
中國中部經濟區						
鄭州	1	—	227,181	—	227,181	0.9%
27 許昌	1	—	79,481	—	79,481	0.3%
武漢	2	—	423,565	545,571	969,136	3.9%
小計	4	—	730,227	545,571	1,275,798	5.2%
應佔小計	4	—	251,379	210,033	461,412	
中國西部經濟區						
28 重慶	1	—	113,124	277,325	390,449	1.6%
小計	1	—	113,124	277,325	390,449	1.6%
應佔小計	1	—	18,100	44,372	62,472	
環渤海經濟圈						
天津	4	—	808,980	—	808,980	3.3%
濟南	6	—	933,045	191,948	1,124,993	4.6%
小計	10	—	1,742,025	191,948	1,933,973	7.9%
應佔小計	10	—	372,886	63,343	436,229	
海峽西岸經濟區						
福州	3	—	530,697	—	530,697	2.2%
宜春	1	—	37,032	89,207	126,239	0.5%
吉安	1	—	235,221	—	235,221	1.0%
南昌	4	—	608,416	—	608,416	2.5%
贛州	1	—	446,264	—	446,264	1.8%
小計	10	—	1,857,631	89,207	1,946,838	7.9%
應佔小計	10	—	628,872	31,223	660,095	
本集團合營企業及聯營公司 開發的物業	59	—	9,619,438	1,961,341	11,580,779	47.1%

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 ⁽¹⁾ 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 (按應佔份額計算)	59	—	2,711,801	611,989	3,323,790	
土地儲備總數	145	1,370,728	18,498,258	4,695,503	24,564,489	100.0%
土地儲備總數 (按應佔份額計算)	145	1,321,629	9,034,384	2,633,852	12,989,864	

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)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。就非全資控股的項目而言，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

管理層討論及分析

表現摘要

	截至		同比變動
	十二月三十一日止年度 二零一八年	二零一七年	
合約銷售⁽¹⁾			
合約銷售金額(人民幣百萬元)	108,017	70,153	54.0%
合約銷售建築面積(平方米)	6,442,995	3,795,355	69.8%
合約平均售價(人民幣元/平方米)	16,765	18,484	-9.3%
財務資料摘要(人民幣百萬元)			
收益	26,453	19,995	32.3%
銷售成本	20,432	15,778	29.5%
毛利	6,021	4,217	42.8%
除所得稅前溢利	4,127	2,750	50.1%
年內溢利	2,233	1,521	46.8%
以下人士應佔：			
母公司擁有人	2,121	1,409	50.5%
非控股權益	112	112	—
核心純利 ⁽²⁾	2,064	1,256	64.3%
母公司擁有人應佔核心純利	1,952	1,144	70.7%
	截至十二月三十一日		
	二零一八年	二零一七年	同比變動
總資產(人民幣百萬元)	141,399	106,422	32.9%
總負債(人民幣百萬元)	116,920	94,198	24.1%
權益總額(人民幣百萬元)	24,479	12,224	100.3%
本公司擁有人應佔權益(人民幣百萬元)	13,529	8,179	65.4%
流動比率 ⁽³⁾	1.4	1.3	
淨債務與權益比率 ⁽⁴⁾	74.0%	183.2%	

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，不包括投資物業及金融資產公平值變動以及相關遞延稅項。
- (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

截至二零一八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108,017.1百萬元，較二零一七年同比增長54.0%，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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，總合約銷售建築面積約為6.4百萬平方米，較二零一七年同期的約3.8百萬平方米增加約69.8%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，合約平均售價(「平均售價」)約為人民幣16,765元／平方米，而二零一七年同期為人民幣18,484元／平方米。該減少主要是由於二零一八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。

長江三角洲經濟區、海峽西岸經濟區、中國中部經濟區、環渤海經濟圈及中國西部經濟區為本集團於二零一八年的合約銷售總額分別貢獻約52.7%、25.8%、14.1%、5.6%及1.8%。

下表載列本集團於二零一八年合約銷售明細(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 人民幣元／ 平方米	合約 銷售百分比
	平方米	人民幣千元	平方米	%
長江三角洲經濟區	3,112,677	56,976,995	18,305	52.7%
海峽西岸經濟區	1,870,108	27,817,506	14,875	25.8%
中國中部經濟區	1,021,540	15,225,145	14,904	14.1%
環渤海經濟圈	280,256	6,016,779	21,469	5.6%
中國西部經濟區	158,415	1,980,705	12,503	1.8%
總計	<u>6,442,995</u>	<u>108,017,130</u>	<u>16,765</u>	<u>100.0%</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度，客戶墊款約為人民幣47,149.5百萬元，較二零一七年同期的約人民幣39,324.1百萬元，增長19.9%。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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售物業已確認收益為人民幣26,179.3百萬元，較二零一七年同期的人民幣19,882.0百萬元增長約31.7%，佔本集團收益總額的99.0%。於二零一八年，本集團銷售物業的已確認平均售價約為人民幣17,445元／平方米，較二零一七年的人民幣13,116元／平方米增加33.0%，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圈所致。

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)二零一八年已確認的平均售價整體上漲。

於二零一八年，本集團交付的物業包括南京正榮·潤峯、南京正榮·潤錦城及上海虹橋·正榮中心等。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
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
長江三角洲經濟區	20,541,020	10,087,757	78.5	50.8	854,608	474,639	24,036	21,254
海峽西岸經濟區	4,426,047	7,373,677	16.9	37.1	478,171	849,565	9,256	8,679
中國中部經濟區	1,093,383	72,164	4.2	0.4	161,372	15,464	6,776	4,667
環渤海經濟圈	94,051	2,294,750	0.3	11.5	4,019	171,606	23,400	13,372
中國西部經濟區	24,843	53,667	0.1	0.2	2,481	4,611	10,014	11,638
總計	<u>26,179,344</u>	<u>19,882,015</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1,500,651</u>	<u>1,515,885</u>	<u>17,445</u>	<u>13,116</u>

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。

截至二零一八年十二月三十一日，本集團擁有持作出售的已完工物業的金額為人民幣11,433.5百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日的金額人民幣16,103.1百萬元減少29.0%。該減少主要是由於二零一八年已售的完工物業已交付並確認收入所致。本集團已就持作出售的所有已完工物業取得竣工證明書。

開發中物業

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

截至二零一八年十二月三十一日，本集團的開發中物業金額為人民幣63,588.0百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日的金額人民幣40,802.8百萬元增加55.8%。該增加主要是由於本集團於2018年內開發項目數量的增加所致。

物業投資

租金收入

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的租金收入約為人民幣104.8百萬元，較二零一七年增加46.9%。該增加乃主要由於莆田財富中心的租約價格上漲所致。

投資物業

截至二零一八年十二月三十一日，本集團有10項投資物業，總建築面積約為738,410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463,713平方米的投資物業已開始出租。

土地儲備

於二零一八年，本集團持續全國性擴展並進軍13個新城市。本集團共收購57幅新地塊，總地盤面積約為4.0百萬平方米，總估計建築面積約為11.1百萬平方米。下表載列本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的最新收購的地塊詳情。

二零一八年新收購地塊的合約地價總額約為人民幣53,802.5百萬元。二零一八年所收購地塊的平均成本約為每平方米人民幣4,829元。

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		平均土地
				總建築面積 平方米	土地出讓金 人民幣 百萬元	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	嘉興碧桂園·悅公館	住宅／零售	7,342	16,574	38	2,279
南京	南京正榮·悅江府	住宅／零售	32,622	113,874	1,520	13,348
南京	南京和峰南岸	住宅／零售	26,829	109,991	1,140	10,364
六安	六安碧桂園正榮 鳳凰城北苑	住宅／零售	199,979	558,765	1,115	1,995
<i>中國中部經濟區</i>						
鄭州	鄭州城南正榮府	住宅	163,330	668,925	900	1,345
長沙	長沙正榮·紫關台	住宅／零售	20,275	216,671	768	3,544
襄陽	襄陽長投·正榮府	住宅／零售	68,554	271,743	850	3,129
<i>中國西部經濟區</i>						
成都	成都春華錦田項目	住宅	24,639	7,190	41	5,757
<i>環渤海經濟區</i>						
天津	天津和山正苑(39#地塊)	住宅	25,428	51,862	270	5,206
天津	天津和山正苑(38#地塊)	住宅	38,606	75,613	423	5,594
<i>珠三角經濟區</i>						
佛山	佛山金茂碧桂園正榮府	住宅／零售	109,246	366,055	3,004	8,207
<i>海峽西岸經濟區</i>						
福州	福清2018拍-02號	住宅／零售	68,079	208,036	1,008	4,845
福州	福清2018拍-03號	住宅／零售	64,728	198,796	900	4,527
平潭	平潭嵐灣·正榮府	住宅／零售	55,161	194,792	1,163	5,970
吉安	吉安碧桂園正榮·廬陵府	住宅／零售	74,388	193,387	739	3,823
吉安	吉安碧桂園正榮· 廬陵府二期	住宅／零售	78,938	193,236	776	4,014
南昌	南昌悅隴府	住宅／零售	36,587	102,938	376	3,652
漳州	漳州西湖·正榮府	住宅／零售/ SOHO和 寫字樓	59,573	156,817	1,548	9,871
泉州	泉州正榮·寶嘉·江濱府	住宅／零售	59,486	187,198	500	2,671
小計			<u>1,213,790</u>	<u>3,892,463</u>	<u>17,079</u>	<u>4,387</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	土地面積 平方米	估計		平均土地 成本(根據 估計總建築 面積計算)	應佔權益
				總建築面積 平方米	土地出讓金 人民幣 百萬元	人民幣元／ 平方米	
<i>長江三角洲經濟區</i>							
嘉興	嘉興旭輝光耀城	住宅／零售	58,321	148,409	875	5,895	25.0%
嘉興	嘉興世茂·璀璨時代	住宅／零售	67,291	202,686	1,351	6,665	30.0%
南京	南京瓏悅	住宅	35,051	113,680	1,340	11,787	33.0%
南京	南京招商正榮·東望府	住宅／零售	90,981	362,036	2,240	6,187	49.0%
滁州	滁州弘陽·時光瀾庭	住宅／零售	89,886	203,407	466	2,291	30.0%
徐州	徐州嬌山府(34#地塊)	住宅／零售	60,584	113,040	347	3,067	33.0%
徐州	徐州嬌山府(35#地塊)	住宅／零售	86,948	157,192	572	3,641	33.0%
徐州	徐州玖璽	住宅／零售	45,352	129,596	929	7,168	27.0%
徐州	徐州梧桐公館	住宅／零售	166,471	288,465	830	2,878	25.0%
蘇州	蘇州上湖名著花園	住宅／零售	46,004	119,180	803	6,741	33.0%
蘇州	蘇州江城源著花苑	住宅／零售	69,982	122,187	399	3,269	13.0%
蘇州	蘇州海上時光花園	住宅／零售	69,206	186,396	590	3,163	14.5%
蘇州	蘇州湖悅瀾庭	住宅／零售	59,235	158,869	366	2,305	16.3%
蘇州	蘇州香悅四季雅苑	住宅／零售	56,479	123,795	361	2,914	20.0%
蘇州	蘇州鉞翠天第	住宅／零售	36,748	85,647	829	9,683	16.7%
蘇州	蘇州格蒂名門	住宅／零售	131,418	240,548	2,116	8,797	33.3%
蘇州	蘇州雲樾蘭庭	住宅／零售	59,065	173,310	1,177	6,793	33.0%
蘇州	蘇州依雲水岸	住宅	34,801	93,575	300	3,205	13.8%
蘇州	蘇州紫譽華庭	住宅	65,378	198,023	1,245	6,287	31.8%
蘇州	蘇州雙環華庭	住宅	17,361	49,402	116	2,344	33.0%
蘇州	蘇州湖悅天境	住宅／零售／ SOHO和寫字樓	62,563	206,471	485	2,347	20.0%
六安	六安碧桂園正榮鳳凰城南苑	住宅／零售	199,748	456,746	1,102	2,413	33.8%

城市	地塊／項目名稱	土地用途	土地面積 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)	應佔權益
						人民幣元/ 平方米	
<i>中國中部經濟區</i>							
許昌	許昌天悅府	住宅／零售	20,994	79,481	187	2,357	33.3%
重慶	重慶中央公園	住宅	150,048	390,449	2,151	5,508	16.0%
<i>環渤海經濟區</i>							
天津	天津和山正院·正園 (41#地塊)	住宅	50,458	101,069	553	5,472	50.0%
天津	天津九和府	住宅／零售	52,482	242,060	3,520	14,542	18.0%
濟南	濟南玖瓏府	住宅／零售	101,792	266,072	1,082	4,065	33.0%
濟南	濟南鳳凰首府	住宅／零售	51,597	177,130	1,945	5,453	20%
濟南	濟南天宸	住宅／零售	51,614	179,559			
濟南	濟南錦悅府	住宅／零售	40,843	107,966	1,499	6,123	15%
濟南	濟南公園學府	住宅／零售	46,541	136,843			
濟南	濟南時代領譽	住宅／零售	84,949	257,424	1,680	6,526	33%
<i>海峽西岸經濟區</i>							
福州	福州碧桂園正榮悅玲瓏	住宅／零售	77,113	158,846	889	5,597	20.0%
福州	福州陽光城保利源溪裡山	住宅／零售	131,972	227,483	1,225	5,385	20.0%
南昌	旭輝正榮碧桂園·凌雲府	住宅／零售	27,980	62,456	147	2,359	33.0%
南昌	南昌金地金茂正榮悅風華	住宅／零售	65,914	122,342	546	4,463	30.9%
贛州	贛州碧桂園正榮·天麓	住宅／零售	158,977	446,264	1,431	3,206	50.0%
吉安	吉安正榮陽光城·文瀾府	住宅／零售	82,468	235,221	763	3,245	50.0%
宜春	宜春正榮金投袁州府	住宅／零售	55,227	126,239	266	2,107	35.0%
小計			<u>2,859,842</u>	<u>7,249,564</u>	<u>36,723</u>	<u>5,066</u>	
總計			<u>4,073,632</u>	<u>11,142,027</u>	<u>53,802</u>	<u>4,829</u>	

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣19,995.1百萬元增加約32.3%至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。本集團於二零一八年確認的收益總額當中，(i)物業銷售收益較二零一七年增加約31.7%至人民幣26,179.3百萬元；(ii)物業租賃收益較二零一七年增加約46.9%至人民幣104.8百萬元；及(iii)提供商業物業管理服務收益較二零一七年增加約45.8%至人民幣56.6百萬元。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。

	二零一八年		二零一七年		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	26,179,344	99.0%	19,882,015	99.4	31.7%
租金收入	104,812	0.4%	71,354	0.4	46.9%
物業管理收入	56,610	0.2%	38,816	0.2	45.8%
管理服務收入 ⁽¹⁾	112,340	0.4%	2,876	0.0	3806.2%
總計	<u>26,453,106</u>	<u>100.0</u>	<u>19,995,061</u>	<u>100.0</u>	<u>32.3%</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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣15,777.7百萬元增加約29.5%至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，主要是由於本集團於截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣4,217.4百萬元增加約42.8%至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。

毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的21.1%增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的22.8%，主要是由於已交付物業的銷售價格上升。

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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣154.2百萬元增加約164.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣407.6百萬元，主要是由於二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣641.0百萬元增加約36.7%至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，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)本集團於二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣664.5百萬元增加約47.6%至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，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

其他開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣40.9百萬元增加9.9%至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。

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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣353.8百萬元減少約59.1%至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。

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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣551.5百萬元減少約30.8%至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，主要是由於資本化利息水平於二零一八年增加。

應佔合營企業及聯營公司虧損

本集團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為人民幣59.5百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣65.6百萬元減少9.3%，主要是由於合營企業的盈利水準持續改善。

本集團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為人民幣98.5百萬元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣12.3百萬元增加702.6%，主要是由於本集團聯營企業持有的物業項目增加導致相關開支上升。

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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,228.2百萬元增加約54.3%至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，主要是由於本集團的除稅前溢利增加所致。截至二零一八年十二月三十一日止年度，實際企業所得稅率為27.5%，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則為28.9%。

年內溢利

由於上文所述，本集團的年內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,521.4百萬元增加約46.7%至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。

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

截至二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣22,539.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣14,539.5百萬元)、已抵押存款約人民幣963.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,195.3百萬元)及受限制現金約人民幣4,866.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,931.5百萬元)。

債務

截至二零一八年十二月三十一日，本集團擁有尚未償還銀行及其他借款總額人民幣38,170.6百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣40,061.2百萬元。截至二零一八年十二月三十一日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣8,321.0百萬元之境內公司債券及優先票據，截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣2,002.4百萬元。本集團的借款主要以人民幣及美元計值。

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、開發中物業、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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
即期借款：		
銀行借款－有抵押	80,000	250,000
銀行借款－無抵押	—	230,000
其他借款－有抵押	5,292,063	4,106,572
其他借款－無抵押	15,900	688,416
加：非即期借款的即期部分		
銀行借款－有抵押	8,379,839	7,032,732
銀行借款－無抵押	832,643	33,400
其他借款－有抵押	5,185,600	7,660,637
其他借款－無抵押	1,843,165	980,000
優先票據及公司債券	2,209,986	2,002,359
即期借款總額	23,839,196	22,984,116
非即期借款：		
銀行借款－有抵押	11,655,746	7,722,609
銀行借款－無抵押	583,896	1,705,859
其他借款－有抵押	4,066,849	9,531,953
其他借款－無抵押	234,888	119,000
優先票據及公司債券	6,111,026	—
非即期借款總額	22,652,405	19,079,421
總計	46,491,601	42,063,537

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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
須於一年內償還	23,839,196	22,984,116
須於第二年償還	13,309,982	13,585,642
須於二至五年內償還	8,809,949	5,493,779
須於五年以上償還	532,474	—
小計	22,652,405	19,079,421
總計	46,491,601	42,063,537

此外，截至二零一八年十二月三十一日，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「債券發售」。

借款成本

本集團於截至二零一八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7.8%，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度為7.3%。該增加主要是由於市場整體利率水準上漲。

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

本集團的流動比率由截至二零一七年十二月三十一日的1.3增加至截至二零一八年十二月三十一日的1.4，主要是由於流動資產增加所致。

本集團的淨債務與權益比率由截至二零一七年十二月三十一日的183.2%下降至截至二零一八年十二月三十一日的74.0%，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。

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。

截至二零一八年十二月三十一日，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32,850.0百萬元，截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣21,961.4百萬元。

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。

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

本集團截至二零一八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13,396.1百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣9,168.6百萬元。

本集團截至二零一八年十二月三十一日的經營租賃支出為人民幣113.9百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日則為人民幣89.6百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至二零一八年十二月三十一日，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。

截至本公告日期，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。

於二零一八年四月，本集團透過私人配售發行建議本金總額約人民幣2,421.0百萬元的資產支持證券。證券分為兩個份額發行。第一種份額即是證券的優先級份額，發行金額為人民幣2,300.0百萬元，三年期，發行利率7.3%。第二種份額即是證券的次級份額，發行金額為人民幣121.0百萬元，三年期，無固定發行利率及到期日為二零二一年四月。

於二零一八年五月，本集團透過私人配售發行一年期金額為160.0百萬美元的優先票據，年利率8.5%及到期日為二零一九年五月。本集團已於二零一九年二月回購該等票據之全部尚未償還本金額。有關詳情請參閱本公告「期後事件」。

於二零一八年六月，本集團透過公開發售發行250.0百萬美元的優先票據。該票據將按年利率10.5%計息，到期日為二零二零年六月。

於二零一八年十月，本集團透過公開發售發行27個月金額為280.0百萬美元的優先票據，年利率12.5%及到期日為二零二一年一月。

此外，於二零一八年十月，本集團透過公開發售發行70.0百萬美元的優先票據。該票據將按年利率12.5%計息，到期日為二零二一年一月。

於二零一八年十一月，本集團發行建議本金總額約人民幣1,084.0百萬元的資產支持證券。證券分為兩個份額發行。第一種份額即是證券的優先級份額，發行金額為人民幣1,029.0百萬元，兩年期，發行利率7.2%。第二種份額即是證券的次級份額，發行金額為人民幣55.0百萬元，兩年期，無固定發行利率及到期日為二零二零年十一月。

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

截至二零一八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

截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日，本集團擁有合共2,167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

本集團發生以下重大期後事件：

於二零一九年一月，本集團以公開發售發行200.0百萬美元的優先票據，年利率為8.6%及到期日為二零二零年一月十三日。

於二零一九年一月，本集團以公開發售發行150.0百萬美元的額外優先票據。該額外優先票據將按年利率10.5%計息，到期日為二零二零年六月二十八日，並將與二零一八年六月二十八日發行的本金總額為250.0百萬美元二零二零年到期年利率10.5%的優先票據合併及構成單一系列。

於二零一九年二月，本集團以公開發售發行230.0百萬美元的優先票據。該票據將按年利率9.8%計息，到期日為二零二一年八月二十日。

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(「票據」)之全部尚未償還本金額。票據回購完成後，票據將予以註銷。

於二零一九年三月，本集團以公開發售發行200.0百萬美元的優先票據。該票據將按年利率9.15%計息，到期日為二零二二年三月八日。

本集團擬將該等債券發售所得款項用於對其現有債務再融資及亦可能於未來短期內考慮其他債券發售計劃。

除上述事件外，本集團於二零一八年十二月三十一日後及直至本公告日期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，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753.8百萬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573.1百萬元，而剩餘款項將依據其後年度的建設進度逐年支付。

其他資料

購買、出售及贖回上市證券

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及二零一八年二月二日部分行使超額配股權配發額外123,000,000股股份外，於截至二零一八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0.15港元(相當於每股人民幣0.13元)，截至二零一八年十二月三十一日止年度，建議末期股息合共約為618.45百萬港元(或約人民幣527.66百萬元)(「二零一八年建議末期股息」)，佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的純利約23.6%。二零一八年建議末期股息須待本公司股東於二零一九年五月二十四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。二零一八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二零一九年五月二十四日(星期五)召開，而召開股東週年大會之通告將於本公司網站及聯交所網站刊發，並於適當時候按上市規則的要求寄發予股東。為釐定出席股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零一九年五月二十一日(星期二)至二零一九年五月二十四日(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二零一九年五月二十四日(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二零一九年五月二十日(星期一)下午四時三十分(香港時間)前，送達本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

待於應屆股東週年大會上批准二零一八年建議末期股息後，本公司亦將於二零一九年五月三十日(星期四)至二零一九年六月三日(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。為符合資格獲派二零一八年建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零一九年五月二十九日(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。二零一八年建議末期股息(倘於應屆股東週年大會上獲本公司股東批准)將於二零一九年七月十日(星期三)或前後派付予於二零一九年六月三日(星期一)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。本公司股份直至二零一八年一月十六日方在聯交所上市(「上市日期」)，自上市日期起至二零一八年十二月三十一日止期間，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。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，自上市日期起至二零一八年十二月三十一日止期間，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二零一八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二零一八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，二零一九年三月二十四日

於本公告日期，本公司執行董事為黃仙枝先生、王本龍先生及陳偉健先生，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、沈國權先生及王傳序先生。