zhenro正荣地产

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

全球發售

獨家保薦人

建银国际 CCB International

聯席全球協調人

建银国际 CCB International　國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际 CCB International　國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL　海通國際 HAITONG

重 要 提 示

閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應尋求獨立專業顧問意見。

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)

全 球 發 售

全球發售的發售股份數目	:	**1,000,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)**
香港發售股份數目	:	**100,000,000股股份(可予重新分配)**
國際發售股份數目	:	**900,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)**
最高發售價	:	**每股發售股份4.08港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)**
面值	:	**每股股份0.00001美元**
股份代號	:	**6158**

獨家保薦人

建银国际 CCB International

聯席全球協調人

建银国际 CCB International　國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际 CCB International　國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL　海通國際 HAITONG

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條所規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)與本公司於二零一八年一月九日(星期二)或前後協商釐定，且無論如何不遲於二零一八年一月十二日(星期五)。發售價將不高於每股發售股份4.08港元，目前預期將不低於每股發售股份3.40港元，除非另有公告。香港發售股份的申請人在申請時須支付最高發售價每股發售股份4.08港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的發售價低於每股發售股份4.08港元，多收的款項將予退還。

倘獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)與本公司基於任何理由未能於二零一八年一月十二日(星期五)之前就發售價達成協議，全球發售將不會進行且將告失效。

獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)在認為合適的情況下及徵得我們同意後，可於遞交香港公開發售申請的截止日期早上之前任何時間，調低本招股章程所列的香港發售股份數目及／或指示性發售價範圍(即3.40港元至4.08港元)。在此情況下，我們將在作出有關調減決定後盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請的截止日期早上在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通知。該等通知亦將刊載於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.zhenrodc.com**。進一步詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。如果香港發售股份申請已於遞交香港公開發售申請截止日期前遞交，倘下調發售股份數目及／或指示性發售價範圍，有關申請隨後可以撤回。

於作出投資決定前，有意投資人士務請仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括「風險因素」所載的風險因素。

香港發售股份的潛在投資者應注意，倘某些理由在上市日期上午八時正之前發生，獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使認購人認購香港發售股份的責任。該等理由載於「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」。務請閣下參閱該節以獲取進一步詳情。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟發售股份可依據美國證券法S規例在美國境外於離岸交易中提呈發售、出售或交付。

二零一七年十二月二十八日

預 期 時 間 表 (1)

*以下預期時間表如有任何變動，本公司將在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.zhenrodc.com**刊發公告。*

開始公開發售以及**白色**及**黃色**
申請表格開始可供索取 ..... 二零一七年十二月二十八日 (星期四) 上午九時正

根據**白表eIPO**服務透過指定網站**www.eipo.com.hk**
完成電子認購申請的截止時間(2) ..... 二零一八年一月八日 (星期一) 上午十一時三十分

開始辦理申請登記(3) ..... 二零一八年一月八日 (星期一) 上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格的截止時間 ..... 二零一八年一月八日 (星期一) 中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬
完成**白表eIPO**申請付款的截止時間 ..... 二零一八年一月八日 (星期一) 中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**
的截止時間(4) ..... 二零一八年一月八日 (星期一) 中午十二時正

截止辦理申請登記(3) ..... 二零一八年一月八日 (星期一) 中午十二時正

預期定價日(5) ..... 二零一八年一月九日 (星期二)

(1) 在南華早報 (以英文) 及香港經濟日報
(以中文) 刊登有關最終發售價、香港公開
發售的申請結果、國際發售的認購踴躍程度
及香港公開發售的香港發售股份
分配基準的公告 ..... 二零一八年一月十五日 (星期一) 或之前

(2) 透過多種途徑公佈香港公開發售的
分配結果 (包括獲接納申請人的身份
證明文件號碼或香港商業登記號碼
(如適用)) (載於「如何申請香港
發售股份－11.公佈結果」) ..... 由二零一八年一月十五日 (星期一) 起

(3) 將在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及
本公司網站**www.zhenrodc.com**[6]刊載
公告全文(包括上文第(1)及(2)項)的日期.....由二零一八年一月十五日(星期一)起

可於**www.iporesults.com.hk**(或者：英文網站
https://www.eipo.com.hk/en/Allotment；
中文網站**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)
利用「按身份證明文件號碼搜索」
功能查閱香港公開發售的分配結果.....由二零一八年一月十五日(星期一)起

發送／領取根據香港公開發售全部或部分
申請獲接納的股票或將股份
記存於中央結算系統的日期[7][9].....二零一八年一月十五日(星期一)或之前

發送／領取根據香港公開發售全部或部分獲接納申請(倘適用)
或全部或部分不獲接納申請的退款支票及
白表電子退款指示的日期[8][9].....二零一八年一月十五日(星期一)或之前

預期股份於聯交所開始買賣的時間.....二零一八年一月十六日(星期二)上午九時正

香港公開發售將由二零一七年十二月二十八日(星期四)直至二零一八年一月八日(星期一)接受申請，較一般市場慣例之四日略長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，而退款金額(如有)將於二零一八年一月十五日(星期一)不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份於二零一八年一月十六日(星期二)在聯交所開始買賣。

附註：

(1) 除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

(2) 於截止遞交申請當日上午十一時三十分後，　閣下不得透過指定網站**www.eipo.com.hk**向**白表eIPO**服務供應商遞交申請。倘　閣下已於截止遞交申請當日上午十一時三十分或之前遞交申請並已從指定網站取得申請參考編號，則可於當日中午十二時正(即截止辦理申請登記的時間)前繼續辦理申請手續(透過完成繳付申請股款)。

(3) 倘於二零一八年一月八日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則該日不會開始或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」。倘於二零一八年一月八日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，則本節所述日期或會受影響。倘出現此情況，我們會刊登報章公告。

(4) 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**而申請認購香港發售股份的申請人，應參閱「如何申請香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。

(5) 預期定價日將為二零一八年一月九日(星期二)或前後，但無論如何不遲於二零一八年一月十二日(星期五)。倘因任何理由，獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)與我們於二零一八年一月十二日(星期五)之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

(6) 本公司網站或本公司網站所載任何資料概不構成本招股章程一部分。

(7) 發售股份的股票僅在全球發售在各方面成為無條件及概無包銷協議根據其條款終止的情況下於二零一八年一月十六日(星期二)上午八時正成為有效。投資者如在收到股票前或於股票成為有效前買賣股份，須自行承擔風險。

(8) 倘最終發售價低於申請時就每股發售股份應付價格，本公司將根據香港公開發售就全部或部分不獲接納申請及全部或部分獲接納申請發出電子退款指示／退款支票。申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分或(如屬聯名申請人)排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分，可能會印於退款支票(如有)上。有關資料亦會轉交第三方以便辦理退款手續。兑現退款支票前，銀行可能要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。申請人的香港身份證號碼或護照號碼如填寫不準確，可能導致退款支票失效或延遲兑現。

(9) 以**白色**申請表格或**白表eIPO**申請1,000,000股或以上香港發售股份並提供申請表格所規定全部資料的申請人，可於二零一八年一月十五日(星期一)或本公司在報章上所通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記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)領取任何退款支票及／或股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋上公司印章的授權書領取。個人申請人與公司授權代表領取時，必須出示香港證券登記處接納的身份證明。

以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人，可親身領取退款支票(如有)，惟不得選擇領取股票，因該等股票將以香港結算代理人的名義發出並存入中央結算系統，以記存於其申請表格中所列明彼等或指定中央結算系統參與者股份戶口。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人領取退款支票的程序無異。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請認購香港發售股份的申請人，請參閱「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款－親身領取－(iv)倘　閣下向香港結算發出電子認購指示」了解更多詳情。

對於透過**白表eIPO**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳付申請股款的申請人，退款(如有)將以電子退款指示形式發送至銀行賬戶。對於透過**白表eIPO**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳付申請股款的申請人，退款(如有)將以退款支票形式透過普通郵遞寄往認購申請指示所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請1,000,000股以下香港發售股份的申請人及任何未獲領取的股票及／或退款支票將以普通郵遞寄往相關申請所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

進一步資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份－13.退回股款」及「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款」各節。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售架構的詳情(包括全球發售的條件及香港發售股份申請程序)，請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

目　　錄

致投資者的重要提示

本招股章程由正榮地產集團有限公司僅為香港公開發售及香港發售股份而刊發，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何有關證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區的相關證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時僅應倚賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向　閣下提供有別於本招股章程所載的資料。　閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或參與方授權而加以依賴。

頁次

預期時間表 i

目錄 v

概要 1

釋義及詞彙 14

前瞻性陳述 44

風險因素 46

豁免嚴格遵守上市規則 86

有關本招股章程及全球發售的資料 89

董事及參與全球發售的各方 94

公司資料 98

行業概覽 100

監管概覽 115

我們的歷史及重組 133

業務 153

目　　錄

頁次

與控股股東的關係 301

關連交易 309

董事及高級管理層 318

主要股東 336

股本 338

財務資料 341

基礎投資者 412

未來計劃及所得款項用途 416

包銷 418

全球發售的架構 430

如何申請香港發售股份 441

附錄一　會計師報告 I-1

附錄二　未經審核備考財務資料 II-1

附錄三　物業估值報告 III-1

附錄四　本公司組織章程及開曼公司法概要 IV-1

附錄五　法定及一般資料 V-1

附錄六　送呈公司註冊處處長及備查文件 VI-1

本概要旨在向　閣下提供本招股章程所載資料概覽。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，且應與本招股章程全文一併閱讀，以確保其完整性。　閣下決定投資於發售股份前，應細閱整份文件。

任何投資均有風險。投資發售股份時的若干特定風險載列於「風險因素」。在作出發售股份投資決定前，　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

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以及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

	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。

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。

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。我們自本招股章程附錄一會計師報告摘錄我們的合併財務資料概要。以下概要應與本招股章程附錄一的合併財務資料(包括相關附註)及本招股章程「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。

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)。

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

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。

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。經計及我們可能從全球發售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，但上市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

緊隨全球發售完成後(但不包括因超額配股權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71.25%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。

全球發售統計數字[1]

發售規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的25%
發售架構：	初步為香港公開發售佔10%(可予重新分配)及國際發售佔90%(可予重新分配及視乎超額配股權行使情況而定)

超額配股權：　最多為全球發售下初步可供認購的發售股份數目的15%

每股股份發售價：　每股發售股份3.40港元至4.08港元

	按發售價每股股份3.40港元計算	按發售價每股股份4.08港元計算
股份市值[2]	13,600百萬港元	16,320百萬港元
每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值[3]	3.28港元	3.44港元

附註：

(1) 本表內所有統計數字均基於超額配股權並無獲行使之假設。

(2) 市值乃基於預期根據全球發售將予發行的1,000,000,000股股份計算，並假設完成股份拆細及資本化發行後及緊隨全球發售完成後已發行及發行在外4,000,000,000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股份拆細及資本化發行後及緊隨全球發售完成後已發行及發行在外4,000,000,000股股份而計算。

所得款項用途

我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及開支，假設超額配股權並無獲行使，我們將收取全球發售所得款項淨額約3,740百萬港元(假設發售價為每股股份3.74港元(即指示性發售價範圍的中位數))；或約4,301百萬港元(倘超額配股權獲悉數行使)。

我們擬動用全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約60%或2,244百萬港元將用作開發我們現有物業項目或項目階段(即正榮•濱江紫闕、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30%或1,122百萬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600.0百萬元的兩年期借款，按固定年利率6.20%計息，到期日為二零一八年六月二十八日；(ii)一筆金額為人民幣573.0百萬元的兩年期借款，按固定年利率6.50%計息，到期日為二零一八年二月二日；(iii)一筆金額為人民幣343.8百萬元的兩年期借款，按固定年利率6.50%計息，到期日為二零一八年六月二十九日；及(iv)一筆金額為人民幣229.2百萬元的兩年期借款，按固定年利率6.50%計息，到期日為二零一八年四月二十八日；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797百萬元；及

- 約10%或374百萬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全球發售而言，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)與全球發售有關的風險。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」，　閣下於決定投資發售股份前應細閱整節。

上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。於往績記錄期，我們產生的上市開支約人民幣20.4百萬元，其中人民幣15.3百萬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人民幣155.0百萬元的進一步開支，其中人民幣35.4百萬元將計入收益表及人民幣119.6百萬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

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招股章程日期保持穩定。

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，直至本招股章程日期，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。

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「安徽置業」	指	安徽正榮置業發展有限公司，於二零一六年六月一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「申請表格」	指	**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或按文義所指有關香港公開發售所使用的以上任何申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於二零一七年十二月十五日有條件採用並自上市日期起生效的經修訂及重述組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「平均售價」	指	平均銷售價格
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「Blooming Force」	指	Blooming Force Limited，於二零一五年十月二日在英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「環渤海經濟圈」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國北京市、天津市及河北省的經濟區
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放進行常規銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－3.本公司股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案」一段所述將本公司可分派儲備中若干款項撥充資本而將發行2,950,000,000股股份

「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法 (一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「長沙商業」	指	長沙正榮商業管理有限公司，於二零一六年七月十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「長沙置業」	指	正榮 (長沙) 置業有限公司，於二零一三年三月六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「長沙正榮正泰」	指	長沙正榮正泰置業發展有限公司，於二零一六年五月五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的合營企業，本集團持有其50%股權，其餘50%股權由長沙騰瑞升隆實業有限公司 (除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方) 持有
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，但僅在本招股章程內及作地區參考而言，除文義另有所指外，本招股章程對「中國」的提述並不包括香港、澳門及台灣

「滁州正宏」	指	滁州正宏置業發展有限公司，於二零一七年八月十日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「滁州正景華榮」	指	滁州正景華榮置業發展有限公司，於二零一七年十二月八日在中國成立的有限責任公司及本公司的非全資附屬公司，南京正升擁有其51%股權，其餘49%股權由來安縣景華置業有限公司(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)擁有
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司，根據證券及期貨條例獲准可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之持牌法團
「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問，為獨立第三方
「中國指數研究院報告」	指	我們委託中國指數研究院編製的《中國宏觀經濟及房地產行業概覽》及《正榮地產集團有限公司市場地位認證研究報告》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」或「我們」	指	正榮地產集團有限公司(前稱Zhenro Holding Limited)，於二零一四年七月二十一日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指歐宗榮、歐國強、歐國偉、RoYue、RoJing、RoSheng及Warm Shine
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「二零一六年公司債券」	指	江西房地產於二零一六年十月十日發行的公司債券，於上海證券交易所掛牌及買賣
「公司重組」	指	「我們的歷史及發展－公司重組」所述本集團已進行的公司重組安排
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「ERP系統」	指	企業資源規劃系統
「福建景恒」	指	福建景恒投資管理有限公司，於二零一三年十一月七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「福建房地產」	指	正榮(福建)房地產開發有限公司，於二零一四年二月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「福州商業」	指	福州正榮商業管理有限公司，於二零一六年六月八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「福州豐澤威」	指	福州豐澤威實業有限公司，於二零一七年六月十二日在中國成立的有限責任公司，本公司的全資附屬公司
「福州華策」	指	福州華策企業管理有限公司，於二零一七年六月十五日在中國成立的有限責任公司，本公司的全資附屬公司

「福州滙衡」	指	福州滙衡貿易有限公司，於二零一七年七月二十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「福州投資」	指	正榮(福州)投資發展有限公司，於二零一六年一月六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「福州駿泰」	指	福州駿泰商業管理有限公司，於二零一七年六月十六日在中國成立的有限責任公司，本集團的全資附屬公司
「福州置業」	指	正榮(福州)置業發展有限公司，於二零零七年十二月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「福州榮泰」	指	榮泰(福州)置業發展有限公司，於二零一七年十二月八日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「福州萬華」	指	福州市萬華房地產有限公司，於二零一零年九月十七日在中國成立的有限責任公司，為正榮集團公司的聯營公司，由萬科旗下一間全資附屬公司及正榮集團公司分別擁有60%及40%權益
「福州正升」	指	正升(福州)置業發展有限公司，於二零一七年十一月十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「福州正泰」	指	正泰(福州)置業發展有限公司，於二零一七年十一月三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「贛州正碧」	指	贛州市正碧置業發展有限公司，於二零一七年十二月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積

「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「**綠色**申請表格」	指	由**白表eIPO**服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及我們於有關時間的附屬公司或(倘文義有規定)就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司(視情況而定)經營的業務
「歐國強」	指	歐國強先生，控股股東之一兼非執行董事，彼為歐宗榮的兒子及歐國偉之兄
「歐國偉」	指	歐國偉先生，控股股東之一兼非執行董事，彼為歐宗榮的兒子及歐國強之弟
「合肥碧榮」	指	合肥碧榮房地產有限公司，於二零一六年十一月十六日在中國成立的有限公司及本公司的合營企業，安徽置業於其中持有49%股權，其餘51%股權由均為獨立第三方的合肥碧桂園房地產有限公司(43.4%)、合肥共創企業管理中心(有限合夥)(5.1%)、佛山市順德區共享投資有限公司(1.8%)及佛山市順德區碧盈管理諮詢有限公司(0.7%)持有，而該等公司除身為我們附屬公司股東外均為獨立第三方
「合肥和桂」	指	合肥和桂房地產有限公司，於二零一七年三月十四日在中國成立的有限公司及本公司的合營企業，南京德信於其中持有33%股權，其餘67%股權分別由安徽保利房地產開發有限公司(34%)、合肥旭輝企業管理有限公司(21.5%)及北京東興聯永同昌投資管理有限公司(11.5%)持有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方

「合肥永拓」	指	合肥永拓置業發展有限公司，於二零一七年二月二十七日在中國成立的有限責任公司，其25%股權由南京德信擁有。餘下75%股權分別由合肥皓智鑫宸投資有限公司(17%)、北京遠坤房地產開發有限公司(17%)、合肥旭輝企業管理有限公司(17%)、北京東興聯永同昌投資管理有限公司 (8%)、合肥萬隆瀚海投資管理有限公司 (8%)及北京遠盛昌房地產開發有限公司 (8%)持有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外，全部均為獨立第三方。根據合肥永拓的組織章程細則，由於本集團控制51%投票權，合肥永拓將作為本公司的附屬公司入賬
「合肥正華」	指	合肥正華置地發展有限公司，於二零一七年八月八日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「合肥正茂」	指	合肥正茂置業發展有限公司，於二零一七年二月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「合肥正裕」	指	合肥正裕置業發展有限公司，於二零一七年三月十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司。合肥正裕的20%股權由作為獨立第三方及信託融資提供商華潤深國投信託有限公司持有，作為信託融資的抵押品。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－債項－信託及其他融資安排」
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈以供認購的100,000,000股股份，或會按「全球發售的架構」所述予以重新分配
「香港公開發售」	指	根據本招股章程和申請表格所述條款及條件按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購(或會按「全球發售的架構」所述予以重新分配)
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」所列香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、黃仙枝、林朝陽、獨家保薦人、獨家代表與香港包銷商就香港公開發售於二零一七年十二月二十七日訂立的包銷協議，詳述於「包銷」一節
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「湖南秀山麗水」	指	湖南秀山麗水置業有限公司，於二零零五年十一月十六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及我們的關連人士的個人或公司及其各自的最終實益擁有人
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的900,000,000股股份，連同(倘相關)本公司可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份，或會按「全球發售的架構」所述重新分配

「國際發售」	指	由國際包銷商代表本公司由國際包銷商與專業、機構及其他投資者有條件發售國際發售股份，載於「全球發售的架構」
「國際包銷商」	指	由獨家代表牽頭的一組包銷商，預計彼等將訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	本公司、控股股東、黃仙枝、林朝陽、獨家代表及國際包銷商預期於二零一八年一月九日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議
「江西房地產」	指	江西省正榮房地產開發有限公司，於一九九九年七月九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「嘉興榮坤」	指	嘉興榮坤置業有限公司，於二零一七年十一月十日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「嘉興榮聿」	指	嘉興榮聿置業有限公司，於二零一七年十月二十四日在中國成立的有限責任公司及本公司的非全資附屬公司，上海御尊持有其100%股權
「濟南榮鼎」	指	濟南榮鼎置業有限公司，於二零一七年十月十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「濟南榮璽」	指	濟南榮璽置業有限公司，於二零一七年十月三十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「濟南正馳」	指	濟南正馳置業有限公司，於二零一七年十一月一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

「濟南正宏」	指	濟南正宏置業有限公司，於二零一七年八月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「濟南正啟」	指	濟南正啟置業有限公司，於二零一七年十二月七日在中國成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「景恒商業」	指	西安景恒商業物業管理有限公司，於二零一四年六月二十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及咨詢有限公司，我們的獨立物業估值師
「聯席賬簿管理人」或「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際金融有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司及海通國際證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	建銀國際金融有限公司及國泰君安證券(香港)有限公司
「合營企業」	指	長沙正榮正泰、武漢正升、上海爵敘、蘇州程瑞、蘇州領瑞、蘇州融輝、合肥碧榮、合肥和桂、南昌建美及南昌正潤
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》中界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一七年十二月十九日，即本招股章程刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市委員會

「上市日期」	指	股份於聯交所上市並獲准在聯交所開始買賣之日，預期為二零一八年一月十六日(星期二)或前後
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》(經不時修訂或補充)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板並與其並行運作
「馬尾房地產」	指	福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司，於二零一六年二月二十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「馬尾置業」	指	正榮(馬尾)置業發展有限公司，於二零一四年二月二十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「大綱」	指	本公司與二零一七年十二月十五日有條件通過的經修訂及重述組織章程大綱，其將於上市日期起生效，經不時修訂，其概要載述於本招股章程附錄四
「中國中西部經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋江西、安徽、湖南、湖北、陝西、四川及河南等省份的經濟區
「閩侯投資」	指	正榮(閩侯)投資發展有限公司，於二零一三年三月六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由正榮地產控股擁有85%權益及由名業商旅發展(福建)有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有15%權益

「閩侯置業」	指	正榮(閩侯)置業發展有限公司，於二零一二年二月六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由福州置業擁有63%權益，並由獨立第三方(未計身為我們附屬公司股東)擁有37%權益，包括名業商旅發展(福建)有限公司30%權益及福建景盛建築工程有限公司7%權益
「閩侯正升」	指	閩侯正榮正升置業發展有限公司，於二零一六年四月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司非全資附屬公司，由福州置業擁有80%權益及由福建鴻元瑞騰投資有限公司(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)擁有20%權益
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「南昌紅穀」	指	南昌正榮紅穀投資發展有限公司，於二零一三年十一月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南昌建美」	指	南昌建美房地產有限公司，於二零一七年三月二日在中國成立的有限公司及本公司的合營企業，南昌榮科於其中持有19%股權，其餘81%股權分別由聯發集團南昌聯宏房地產開發有限公司(21%)、武漢潤置房地產開發有限公司(21%)、廣東美的置業有限公司(20%)及江西鴻禎房地產開發有限公司(19%)持有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方

「南昌置業」	指	南昌正榮(新加坡)置業有限公司，於二零零二年十一月二十六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南昌榮科」	指	南昌榮科置業有限公司，於二零一七年四月十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南昌世歐」	指	南昌世歐房地產開發有限公司，於二零零七年十一月三十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南昌新建」	指	南昌正榮新建投資發展有限公司，於二零一三年十一月五日在中國成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司。南昌新建的39%股權由獨立第三方及信託融資提供商上海置華投資中心(有限合夥)持有作為信託融資的抵押品。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－債項－信託及其他融資安排」
「南昌正創」	指	南昌正榮正創置業有限公司，於二零一六年七月十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南昌正潤」	指	南昌正潤置業有限公司，於二零一七年八月十七日在中國成立的有限責任公司，及本公司的合營企業，南昌正榮正興於其中持有25%股權，餘下75%股權由江西鴻禎房地產開發有限公司(27%)、武漢潤置房地產開發有限公司(25%)及聯發集團南昌聯宏房地產開發有限公司(23%)持有，而該等公司除作身為我們附屬公司的股東外，全部均為獨立第三方

「南昌正榮正升」	指	南昌正榮正升置業有限公司，於二零一六年九月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南昌正榮正興」	指	南昌正榮正興置業有限公司，於二零一六年八月一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南京德信」	指	南京正榮德信房地產開發有限公司，於二零一六年一月二十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司。南京德信的10%股權由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有作為信託融資的抵押品。有關進一步詳情請參閱「財務資料－債項－信託及其他融資安排」
「南京投資」	指	南京正榮江濱投資發展有限公司，於二零一三年十月十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南京房地產」	指	南京正榮房地產開發有限公司，於二零一三年九月二十七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南京置業」	指	南京正榮置業發展有限公司，於二零一三年九月十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南京永拓」	指	南京永拓置業發展有限公司，於二零一七年一月二十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「南京正升」	指	南京正榮正升置業發展有限公司，於二零一六年四月二十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

「南平置業」	指	正榮(南平)置業發展有限公司，於二零一二年六月二十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由江西房地產及福州置業分別擁有51%及4%權益及由莆田軍奇明貿易有限公司(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)擁有45%權益
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	將認購香港發售股份的每股發售股份的最終發售價(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將按「全球發售的架構－定價及分配」進一步敘述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份連同(倘相關)本公司可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期由本公司向國際包銷商授出的選擇權，可由獨家代表(為其本身及代表其他國際包銷商)根據國際包銷協議行使，可要求本公司按發售價額外配發及發行合共最多150,000,000股股份(相當於根據全球發售初步提呈的股份的15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)，有關詳情載於「全球發售的架構」

「平潭投資」	指	正榮山田(平潭)投資發展有限公司，於二零一五年三月十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由福州置業擁有51%權益及獨立第三方(除身為我們附屬公司的股東外)擁有49%權益(包括由廈門華閩投資管理有限公司、福州遠啟投資管理有限公司、胡連榮先生、福建億方田投資發展有限公司、周笑華先生及翟煒先生分別擁有15%、10%、10%、7%、5%及2%)
「平潭置業」	指	正榮山田(平潭)置業發展有限公司，於二零一三年十一月二十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由福州置業擁有51%權益及獨立第三方(除身為我們附屬公司的股東外)擁有49%權益(包括由福建海博股權投資中心(有限合夥)、福建匯源國際商務會展有限公司、福州遠啟投資管理有限公司、周笑華先生、翟煒先生及胡連榮先生分別擁有20%、10%、10%、5%、2%及2%)
「平潭正升」	指	正升(平潭)置業發展有限公司，於二零一七年六月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，並由福州置業及獨立第三方(我們附屬公司的股東除外)(包括福建省榮譽旅遊發展有限公司、廈門華閩投資管理有限公司、福州遠啟投資管理有限公司、福建域融工程機械服務有限公司及周笑華分別擁有12%、5%、4%、2%及2%)分別擁有75%及25%
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行

「人民代表大會」	指	中國立法機關，按文義所指包括全國人民代表大會及地方各級人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方人民代表大會)或上述任何人民代表大會
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，第十二屆全國人民代表大會常務委員會於二零一三年十二月二十八日修訂及採納，自二零一四年三月一日起生效
「中國公認會計常規」	指	中國公認會計常規
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括各級政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及其分支機構或按文義所指任何上述機構
「中國法律顧問」	指	本公司的中國法律顧問北京市通商律師事務所
「定價協議」	指	獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)與本公司為記錄及確定發售價而於定價日訂立的協議
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為二零一八年一月九日(星期二)或前後或獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)與本公司可能協定的較後時間，但無論如何不遲於二零一八年一月十二日(星期五)
「莆田商業管理」	指	正榮(莆田)商業管理有限公司，於二零一四年六月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「莆田財富中心」	指	正榮財富(福建)置業有限公司，前稱正榮(莆田)金融財富中心開發有限公司，於二零一二年六月四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「莆田投資」	指	正榮(莆田)投資發展有限公司，於二零一三年十一月十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

「莆田房地產」	指	正榮(莆田)房地產開發有限公司，於二零一零年十一月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「莆田置業」	指	正榮(莆田)置業發展有限公司，於二零零五年四月十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「莆田玉湖」	指	正榮玉湖(莆田)開發有限公司，於二零一六年一月十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「莆田正豐」	指	正豐(莆田)置業發展有限公司，於二零一七年十二月七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「莆田正潤」	指	正潤(莆田)置業發展有限公司，於二零一七年五月十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組安排，載於「我們的歷史及發展－重組」
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣
「RoJing」	指	RoJing Limited，於二零一七年六月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為控股股東並由歐宗榮全資擁有
「榮津合夥企業」	指	上海榮津投資管理合夥企業(有限合夥)，於二零一五年十一月三十日由我們的執行董事兼我們的控股股東之一歐國強(作為普通合夥人)在中國成立的有限合夥企業。
「RoSheng」	指	RoSheng Limited，於二零一七年六月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為控股股東並由歐國強全資擁有

「RoYue」	指	RoYue Limited，於二零一七年六月二十八日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為控股股東並由歐宗榮全資擁有
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「山東置業」	指	山東正榮置業有限公司，於二零一七年十月三十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「上海爵敘」	指	上海爵敘置業有限公司，於二零一六年九月十九日在中國成立的有限責任公司及本公司的合營企業，正榮正豐於其中持有50%股權，餘下50%股權由獨立第三方江蘇中南建設集團股份有限公司持有
「上海房地產」	指	正榮(上海)房地產開發有限公司，於二零一六年五月二十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「上海御楓」	指	正榮御楓(上海)置業發展有限公司，於二零一四年三月十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由正榮地產控股擁有90%權益及由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有10%權益

「上海御品」	指	正榮御品(上海)置業發展有限公司，於二零一三年十一月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「上海御天」	指	正榮御天(上海)置業發展有限公司，於二零一四年三月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「上海御園」	指	正榮御園(上海)置業發展有限公司，於二零一三年四月十七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「上海御尊」	指	正榮御尊(上海)置業發展有限公司，於二零一三年十一月十三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由本公司擁有90%權益及由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有10%權益
「股份拆細」	指	附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－3.本公司股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案」所述股份拆細
「明兆」	指	明兆投資有限公司，於二零一三年九月十八日在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「信永」或「內部控制顧問」	指	信永方略風險管理有限公司，我們的獨立內部控制顧問，為獨立第三方
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「購股權計劃」	指	我們根據本公司股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃

「石獅正升」	指	石獅市正升置業發展有限公司，於二零一七年八月二日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Sky Bridge」	指	Sky Bridge Limited，於二零一七年八月十六日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為華博的全資附屬公司
「SOHO」	指	小型家居企業
「獨家保薦人」或「獨家代表」	指	建銀國際金融有限公司
「穩定價格操作人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期穩定價格操作人與Warm Shine將於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「蘇州程瑞」	指	蘇州程瑞置業有限公司，於二零一七年六月八日在中國成立的有限公司及本公司的合營企業，蘇州正興持有其50%股權，餘下50%股權由太倉璟翔諮詢管理有限公司(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)持有
「蘇州投資」	指	正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司，於二零一四年八月七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

「蘇州領瑞」	指	蘇州領瑞置業有限公司，於二零一七年六月八日在中國成立的有限公司及本公司的合營企業，蘇州正興持有其50%股權，餘下50%股權由太倉璟赫諮詢管理有限公司(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)持有
「蘇州房地產」	指	正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司，於二零一四年二月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由正榮地產控股擁有51.91%權益及由平潭億隆投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)擁有48.09%權益
「蘇州置業」	指	正榮蘇南(蘇州)置業發展有限公司，於二零一三年八月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由正榮地產控股擁有62.71%權益及由平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)擁有37.29%權益
「蘇州蘇通」	指	正榮蘇通(蘇州)房地產開發有限公司，於二零一五年十二月三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由正榮地產控股擁有80%權益及由蘇州乾昇貿易有限公司(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)擁有20%權益
「蘇州融輝」	指	蘇州融輝置業有限公司，於二零一六年十月十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的合營企業，蘇州正興持有其49%股權，其餘51%股權由蘇州金輝居業有限公司(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)持有

「蘇州正創」	指	蘇州正創置業發展有限公司，於二零一七年五月十九日在中國成立的有限責任公司，及我們的聯營公司，蘇州正瑞置業於其中持有36%股權，餘下64%股權由蘇州金輝居業有限公司(32%)及上海融創房地產開發集團有限公司(32%)持有，除身為我們附屬公司股東外，兩者均為獨立第三方
「蘇州正豐」	指	蘇州正豐置業發展有限公司，於二零一七年七月十四日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「蘇州正利」	指	蘇州正利置業有限公司，於二零一七年十月二十六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「蘇州正隆」	指	蘇州正隆置業發展有限公司，於二零一七年七月一日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「蘇州正瑞置業」	指	蘇州正瑞置業發展有限公司，於二零一六年十二月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「蘇州正潤」	指	蘇州正潤房地產開發有限公司，於二零一七年三月三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由蘇州正興擁有51%權益及由蘇州金輝居業有限公司擁有49%權益，後者除身為我們附屬公司股東外為獨立第三方
「蘇州正信」	指	蘇州正信置業發展有限公司，於二零一七年七月一日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「蘇州正興」	指	正榮正興(蘇州)投資有限公司，於二零一六年五月五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「天津置業」	指	正榮(天津)置業發展有限公司，於二零一四年四月二十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「天津榮基」	指	榮基(天津)置業發展有限公司，於二零一七年十二月八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「天津榮泰」	指	天津正榮榮泰置業發展有限公司，於二零一六年三月二十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「天津正宏」	指	天津正榮正宏置業發展有限公司，於二零一六年三月三日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「往績記錄期」	指	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止財政年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月
「正榮新加坡」	指	正榮(新加坡)投資發展有限公司，於二零零二年九月三日在新加坡註冊成立的私人股份有限公司及本公司的全資附屬公司
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	國際包銷協議及香港包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國目前的法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)和據此頒佈的規則及規例

「萬科」	指	萬科企業股份有限公司，在中國成立的有限公司，為獨立第三方
「增值稅」	指	增值稅
「Warm Shine」	指	Warm Shine Limited，於二零一四年七月四日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為控股股東並由歐國偉全資擁有
「海峽西岸經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國福建省及浙江省、江西省與廣東省若干主要城市及地區的經濟區
「華博」	指	華博貿易有限公司，於二零零三年三月二十一日在香港註冊成立的有限責任公司，其背景資料載於「我們的歷史及重組－首次公開發售前投資－有關華博的資料」
「**白色**申請表格」	指	要求有關香港發售股份將以申請人／申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「**白表eIPO**」	指	以申請人本身名義提出並透過**白表eIPO**指定網站**www.eipo.com.hk**於網上遞交申請的香港發售股份申請程序
「**白表eIPO**服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「武漢正升」	指	武漢正榮正升置業有限公司，於二零一六年七月十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的合營企業，正榮地產控股持有其50%股權，其餘50%股權由武漢創捷博誠置業有限公司(除身為我們附屬公司股東外為一名獨立第三方)持有
「武漢正泰」	指	武漢正榮正泰置業有限公司，於二零一六年五月三十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

「西安景恒」	指	西安景恒房地產開發有限公司，於二零一三年十一月二十七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「西安景齊」	指	西安景齊房地產開發有限公司，於二零一六年二月十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「西安景域」	指	西安景域房地產開發有限公司，於二零一六年六月三十日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「西安置業」	指	西安正榮置業發展有限公司，於二零一七年九月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「徐州正銘」	指	徐州正銘置業發展有限公司，於二零一七年九月二十七日成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「長江三角洲經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國上海市、江蘇省及浙江省的經濟區
「**黃色**申請表格」	指	要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格
「正茂平潭」	指	正茂(平潭)置業發展有限公司，於二零一七年七月十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，並由福州置業及獨立第三方(我們附屬公司的股東除外)(包括福建省榮譽旅遊發展有限公司、廈門華閩投資管理有限公司、福州遠啟投資管理有限公司、福建域融工程機械服務有限公司及周笑華分別擁有12%、5%、4%、2%及2%)分別擁有75%及25%

「鄭州置業」	指	鄭州正榮置業發展有限公司，於二零一七年四月十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州榮鼎」	指	鄭州榮鼎置業發展有限公司，於二零一七年六月七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州榮萬」	指	鄭州榮萬置業發展有限公司，於二零一七年六月七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州榮裕」	指	鄭州榮裕置業發展有限公司，於二零一七年六月六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州正馳」	指	鄭州正馳置業發展有限公司，於二零一七年六月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州正創」	指	鄭州正創置業發展有限公司，於二零一七年六月九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州正景」	指	鄭州正景置業發展有限公司，於二零一七年六月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州正啟」	指	鄭州正啟置業發展有限公司，於二零一七年六月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州正慶」	指	鄭州正慶置業發展有限公司，於二零一七年六月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

「鄭州正騰」	指	鄭州正騰置業發展有限公司，於二零一七年六月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州正萬」	指	鄭州正萬置業發展有限公司，於二零一七年六月六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州正旺」	指	鄭州正旺置業發展有限公司，於二零一七年六月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「鄭州正訊」	指	鄭州正訊置業發展有限公司，於二零一七年六月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「正榮商業」	指	正榮商業管理有限公司(前稱福建正榮商業管理有限公司)，於二零一四年五月二十六日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「正榮集團公司」	指	正榮集團有限公司(前稱福建正榮集團有限公司)，於一九九四年八月三十一日在中國成立的公司，分別由歐宗榮及歐國強擁有91.90%及8.10%
「正榮集團」	指	正榮集團公司及其附屬公司
「Zhenro HK」	指	Zhenro Hong Kong Limited，於二零一四年十月九日根在香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「Zhenro International」	指	Zhenro International Limited，於二零一四年七月二十三日在英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「正榮地產控股」	指	正榮地產控股股份有限公司，於二零一五年七月二十二日在中國成立的股份有限公司，為本公司的全資附屬公司

「正榮山田正泰」	指	正榮山田正泰(平潭)置業發展有限公司，於二零一六年十一月二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由福州置業擁有51%權益及餘下49%股權分別由廈門華閩投資管理有限公司(18%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、福建省榮譽旅遊發展有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、董須義先生(4%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方
「正榮正創」	指	正榮正創(武漢)置業發展有限公司，於二零一六年七月二十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「正榮正豐」	指	正榮正豐(上海)房地產開發有限公司，於二零一六年九月十九日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「正榮正宏(上海)」	指	正榮正宏(上海)置業發展有限公司，於二零一六年十一月十四日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「正榮正宏莆田」	指	正榮正宏(莆田)置業發展有限公司，於二零一六年九月八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「正榮正茂」	指	正榮正茂(蘇州)投資有限公司，於二零一六年十月二十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「正榮正泰」	指	正榮正泰(蘇州)投資有限公司，於二零一六年十一月二十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

「正榮正興」	指	正榮正興(天津)置業發展有限公司，於二零一六年八月十五日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「正榮正興(福州)」	指	正榮正興(福州)投資有限公司，於二零一六年六月十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「歐宗榮」	指	歐宗榮先生，控股股東之一，為非執行董事歐國強及歐國偉的父親

本招股章程內所述實體或企業的中文名稱與其英文翻譯如有任何歧異，概以中文為準。該等中國實體中文名稱的英文翻譯乃僅供參考。

本招股章程載有若干前瞻性陳述及與本公司及其附屬公司有關的資料，乃以我們的管理層的信念及假設以及目前所得資料為根據。除過往事實的陳述外，本招股章程所載涉及(包括但不限於)我們的未來財務狀況、策略計劃、宗旨、目的及目標、我們所參與或尋求參與市場的未來發展的所有陳述，以及任何以「旨在」、「期望」、「相信」、「可會」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「可能」、「應當」、「計劃」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將必」、「將會」及類似字眼或反義詞為開頭或結尾或當中包含上述字眼的陳述，均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃以有關我們目前及未來業務策略及日後經營環境的多項假設為依據。反映我們目前對於未來事件的看法的該等前瞻性陳述並非對未來表現的保證，並涉及已知及未知風險、不確定因素、假設及其他因素、部分不受我們控制，可能導致我們的實際業績、表現或成果或行業業績與前瞻性陳述所表達或暗示的任何未來業績、表現或成果出現重大差異。

可導致我們的實際業績、表現或成果與前瞻性陳述所載述者有重大差異的重要因素包括(但不限於)「風險因素」所載風險因素及下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們經營業務所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及實現該等策略的計劃；
- 我們經營業務所在市場的一般經濟、政治及業務狀況；
- 我們經營業務所在行業及市場的監管理環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們節約成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展規模及性質以及潛質；
- 資本市場發展；

- 我們的競爭者的行動及發展；及

- 利率、匯率、股票價格、數量、營運、利潤、風險管理及整體市場趨勢的變動或波動。

除適用法律、規則及規例的規定外，我們並無(且不承擔)責任基於新資料、日後事件或其他事宜而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。鑒於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所討論之前瞻性事件及狀況不一定按我們預期的方式發生，甚至不會發生。務請留意， 閣下不應過份依賴任何前瞻性陳述或資料。

於本招股章程中，有關本公司或本公司任何董事的意向的陳述或提述均於截至本招股章程日期作出。任何該等意向可能因應未來發展而改變。

本招股章程所載所有前瞻性陳述均受本節的提示聲明限制。

閣下在決定購買我們的發售股份前，務請審慎考慮以下風險資料，連同本招股章程所載的其他資料(包括我們的合併財務報表及相關附註)。倘確實發生或出現下述任何情況或事件，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到影響。在任何有關情況下，我們的發售股份市價可能會下跌，而　閣下則可能損失全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。受下文所述風險在內的多項因素所影響，我們的實際業績或會與該等前瞻性陳述所預期者有重大出入。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定性，其中多項並非我們所能控制。該等風險大致可分為(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)與全球發售有關的風險。

與我們的業務有關的風險

我們的業務及前景倚重中國房地產市場(尤其是我們營運及擬營運所在多個城市)的表現，並可能受所述市場表現的不利影響。

我們現有的業務及未來前景倚重中國房地產市場的表現。截至二零一七年十月三十一日，我們在四個核心業務區域內17個城市擁有81個處於不同開發階段的物業項目，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。我們已經且將繼續拓展我們在中國四個核心業務區域(即長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟圈及海峽西岸經濟區)的市場份額。此等房地產市場可能受當地、區域、全國乃至全球因素影響，包括經濟及財務狀況、當地市場的投機活動、房地產市場的供需關係、投資者信心、購房者可獲取的替代性投資項目、通貨膨脹率、政府政策、利率及可獲取的資金等因素。無論是中國整體經濟的下行，或是我們已運營項目或擬運營項目所在城市的經濟低迷，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利的影響。

尤其是，考慮到中國房地產市場受中國經濟近期增長放緩的影響，我們對中國房地產市場能否持續穩定增長顧慮重重。諸如可利用資金減少及投資者信心下降等情形，可能會影響市場對我們開發物業的需求。因此，房地產市場或將經歷供應過剩及積壓庫存的階段。舉例說明，根據中國指數研究院披露的資料顯示，南昌地區於二零一四年就曾出現房地產交易價、量齊跌的現象。在我們已運營項目或擬運營項目的城市，任何供求的過剩以及需求或房價的下滑，均可能對我們的現金流量、財務狀況及經營成果產生重大不利的影響。

此外，我們的業務須遵守大量的政府法規，特別是我們很容易受中國房地產行業政策變更的影響。近年，中國政府頒佈多項控制措施，旨在冷卻房地產行業，或會採取進一步措施規管此行業。請參閱「－與我們的行業有關的風險－我們的營運受大量政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國物業行業相關政策及我們營運所在地區的不利變動所影響」。我們無法向　閣下保證該等措施將不會對我們的業務產生負面影響或我們已經或將會經營業務所在城市及地區對新物業的需求日後會繼續增長，亦不能向　閣下保證中國物業行業不會過度開發或陷入市況低迷情況。

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。

我們業務的可持續增長及成功在很大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格在適合我們項目開發的有利位置收購更多土地儲備。於往績記錄期，我們主要透過相關政府機關舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出售程序的方式收購土地。我們亦透過合營企業及聯營公司與第三方業務夥伴合作收購土地。此外，我們偶爾透過收購擁有土地使用權的公司的股權從第三方獲取土地。請參閱「業務－項目營運及管理－我們的項目開發流程－市場研究及選址」。

我們獲取土地的能力視乎多項因素而定，如當地的整體經濟環境、地塊是否由政府合法提供、對所收購地塊溢利的有效估計以及該等地塊的競拍情況。中國政府及相關的地方政府機關控制新地塊的供應和價格，並負責審批該等地塊的規劃和用途。在中國，收購和開發地塊的方法及程式受專門的法規約束。此外，於我們計劃進入的主要城市，由於其近幾十年來經濟持續高速發展，導致位置理想且價位合理的待開發土地供應有限。基於上述，我們未來獲取土地成本將會進一步上升，故倘我們因此未能及時或按銷售時可獲取合理回報的價格獲取新開發地塊，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會因此受到重大不利影響。有關在中國進行土地收購的相關監管程序及限制的資料，請參閱「監管概覽」一節。

我們未必可成功地在新進的城市、區域或領域拓展業務。

為維持可持續性增長，我們需要繼續在具有增長潛力且尚未進入的中國其他區域尋求新的投資機遇。自我們成立以來，我們過往的重點主要集中在開發海峽西岸經濟區(即江西及福建省)的住宅物業項目。於二零一三年及二零一四年，我們進軍長江三角洲經濟區、中

國中西部經濟區及環渤海經濟圈區，並將業務擴展至商業及混合用途物業的開發、運營及管理。截至二零一七年十月三十一日，我們擁有81項處於不同開發階段的物業，我們應佔總建築面積約為11.5百萬平方米，其中約7.4百萬平方米或64.4%位於長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區及環渤海經濟圈。我們未來擬繼續將業務擴展至上述四個核心業務區域的其他主要城市，並進軍珠江三角洲地區。

由於我們對新區域、新業務所在地的行政規章及慣例、客戶行為及心理偏好、當地承建商及供應商的可信度、業務習慣及商務環境以及有關市政建設方面的政策不太熟悉，故在我們拓展至新區域、新業務的過程中存在諸多不確定性及挑戰。此外，在此過程中，我們還將面臨與當地原有開發商的競爭，該等開發商可能不僅在當地佔有一定優勢的市場份額，而且在僱用當地員工、適應當地的管理經驗等方面較我們更具優勢。再者，我們亦將在新的目標城市間面臨不同的建設、市場以及稅務等方面的監管措施，這些將加大我們適應新開發程序與投資環境的難度，增加我們的成本支出。

由於我們或將面臨未曾經歷的挑戰，我們也許不能準確識別、評估風險或充分利用機遇，甚至可能無法充分利用過往經驗來面對新市場的挑戰。例如，未來於此等新進城市，我們可能難以準確預估市場對我們產品的需求情況，亦或難以確保我們的產品定位與當地居民的行為與心理偏好相匹配。對於我們目前正在開發的投資性物業，在其竣工並交付運營後，我們亦可能難以提升及維持高入住率及／或出租率。

此外，我們對新的區域及新業務的拓展需要大量資金及管理資源。我們可能難以確保我們的人力數量及管理水平與新業務的拓展保持一致的增幅，進而可能導致項目資金到位不及時、施工進度延誤、專業管理人才缺乏等問題。任何此等情形或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們於截至二零一四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錄得經營現金流量淨額負數，而我們未必能按商業上合理條款取得充足資金(不論透過銀行貸款、公司債券、資產抵押證券計劃、信託融資或其他安排)進行土地收購及未來房地產開發，或根本無法取得所需資金。

房地產開發通常需要於建設期間投入大量資本。於往績記錄期，我們的流動資金需求主要源於開發物業項目所進行的土地收購及房地產開發。我們的房地產開發項目一般通過經營所得現金(包括預售我們物業的所得款項)、銀行貸款、公司債券及信託融資等方式融資。我們預期將繼續通過該等來源，並尋求其他融資機會，如發行資產抵押證券計劃或其

他債券發售計劃，以撥付項目所需資金。然而，我們無法向　閣下保證將有充足資金，亦無法保證可按滿意或商業上合理的條款取得額外融資，甚至根本無法取得額外融資。截至二零一四年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們分別錄得經營活動負現金流量淨額約人民幣13,332.2百萬元、人民幣1,659.9百萬元、人民幣1,264.8百萬元及人民幣6,805.3百萬元。經營現金流量淨額為負數，主要歸因於房地產開發項目耗時較長且需要大量資本、我們於有關期間的土地收購及業務擴張。請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」一節。我們無法向　閣下保證，我們日後不會繼續錄得負經營活動現金流量淨額。負經營活動現金流量淨額可能損害我們作出必要資本開支的能力、限制經營靈活性及對我們擴展業務及提高流動性的能力造成不利影響。舉例來說，倘我們並無足夠現金流量淨額為未來流動資金提供資金、支付貿易應付款項及應付票據以及於債務到期時償還尚未償還的債務，我們或需大幅增加對外借款或取得其他外部融資。倘未能從對外借款取得足夠資金(不論是否按滿意條款或能否取得)，我們或被迫將發展及擴展計劃延期或放棄發展及擴展計劃，而我們的業務、前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

多種因素例如整體經濟狀況、我們的財務表現、我們取得相關政府批文的能力、金融機構的可發放信用規模及中國貨幣政策或會影響我們按有利的條款為項目獲得足夠融資的能力，或根本無法取得項目融資。中國政府已實施多項管理貨幣供應增長及信貸投放的措施，特別是在房地產開發領域，例如：

- 中國人民銀行自二零一零年以來多次調整人民幣存款準備金率，最近一次下調發生在二零一六年三月；

- 中國人民銀行自二零零八年以來多次調整一年期銀行貸款基準利率；

- 規定物業項目中開發商自有資本佔總投資的最低百分比。於往績記錄期，社會福利住房及普通商品住房為20%，所有其他類型的物業項目最高為30%，近期已下調至25%；

- 禁止中國商業銀行及信託融資公司向房地產開發商發放專門用於繳交土地出讓價款的貸款；

- 禁止中國商業銀行以任何形式對有土地閒置、炒地、改變土地用途、拖延開竣工時間、捂盤惜售和哄抬房價等違法違規記錄的房地產開發商發放任何現有貸款、新開發項目貸款和貸款展期；

- 禁止中國商業銀行接受房地產開發商空置三年以上的商品房作為貸款的抵押品；

- 禁止中國商業銀行及信託融資公司向不符合項目資本金比例規定或欠缺政府規定的許可證及證書的開發項目放貸；及

- 禁止房地產開發商使用自任何當地銀行所得借貸資助外地房地產開發。

此外，由於信託融資公司受中國銀監會監督監管，並須遵守中國銀監會頒佈的所有通知及規定，我們無法向　閣下保證中國政府不會實施其他或更嚴格的措施限制信託融資公司可向中國房地產行業提供的金額。前述及其他政府行動及政策提議或會限制我們運用現有或日後銀行貸款或其他形式融資(包括公司債券、信託融資、資產抵押證券計劃以及其他金融機構融資)撥付房地產開發所需資金的靈活性及能力，我們因而或須維持相對高水平的內部來源現金。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們負有大量債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們維持相當高的借貸水平為我們的營運提供資金，全球發售後，我們將繼續保持相當高的借貸水平。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二零一七年六月三十日，我們未償還銀行貸款及其他借貸總額分別約為人民幣30,180.5百萬元、人民幣25,358.4百萬元、人民幣35,034.1百萬元及人民幣36,413.9百萬元。尤其是，於二零一六年十月十日，我們的全資附屬公司江西房地產向合資格投資者發行3年期人民幣20億元的二零一六年公司債券，票面年利率為6.4%。我們於未來或會不時發行新的公司債券、資產抵押證券計劃或尋求其他債務融資機會，為我們現有貸款作再融資及支持擴充業務。此外，我們過往曾訂立且日後可能不時訂立有關未來項目的投資協議或框架協議，據此我們可能須作出資本承擔。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，我們的淨債務與權益比率(按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算)分別約326.2%、206.0%及278.1%。經計及我們從全球發售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，但上市後將保持相對較高的約158%。

我們的債務可能對我們造成不利影響，例如：(i)使我們更易受整體經濟或行業狀況不利發展(如利率大幅上升)的影響；及(ii)限制我們就業務變更或我們經營所在行業變動作出規劃或反應的靈活性。

此外，我們須受借貸條款項下若干限制性契諾所規限，這可能會限制或以其他方式對我們的營運造成不利影響。該等契諾可能會限制(其中包括)我們就我們或我們附屬公司股本產生額外債務或作出擔保、招致抵押權、派付股息或分派的能力，購回我們或我們附屬公司的股本、預付若干債務、償還股東貸款、減少註冊資本、出售、轉讓、租賃或以其他方式處置物業或資產、作出投資及進行合併、整合或其他控制權變動交易的能力。此外，部分貸款或會附有與我們的財務表現掛鉤的限制性契諾，如在貸款期內須維持指定的資產負債比率上限或盈利水平下限。根據若干信託融資協議，信託公司及資產管理公司對我們上述部分公司行動擁有否決權，這將限制我們的經營靈活性及籌集額外資金的能力。請參閱「財務資料－債務－信託及其他融資安排」。

再者，我們的信託及其他融資一般以我們於相關項目附屬公司的股權質押或轉讓以及／或土地使用權或開發項目的留置權作擔保。倘我們違約且無法償還全部擔保債務，我們可能會失去於該等項目附屬公司的部分或全部股權、我們於相關物業項目資產價值所佔比例、土地使用權或開發項目。請參閱「財務資料－債項－信託及其他融資安排」。

預期日後，為完成在建及待建項目的建設開發，我們仍將新增借貸，同時我們亦可能新增債務融資以獲取土地資源，上述債務可能會加劇我們所面臨的風險。

鑒於我們可以獲取充足現金以償清現有及未來債務的能力將取決於我們的未來經營表現，而我們的未來經營表現受當時經濟狀況、中國政府監管、所在市場的房地產供需關係等因素影響，其中許多因素非我們所能控制。因此，我們未必能獲取充足的現金流量以支付預期經營開支及償還債務，故而我們將被迫採取諸如緊縮支出、延長付款週期、處置資產、債務重組(融資)或吸納增資等替代性策略。倘我們未能履行借款項下的還款責任，或未能遵守我們目前或日後銀行貸款、公司債券及其他協議中的限制或契諾，則可能違反該等協議的條款。倘違反該等協議，貸款人可催促償還未償債務，或就有抵押借款執行取得貸款的抵押權益，亦可能因此觸發任何連帶違約及提前償付條款。倘發生任何該等事件，我們無法向　閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還我們所有的債務，或我們將能夠按有利於我們或我們可接受的條款取得其他融資。因此，我們的現金流量、可分派現金、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的收益主要來自銷售物業，而我們房地產開發項目的獲利能力可能視乎我們物業項目開發的時間表及物業銷售的時機而波動。

過往，我們的收益主要來自銷售我們所開發的物業。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六個月，我們收益中分別有99.5%、99.6%、99.5%、99.4%及99.4%產生自銷售物業。根據我們的會計政策，我們的經確認收益主要視乎項目竣工及交付時間表而定。視乎物業的類型及產生的收益而定，自開始預售至該等項目竣工，我們一般需要18至24個月方會自相關項目確認收益。因此，確認收益可能會因我們房地產開發的時間表、我們物業的市場需求及物業銷售的時機等因素而波動。故而，我們任何特定期間的財務業績只能反映我們客戶一段時間之前的決策，未必為該期間實際經營業績的指標。此外，中國週期性的物業市場會影響土地收購、開發規劃及物業銷售的最佳時機。此種週期性加上項目竣工及銷售物業所需時間及法定時限意味著我們各期間與房地產開發活動有關的經營業績可能更容易劇烈波動。因此，難以預測我們未來的表現及發售股份股價。

此外，倘我們無法完成建築工程並按我們預期的價格及時銷售物業，房地產市場波動或會令我們面對與開發中物業及持作出售已竣工物業潛在減值虧損有關的風險。當物業賬面值超過其可收回金額時會出現減值虧損。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止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們分別錄得就開發中物業確認的減值虧損人民幣266.6百萬元、人民幣107.2百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣35.6百萬元。同期，我們分別錄得持作出售已竣工物業減值虧損撇銷人民幣18.8百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣269.4百萬元及人民幣6.1百萬元。我們無法向　閣下保證我們日後不會於不利市況下產生減值虧損(如有)或相若水平的減值虧損。

我們未必能如期完成項目，這可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

我們的項目開發時間表、項目能否在規劃的預算範圍之內竣工，取決於若干因素，包括第三方承建商的表現和效益、我們的項目融資能力及相關的融資成本等。其他可能對項目開發時間表和預算造成不利影響的具體因素包括：

- 市況改變、經濟衰退及整體的商業和消費者信心下降；
- 相關法規和政府政策變更；

- 現有居民搬遷及／或拆除現有建築；
- 物料、設備、承建商和熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；
- 對潛在地盤選址和收購標準的判斷錯誤；及
- 自然災害和惡劣天氣狀況。

未能按照計劃中的規格、時間表和預算完成項目的建設工程或建設工程延誤，可能損害我們作為房地產開發商的聲譽，導致損失或延遲確認收入及回報率下降。倘物業項目未能按時竣工，預售單位的購買人可有權要求就延遲交付作出補償或終止預售協議並索賠。請參閱「－我們面對預售物業有關的風險，這些風險來自中國政府對物業預售活動實施的任何潛在的制約和限制，以及預售物業不能按時交付或竣工而引起的客戶索賠事件」。我們不能向　閣下保證，今後項目竣工或交付上不會遇到任何重大延誤，亦不能保證我們毋須承擔該等延誤所產生的責任。

倘我們未能就房地產開發及管理運營的開展取得所需政府批准或執照，或在取得此等批准或執照時遭遇重大延誤，我們的業務或會受到不利影響。

中國的物業行業受到高度規管。房地產開發商須遵守眾多法律及法規，包括國家及地方政府為執行此等法律及法規而頒佈的細則。為從事房地產開發及管理運營，我們須向有關政府機構申請以獲得(及與持續經營有關的續期)多項執照、許可、證書及批准，包括但不限於資質證書、土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證明書。我們須達成特定條件，政府機構方會發出或續新任何證書或許可。若我們未能及時申請或續新有關證書，則我們的業務或會受到不利影響。

在開展業務之前，從事房地產開發的實體須取得房地產開發企業資質證書。從事房地產開發但並無取得資格證書的實體會被下令終止開發活動。違法取得的利潤會被沒收，並且可能會被施加金額相當於違法利潤五倍或以下的罰款。更多詳情，請參閱「監管概覽」。

於往績記錄期，我們部分附屬公司未有遵守中國若干建築方面的法律及法規，比如像在取得必需的建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證前開始建設工程。我們已就上述不合規繳清相關罰款。請參閱「業務－遵守法律及法規－於完成辦理所需行政程序及／或取得所需許可證前開始建築工程－不合規事宜」。儘管我們已改善我們的內部監控程序及建立一套標準化房地產開發程序，但我們不能保證我們將能適應可能不時生效的有關房地產行業的新法律及法規，或我們在及時達成取得及／或續新我們營運所需的一切證書或許可而所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘我們未能就任何主要物業項目取得或續新所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續開展我們的開發計劃，繼而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們在業務若干主要方面依賴第三方，且倘任何相關第三方未能及時交付優質服務或產品，或我們與任何第三方的關係惡化，則我們的聲譽或業務經營可能會受到不利影響。

我們委聘第三方開展各項有關我們房地產開發項目的服務，主要包括設計、打樁、地基建設、施工、設備安裝、電梯安裝及景觀。我們一般通過招標過程及經證明的實力、市場聲譽及之前已建立的關係(如有)等因素的內部評估挑選第三方服務供應商或承建商。項目竣工取決於此等第三方承建商切實履行合約責任的程度(包括遵守我們的質量標準及預先協定的竣工進度)。我們無法向　閣下保證該等第三方所提供服務令人滿意或符合我們的質量及安全要求或彼等將按時完成服務。倘任何第三方服務供應商或承建商的履約情況欠佳，或因其財務困難或其他原因而違反其合約責任，我們或須撤換相關服務供應商或承建商或採取其他補救行動，而這可能對我們的項目成本、工程進度造及我們的聲譽成重大不利影響。倘客戶不滿意項目交付後的質量，我們亦會遭受客戶投訴，而此乃由於有關第三方服務供應商(特別是承包商)未能符合我們的質量要求。此外，我們無法向　閣下保證，我們的僱員將能一直依照我們的質量控制措施、準確地應用我們的質量標準或發現任何第三方服務供應商或承建商所提供服務的所有不足之處。另外，由於我們正在擴充業務至新地區，符合我們標準的第三方服務供應商或承建商可能會有所短缺，因此我們可能無法及時委聘充足的優質第三方服務供應商或承建商，這可能會對我們房地產開發項目的施工時間表及開發成本產生不利影響。此外，倘我們與任何第三方服務供應商或承建商的關係惡化，或會與彼等發生嚴重糾紛，從而可能會導致高昂的法律訴訟費用。發生上述任何事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽產生重大不利影響。

我們面臨與預售物業有關的風險，這些風險來自中國政府對物業預售活動實施的任何潛在的制約和限制，以及預售物業不能按時交付或竣工而引起的客戶索賠事件。

我們於預售合約作出若干承諾。我們的預售合約以及中國法律及法規規定違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能完成預售單位的開發，則須賠償買家損失。倘我們未能按時取得預售單位的竣工交付，買家可根據與我們訂立的合約或相關中國法律及法規就延遲交付而索償。倘延誤時間超逾指定期限，買家可終止預售合約並要求額外賠償。倘出現若干其他合約相關糾紛，包括個人房產證所列相關單位的建築面積與合約所列該單位的建築面積有3%以上偏差，或相關單位的平面圖與合約所列者有所不同而嚴重影響單位的質量及功能，或相關單位的內部裝修劣於合約所述，或因我們違約致使買家未能在法定期限內獲取有關物業的房產證，則買家亦可終止與我們簽訂的合約及╱或索償。

我們無法向　閣下保證我們不會違背該等承諾。儘管如因第三方承建商的原因違約，我們一般能根據與承建商訂立的合約條款向承建商申索賠償，但我們亦無法向　閣下保證我們總能自承建商收回全部賠償。倘我們未來由於合約糾紛或其他原因在交付物業時出現嚴重延誤或須向我們物業的買家支付巨額賠償，我們的經營業績可能會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期內的經營業績未必為未來表現的指標且於編製我們的財務報表時若干組成部分可能面臨不確定性及波動。

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。我們無法向　閣下保證我們未來的收益將維持高增長、不增長或負增長。我們面對並將繼續面對諸多挑戰，包括開發及營運成本持續攀升，人才與商機競爭加劇。因此，我們的過往經營業績未必為未來表現的指標。

此外，於應用我們的會計政策時，我們的管理層須作出有關無法從其他來源輕易確定的若干資產及負債的賬面值的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及被視為相關的其他因素。因此，實際結果可能有別於該等會計估計。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二零一七年六月三十日，我們的遞延稅項資產

分別為人民幣180.1百萬元、人民幣566.6百萬元、人民幣821.1百萬元及人民幣921.7百萬元。根據我們的會計政策，遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉確認。該等遞延稅項資產的最終變現取決於我們的業務維持盈利及產生充足應課稅溢利以動用相關未動用稅項虧損。倘我們的表現及有關經營產生的現金流量預測出現重大不利變動，則部分或所有相關遞延稅項資產或須扣減及自收益表扣除，可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，遞延稅項資產變現極為依賴管理層對未來是否會有充足溢利或可動用應課稅暫時差額的判斷。

此外，於往績記錄期，我們於有限情況下出於現金管理目的購買風險較低的可供出售投資，主要包括短期存款產品及非上市信託及基金投資。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二零一七年六月三十日，我們的可供出售投資分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1,438.0百萬元、零及人民幣508.6百萬元。若干可供出售金融資產的價值以市值計量，其公平值變動淨額錄作我們的營業收入或虧損，因此直接影響我們的經營業績。倘我們的管理層評估可供出售金融資產的價值減少為非暫時性，則該等價值下降可能導致確認減值虧損。該評估乃基於管理層判斷作出，當中包括評估多項因素。我們於往績記錄期並無經歷任何重大可供出售投資公平值變動，且由於我們經營所在行業屬資本密集型行業，我們預期日後不會購買任何大額可供出售投資。

勞工成本及原材料價格的波動可能會對我們的業務及財務表現造成不利影響。

我們往績記錄期的勞工成本有所增長，預計在可見未來該等成本將繼續增長。具體而言，我們直接承擔本身商業物業管理業務不斷上升的成本，特別是勞工成本。此外，我們透過外部承包商或自行採購建築材料。鋼鐵及混凝土等建築材料的成本可能繼續不時波動。由於我們若干主要建築合同並非固定單價合同，在相關合同期間當價格超過若干限額，我們承擔建築材料價格波動的風險。此外，建築材料及勞工成本上升很可能促使我們的承包商上調對我們新開發物業項目的報價。再者，我們一般於完工前預售物業，而我們無法將預售後增加的建築材料及勞工成本轉嫁予客戶。倘建築材料及勞工成本上升而我們無法將增加的成本增幅轉嫁予客戶，我們的經營業績或會受到不利影響。

我們有關土地增值稅的撥備或不足，這可能會對我們的財務業績造成不利影響。

我們開發以供銷售的物業須繳納土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收入，須按土地增值的累進稅率30%至

60%繳納土地增值稅。我們按地方稅務機構的規定每年僅預付一部分相關撥備金額。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，我們錄得土地增值稅開支分別約人民幣115.2百萬元、人民幣206.2百萬元及人民幣548.4百萬元。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們錄得土地增值稅開支分別約人民幣390.2百萬元及人民幣338.7百萬元。

我們根據有關中國稅務法律及法規不時就適用土地增值稅全額計提撥備，以向有關稅務機構清算稅項。土地增值稅撥備乃根據我們自行對(其中包括)自身可扣減開支分攤(於清算土地增值稅時由有關稅務機構最終確定)的估計作出。然而，鑒於我們作出應付土地增值稅撥備的時點與清算應付土地增值稅全額的時點之間存在時差，有關稅務機構未必同意我們自身的可扣減開支分攤或我們計算土地增值稅的其他基準。倘有關稅務機構認為我們的土地增值稅負債超過土地增值稅預付款及撥備，並要求收取超出款項，我們的現金流量、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的房地產開發業務可能因法定的質量保證而遭受客戶申索。

在中國，所有的房地產開發公司(包括我們)必須就其建設、銷售的物業提供明確的質量保證。更多詳情，請參閱「業務－項目營運及管理－項目交付及售後服務－保證」。我們過往曾收到有關項目質量的客戶申索，並預期未來將會繼續收到該性質的客戶申索。一般而言，我們與相關第三方承包商協調回應有關客戶申索，乃由於大部分有關申索主要由於客戶不滿意所購買物業質量。視乎我們與第三方承包商訂立的協議，我們一般自第三方承包商獲得質量保證，以彌補就有關保證可能向我們提出的申索。

儘管我們認為各宗該等申索在金額或性質上均不重大，我們仍無法向　閣下保證，我們日後不會面臨任何重大客戶申索。倘我們因相關保證被客戶提起大量申索，而我們未能及時或根本不能就上述申索得到第三方補償，或我們預留的質量保證金不足以結清質量保證責任下的賠償金額，故為解決此等申索，我們不僅需支付大量費用還可能面臨逾期更正的風險，諸如此類均有損公司聲譽，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘未能及時交付所有權證書，我們可能須對客戶的損失負責。

中國房地產開發商或出賣人應在相關買賣合同約定的期限內，協助買受人辦理個人房屋所有權證(如適用，不動產權證)，若買賣合同未就此期限進行約定，則就預售房屋而言，開發商應在房屋交付後90日內協助辦理；就現房交易而言，出賣人應在買賣合同生效

後90日內協助辦理。根據中國地方主管部門的規定(僅就預售房屋而言)，我們在取得開發物業竣備交付證後，即刻向當地房管部門提交土地使用權證、工程規劃許可證，以便申辦並取得項目房屋產權登記(該證的登記所有權人為開發商，通常稱為「大產證」)。此後，買受人方能在房屋交付後30日內向當地房管部門提交或委託我們代為提交買賣合同、買受人身份證影印件、契稅完稅憑證、購房發票影印件、大產證、委託書及其他委託附件(若在委託辦理的情況下)等資料，以供審核與購得房屋相關的房屋產權證(通常稱為「小產證」)。上述程序中因主管部門在審查、核准或其他環節的延遲，均可造成我們不能及時取得大產證或移交小產證。其中逾期移交小產證的責任可或亦可歸咎於我們的，則買家可與我們終止買賣合同，討回付款及／或申索賠償，這些均可對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響，我們的聲譽亦或因此受損。

倘我們未能支付土地出讓金或未有根據土地出讓合同的條款開發物業，我們或會遭中國政府罰款或處罰。

根據中國法律及法規，倘開發商未能根據土地出讓合同的條款(包括有關費用支付、土地指定用途、土地開發動工及完工時間的條款)開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或作出處罰，或要求沒收開發商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙開發商日後參與土地投標。於往績記錄期，我們的附屬公司概無在支付地價時遭受遞延。然而，我們無法保證我們日後不會延遲支付土地出讓金。倘我們日後產生有關滯納金，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

具體而言，根據現行的中國法律及法規，倘我們未能於訂明限期前支付任何未付土地出讓金，我們可能須繳付滯納金或被政府收回有關土地。倘自土地出讓合同所規定動工日期起計一年內我們仍未動工開發，相關中國土地主管機關或會向我們發出調查通知，並徵收最高達土地出讓金20%的土地閒置費。倘自土地出讓合同所規定動工日期起計兩年內我們仍未動工開發，土地使用權或會遭中國政府無償收回，除非因政府行動或不可抗力導致開發延誤則另作別論。此外，即使我們根據土地使用權出讓合同開始開發土地，倘所開發土

地面積少於總土地面積的三分之一，或倘土地開發的總資本支出少於項目登記階段已呈交政府的項目建議書所公佈預期將投資至項目的總額四分之一(包括土地購買價)，而土地開發在未獲政府批准的情況下中止逾一年，則土地仍將視作為閒置土地。請參閱「監管概覽」。

中國多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面訂有具體的執行規則，地方政府機關預期將根據中國中央政府的指示執行該等規則。現行措施規定，如國有建設用地使用權持有人惡意囤地、炒地的，土地主管機關不得在所需糾正程序完成前，接受土地使用權的任何新申請或進行有關任何閒置土地的任何業權轉讓交易、按揭交易、租賃交易或土地註冊申請。我們無法向　閣下保證日後不會發生導致土地收回或房地產開發延遲完工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能在被沒收的土地上繼續進行房地產開發，不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至沒收日期所產生的開發成本及其他成本。此外，我們無法向　閣下保證，日後關於閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的條例不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘我們因項目開發延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們或會失去項目開發機會及此前對土地的投資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款。

根據有關中國法規，租賃協議當事人均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期，我們向獨立第三方業主租用若干物業，主要用於辦公物業。截至最後實際可行日期，我們尚未就我們作為租戶訂立的有關總建築面積17,721平方米物業(佔我們租賃的物業總面績的約52.2%)的30份租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律及法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案辦理登記手續，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或產生額外費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。如須登記我們所簽訂租賃協議，則需要相關租賃協議另一當事人採取額外步驟，而這非我們所能控制。我們無法向　閣下保證，我們將得到租賃協議另一當事人的配合及我們能辦妥該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。更多詳情請參閱「業務－租賃物業」。

我們部分開發項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的建築面積須取得政府批文，且我們另須支付額外地價。

某一特定開發項目的許可總建築面積載於政府在不同階段發出的各類文件。在多個情況下，相關土地出讓合同會訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關的城鎮規劃批文及各種施工許可證。根據眾多地方政府的法規，倘興建的總建築面積不合理地超過許可限制，或倘已完工的開發項目不合理地包含有關機關認為不符合有關建設工程規劃許可證所載許可規劃的區域，我們未必能獲得開發項目的竣工驗收備案表，因此，我們將無法將個別物業單位交付買家，或將有關預售所得款項確認為收益。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外的地價。倘與超出建築面積有關的問題導致產品交付延遲，我們亦可能須向買賣協議下的買家承擔責任。我們無法向　閣下保證，我們現有各項在建項目或任何未來房地產開發項目建成後的總建築面積不會超過許可總建築面積，或有關政府部門會判定全部已建成區域與建築許可證中的獲批規劃相符。此外，我們無法向　閣下保證，我們將有足夠資金支付任何所需的額外地價，或及時採取任何可能需要的補救行動，或根本無法如此行事。任何該等因素可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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。

附錄三「物業估值報告」所載我們物業的估值乃由仲量聯行基於包含主觀要素及不確定因素的多項假設編製，包括(其中包括)：

- 我們在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延有期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排；

- 並無考慮任何所估值物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項；

- 我們已悉數支付全部土地出讓金及其他成本(如安置及配套設施服務)，且無需額外向政府支付任何進一步土地出讓金或其他繁苛的款項；及

- 我們的物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

此外，我們投資物業的估值乃基於多項重要假設，包括其市場定位、復歸資本化率水平、租金及／或價格。根據國際財務報告準則，我們的投資物業公平值變動所產生的損益於其產生期間計入合併全面收入表。然而，倘我們繼續持有該等投資物業，其公平值收益不會改變我們的整體現金狀況或流動資金狀況。請參閱「財務資料－重大會計政策及估計－投資物業公平值估計」。

即使仲量聯行於編製物業估值報告時採用評估同類物業所用的估值法，所採納的假設亦或會被證明為不準確。因此，我們物業的估值可能與我們在市場實際銷售物業時所收取的價格存在重大差異，故不應視為其實際可實現價值或其可實現價值的預測。房地產開發項目在開發過程中以及國家及地方經濟狀況的不可預見變化，均可能影響我們物業的價值。

物業投資缺乏流動性且投資物業缺乏替代用途，可能限制我們對物業表現之不利變動的應變能力。

我們策略性保留若干優質商業物業作為投資物業，以產生租金收入或作土地增值用途。截至二零一七年六月三十日，我們的投資物業總值為人民幣7,788.1百萬元。投資物業一般都缺乏流動性及我們應對不斷變化的經濟、金融和投資條件出售投資物業的能力有限。我們不能向　閣下保證，我們將能夠以我們滿意的價格或條款出售我們任何投資物業，甚至根本無法出售。我們無法預測找到買家購買該等投資物業所需的時間。此外，如我們決定出售訂有租賃協議的投資物業，我們可能需要徵得租戶同意或向租戶支付解約費。我們亦可能需要產生資本開支以管理和維護我們的物業，或在銷售該等物業前糾正缺陷或修葺。我們無法向　閣下保證我們能在需要時取得該等支出的融資，或根本無法取得。

此外，投資物業老化、經濟和金融狀況變動(不受我們控制的因素，例如利率變動)或中國物業市場的競爭格局變化，都可能對我們投資物業(不論已竣工或在建中)的租金和收入以及其公平值產生不利影響。不過，我們改變任何投資物業作其他用途的能力有限，因為該等轉換在中國需要諸多政府批文，並因改造、重新配置和翻新而涉及龐大的資本支出。我們不能向　閣下保證可以在需要時得到該等批文和融資。該等因素及影響我們應對投資物業表現出現不利變動的能力的其他因素，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

我們投資物業公平值變動產生的收益或虧損可以對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們需要重新評估所持有的任何投資物業的公平值。在初步確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。任何此類投資物業公平值變動產生的收益或虧損將影響我們於其產生期間的經營業績且該影響或會明顯。於二零一四年、二零一五年及二零一六年以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們投資物業的公平值收益分別為人民幣585.1百萬元、人民幣772.8百萬元、人民幣594.2百萬元、人民幣425.7百萬元及人民幣49.6百萬元。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及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月確認溢利淨額人民幣797.6百萬元、人民幣239.9百萬元及人民幣339.4百萬元。我們無法向　閣下保證我們日後可於投資物業中確認數額相若的公平值收益及我們亦可能確認公平值虧損，倘未能如此，我們於未來期間的經營業績可能受到影響。只要投資物業是由我們持有，其公平值收益將不會改變我們的現金狀況，儘管利潤上升，也不會增加我們的流動性。另一方面，投資物業的公平值虧損將會對我們的經營業績產生負面影響，即使只要我們仍然持有該等物業該等損失將不會改變我們的現金狀況。

我們的物業租賃及商業物業管理業務或使我們承受到不同風險。

我們投資物業產生的物業租賃收入及商業物業管理收入，構成我們業務及營業額的重要部分。我們在擁有及經營商業物業方面存在風險，包括市場租金及出租水平波動、招租競爭、持續維護及維修費用以及因租戶破產、無力償債、陷入財務困境或其他原因而未能向租戶收取租金或與其續訂租約。此外，於現有租期屆滿時，我們未必能按我們可接受的條款與租戶續訂租約，或將租金調高至當時的市場租金水平，或根本無法如此行事。此外，我們未必能按預期租金訂立新租約。上述所有因素均可能對我們投資物業的需求產生負面影響，並因此使租金收入減少，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們商業物業管理業務的表現取決於多項因素，包括我們提供專業優質物業管理服務、收取物業管理費及控制成本(尤其是勞工成本)的能力。我們一般就所提供服務收取固定管理費，而不論我們所產生的實際成本。此外，就並非由我們所擁有的物業而言，倘要提高我們的管理費，我們須完成若干行政程序，包括獲得業主大會的批准。管理費亦可能

須受適用政府指引設定的價格範圍所規限。倘我們收取的物業管理費不足以覆蓋成本，及倘我們未能因應成本上升提高有關費用，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘我們尋求降低成本，我們或無法維持物業管理服務的質量，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績同樣造成影響。

此外，諸如購物中心等公共場所亦存在諸多固有風險，如時常發生意外、傷亡或其他違禁事項(包括賓客服用違禁藥物或進行賭博、暴力、色情活動，經營者侵犯他人知識產權及其他合法權利等)。上述一項或多項風險事項發生在任何我們投資的物業時，均可令我們在客戶及賓客心目中的聲譽、品牌形象受損，導致租金收入及出租率下降，使我們不得不推行額外的安全措施，增加營業支出。另外，倘若意外、傷亡或違禁活動在我們的投資物業發生，我們可能需要承擔支付成本、損失及罰款的責任。我們目前投保的財產及責任保險或未能對該等損失提供充分或任何保障，而我們亦未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或投購新的保險單，或根本無法續保或投購新的保險單。

我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，我們或須向按揭銀行負責。

我們的大部分收入來自於物業銷售，而多數買家均申請銀行借款及按揭為其買房撥資。因此，意向買家能否獲得按揭將極大影響我們的財務狀況及經營業績。按照行業慣例，商業銀行要求我們為所開發物業的買家的按揭貸款提供擔保。通常情況下，我們會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)我們交付標的房屋且此房屋產權已抵押登記至按揭銀行名下之日；或(ii)買家結清所有按揭貸款之日，此兩者以較早者為我們為按揭貸款擔保之終止日。

擔保涵蓋我們物業的買家所獲得用以支付購買資金之按揭的全部價值以及買家拖欠按揭付款而遭按揭銀行施加的任何額外付款或違約金。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會要求我們根據擔保即時償還按揭的所有餘額以及任何額外付款或違約金。我們履行擔保責任後，按揭銀行屆時會將貸款及按揭下的權利讓予我們，屆時我們將對物業有悉數追索權。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸檢查，而是依賴按揭銀行對客戶所作信貸評估。我們的資產負債表未能反映此等或然負債。

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二零一七年六月三十日，我們對客戶按揭貸款的未解除擔保分別為人民幣4,851.7百萬元、人民幣11,775.8百萬元及人民幣18,129.5百萬元及人民幣21,486.4百萬元。於往績記錄期及直至最後實際可行日

期，我們僅遇到29起買家違約事件，導致本集團須償還買家欠付按揭銀行的全部未支付貸款合共人民幣9.1百萬元。我們無法向　閣下保證日後不會出現買家違約或違約率不會增加。倘同時或短時間內接連要求我們償還所擔保的巨額款項，又倘有關物業市值大幅下跌，或倘我們因不利市況或其他原因而不能轉售該等物業，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們房地產開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程。

根據中國法律及法規，城市新建建築須修建戰時可用於防空的地下室。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》及國家人民防空辦公室於二零零一年十一月頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》的規定，在獲得民防工程監管機構的批准後，開發商可在其他時間管理及使用指定作人民防空工程的區域並從中獲利。於往績記錄期，我們已訂立合同向客戶轉讓使用我們房地產開發項目中的民防工程作停車場(「**指定停車場**」)的權利，及我們計劃繼續有關轉讓。然而，在戰時，政府可無償使用該等區域。倘發生戰爭及倘我們的項目的人民防空區域被用作公眾用途，該等區域可能無法用作停車場，而有關區域將不再為租金收入的來源。此外，儘管我們的業務運營已在所有重大方面遵守有關人民防空物業的法律及法規，我們不能向　閣下保證該等法律及法規日後不會被修訂而令我們的合規負擔加重及合規成本增加。我們確認，截至最後實際可行日期，我們有26項已建成人民防空物業，總建築面積272,077平方米，主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合的極小部分。我們將該等物業入賬列為持作出售的竣工物業。

利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。

我們已就來自商業銀行及信託融資提供者的借款產生並預期會繼續產生重大利息開支。因此，利率變動已經且將繼續影響我們的融資成本，繼而影響我們的盈利能力及經營業績。由於我們的借款以人民幣計值，故借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率所影響，而該利率近年來逐步下調。我們借款總額的加權平均實際利率由截至二零一四年十二月三十一日的12.5%降至截至二零一五年十二月三十一日的11.6%，於截至二零一六年十二月三十一日降至8.5%，並於截至二零一七年六月三十日進一步降至7.3%。所產生的利息成本大多已資本化。二零一四年、二零一五年及二零一六年及截至二零一七年六月三十日止六個月的資本化利息分別為人民幣2,914.6百萬元、人民幣3,539.2百萬元、人民幣2,640.0百萬元及人民幣1,211.2百萬元。日後由政府政策引起中國人民銀行基準利率提高可能導致貸款利率上升，繼而可能增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

關乎我們與合營夥伴合作關係、經營項目的重大事宜，或將對我們造成不利影響。

我們已與第三方成立合營企業，且日後或會繼續如此。該等合營企業的表現已經影響並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。截至二零一七年六月三十日，我們應收關聯公司的款項為人民幣1,709.2百萬元。我們與合營夥伴按我們各自股權百分比向合營企業項目公司提供有關款項，藉以為有關項目公司的土地收購工作和營運資金需求提供資金。當該等項目公司開始進行預售並產生現金流，便需應我們要求償還有關款項。因此，該等合營企業需要資金的時間、合營企業的財務表現及彼等的還款能力可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。於合營企業各自的物業項目完成開發並開始貢獻收益前，我們一般預期會產生應佔該等合營企業虧損。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二零一七年六月三十日，我們於合營企業的投資分別為零、零、人民幣46.9百萬元及人民幣1,268.6百萬元。

合營企業的成功取決於多項因素，當中某些非我們所能控制。因此，我們未必能自合營企業及聯營公司實現預期的經濟及其他利益。此外，根據中國法律、我們的合營協議及我們合營企業及聯營公司的組織章程細則，與合營企業及聯營公司有關的若干事項需經合營企業各方同意。因此，有關合營協議涉及多項風險，包括：

- 倘我們與合營夥伴出現分歧，我們未必能通過若干需要合營企業及聯營公司全體董事一致同意的重要董事會決議案；

- 我們或會與我們的合營夥伴就我們各自於合營安排下的責任範圍或其履行產生分歧；

- 無論是出於財政困難或其他原因，我們的合營夥伴或無法或不願意履行其與我們訂立的合營安排下的責任，包括其作出所需出資及股東貸款的責任；

- 我們的夥伴或會有與我們不一致的經濟或商業利益、目標或理念；

- 我們的夥伴採取的行動或會違背我們要求或指示，或與我們物業投資的政策或目標相悖；或

- 我們的夥伴或會面對財務困難或影響其履行與我們訂立的相關合營安排下的責任的其他困難。

此外，由於我們對合營企業及聯營公司的業務及營運並無完全控制權，因此我們無法保證彼等一直遵守或將嚴格遵守所有適用的中國法律法規。我們無法向　閣下保證，我們將不會遇到與我們的合營企業及聯營公司有關的困難，或我們的合營企業及聯營公司將不會違反適用的中國法律法規，而這或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們是一家控股公司，主要依賴附屬公司及合營企業派付的股息撥付我們的任何現金及融資需求，而我們派付股息及動用附屬公司及合營企業現金資源的能力取決於其盈利及分派。

我們是一家控股公司，主要透過中國附屬公司及合營企業經營業務。我們派付股息及其他現金分派、支付費用、償還所產生的債務及為其他附屬公司的需要提供資金的能力取決於自我們的附屬公司收取股息、分派或墊款。我們的附屬公司及合營企業派付股息或其他分派的能力，可能取決於其盈利、財務狀況、現金需求及可得現金、適用法律及法規以及融資或其他協議所載向我們付款的限制。倘我們任何附屬公司或合營企業以其本身名義產生債務，則規管債務的工具可能會限制就其股權向我們派付股息或作出其他分派。該等限制可能會減少我們自該等實體所收取的股息或其他分派金額，進而限制我們為業務經營提供資金及向我們股東派付股息的能力。此外，附屬公司及合營企業宣派股息將由其董事會全權酌情決定。

此外，我們的附屬公司及合營企業派付股息受中國法律的限制。另外，由於可能受協議(如銀行信貸融資及合營協議)所載限制性契諾的限制，我們的附屬公司或合營企業向我們作出分派或會受到限制。任何上述因素或會影響我們派付股息及償還債務的能力。由於我們預期為物業項目發展繼續投資附屬公司及合營企業，倘我們無法自現有或日後的附屬公司或合營企業收取股息，我們的流動資金或會進一步受限，這可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

我們的成功取決於我們的高級管理層團隊及其他合資格僱員的持續服務。

我們的持續成功及增長取決於我們能否物色、聘用、培訓及留住合適的熟練及合資格僱員，包括具相關專業技能的管理人員。董事及高級管理層人員提供的服務對我們的成功及日後增長至關重要。倘董事及高級管理層人員大量流失，而我們未能及時物色到合適的替代人選，則可能會對我們的業務造成重大不利影響。我們未必能成功吸引、吸納或留住我們需要的所有人員。我們亦可能需開出較優厚的待遇及其他福利以吸引及留住主要人

員，因此我們無法向　閣下保證我們的資源足以達到我們的員工需求。此外，倘任何董事或任何高級管理層團隊成員或任何其他主要人員加盟競爭對手或開展競爭業務，我們或會失去客戶、主要專業人士及員工。由於中國物業行業對管理層及其他人員的競爭激烈，未能招聘及留住所需管理層人員及其他合資格僱員均可能會對我們的業務及前景造成重大不利影響。

我們品牌形象轉差或任何對我們知識產權的侵權均可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們在很大程度上依賴「正榮」的品牌名稱及形象，以吸引潛在客戶進駐我們的物業。倘有任何關於我們或我們的物業負面事件或負面報道，可能對我們的聲譽、財務狀況及業務、經營業績產生重大不利影響。品牌價值很大程度上源於消費者的觀感，涉及很多主觀因素，即使是個別商業事件，也足可損害消費者的信賴。倘我們未能保障物業品質，或我們的物業未能在消費者心目中貫徹保持正面觀感，或被認定做出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對我們的物業需求以及品牌價值均會大幅降低。任何負面報道及所引致的品牌價值受損，或未能在我們目前經營所在城市以外的地方建立品牌，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，任何未經授權使用我們品牌名稱或相關侵權均可能有損我們的品牌價值、損害我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未有遵守任何適用法律、規定或法規，我們或須繳納罰款或受到處罰。

過去，我們於往績記錄期曾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。我們被處以罰款或被責令整改有關不合規事宜(視情況而定)。截至本招股章程日期，我們已付清所有罰款。我們相信，該等不合規事宜並無對我們造成重大營運及財務影響。有關我們不合規事件的進一步詳情，請參閱「業務－遵守法律及法規」。概不保證我們的內部監控措施將會有效且日後不會存在任何不合規事件。此外，監管我們所在行業的中國法律、規則或法規快速發展，我們無法向　閣下保證在我們未能及時或根本沒有依循新監管體制的情況下我們不會受到因不合規事件產生的罰款或處罰，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

遵守中國的環保法律及法規或會產生巨額成本及延誤施工進度。

我們須遵守所施加的眾多有關健康及環境保護以及古物及古蹟保存的法律及法規。遵守相關法律及法規或會導致施工進度延遲，令我們產生高額合規及其他成本，並可能嚴重限制在環境敏感地區或區域進行項目開發活動。有關詳情請參閱「業務－環保事宜」。

根據中國法律及法規的規定，建築面積超過50,000平方米或在環境敏感地區或區域進行的物業項目均須進行環保評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予相關政府部門批准。對於其他物業項目，我們須提交環境影響登記表以待審批。倘我們未能遵守該等規定，地方部門可能頒令，暫停我們的建設活動並處以人民幣50,000元至人民幣200,000元不等的罰款。於建設完成後，我們須就已竣工物業項目申請環境保護驗收。相關政府機關將委託評估機構對建築面積超過50,000平方米物業項目進行調查，對於其他物業項目，我們須提交環境保護驗收登記卡。

我們無法向　閣下保證，我們將能遵守環境評估方面的所有有關規定。我們進行的環境評估未必能反映全部的環境責任或其程度，且可能存在我們尚未察覺的重大環境責任。倘我們因違規而停止建設及／或被處以罰款，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

現有保險保障未必足以承保我們業務所涉及的全部風險。

按照行業慣例，我們並無就住宅房地產開發項目投保我們一般為持作投資商業房地產項目投購財物保險。此外，我們要求我們的開發項目的一般承建商根據承包協議投保。此外，我們不為第三方施工時的物業損害或人身傷害投保。

此外，我們亦未就我們場地能可能涉及的侵權責任進行投保。我們無法向　閣下保證，我們不會因為任何該等侵權行為而被指控，或對該等行為引起的損害負責。另外，在現行的保險商務條款下，仍存有諸如因地震、颱風、水災、戰爭、內亂以及其他不可抗力事件引起的損失，屬於不受理保險的範疇。倘若我們在業務經營過程中因上述原因造成任何損失、損害或其他責任，則我們可能沒有足額賠付的能力或替換被損毀物業。再者，若我們就任何損失、損害或責任作出償付，則我們的業務、財務狀況及經營業績便可能受到重大不利影響。

我們或會捲入不時因我們的經營所產生的法律及其他糾紛，包括與承建商、供應商、僱員、租戶或其他第三方的任何糾紛，因而可能面臨重大責任。

我們於往績記錄期已經及可能會不時與參與開發、銷售、租賃及管理我們物業的各方(包括承建商、供應商、建築工人、買家及租戶)產生糾紛。該等糾紛可能招致抗議或者法律或其他程序，並可能導致我們的聲譽受損、產生大量經營成本、分散管理層的注意力。另外，我們可能與監管部門在我們經營過程中的若干方面存在爭議，令我們須面對行政程序和不利的判令，從而導致須承擔責任和延誤我們的適當發展項目。例如，二零一七年十月，我們的附屬公司上海御品因涉嫌違約而收到地方人民法院發出的傳票。更多詳情請參閱「業務－法律訴訟及重大索償」。於往績記錄期，我們並無捲入可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的任何訴訟。然而，我們無法向　閣下保證日後我們不會捲入任何重大法律程序。涉及任何該等糾紛或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的營運依賴數目有限的主要供應商。

我們的供應商主要為建築承包商及建築材料供應商。於往績記錄期內，我們依賴數目有限的主要供應商經營業務。我們部分總承包商及分包商均為中國集團公司擁有或控制的地方層面經營實體。儘管我們與有關地方層面經營實體按個別基準進行交易，惟我們將來自有關實體的購買合併計算，並將各相關集團公司計當作為我們的主要供應商。因此，五大供應商(絕大部分均為中國總承建商集團公司)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%。我們的單一最大供應商截至二零一四年、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30.0%、31.1%、22.5%及28.7%。

倘大量現時主要供應商決定終止與我們的業務關係或，倘我們的現時供應商供應的服務或原材料未能符合我們的標準，或倘我們的現時服務或原材料供應因任何原因而中斷，則我們或未能輕易及時轉換其他合資格供應商，均可能對我們的業務及財務業績造成重大及不利影響。

我們物業的虛假宣傳或會導致遭處以罰款、破壞我們的銷售及市場營銷工作、損害我們的品牌，及對我們的業務造成重大不利影響。

作為中國的房地產開發商，我們須遵守與我們房地產開發項目的營銷及推廣、我們的業務及我們的品牌形象有關的多項法律及法規。倘我們的任何宣傳被視為不真實，我們可

能遭處以罰款，及責令停止發佈宣傳，並且透過在同一媒體或同等重要性的媒體刊發通告排除不利影響，以糾正過往的虛假宣傳及澄清真相。此外，任何虛假宣傳可能會使我們的其他披露、宣傳、存檔及其他刊物存疑、損害我們的品牌及聲譽，並因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能由於有關我們或我們所經營或擬經營的房地產市場的負面媒體報導而遭受不利影響。

我們或有負面報導或與負面報導有關係，包括互聯網上、有關我們的公司事務及有關我們人員的行為、我們所經營或擬經營的房地產市場。我們亦可能遭受不同媒體有關欺詐及賄賂的負面報告或批評。我們並無就任何有關資料或報導的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述。儘管如此，任何負面報導(不論是否與我們或我們的關聯方相關以及不論是否真實或對錯)可能對我們的聲譽造成影響，並因而削弱客戶及投資者對我們的信心，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

與我們的行業有關的風險

我們的營運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。

我們的業務須遵守大量的政府法規，特別是我們很容易受中國房地產行業政策變更的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如設定利率、透過更改銀行存款準備金率控制信貸供應及實施貸款限制、提高物業轉讓稅項及徵費以及實施外商投資和貨幣兑換限制以直接及間接地對中國物業市場的增長及發展施以重大影響。自二零零四年起，中國及地方政府出台了一系列旨在全面控制物業市場增長的法規和政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地的相關法律法規；
- 限制向擁有大量閑置土地和空置商品房的房地產開發商授予或延長循環信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本充足率低於某一指定百分比的房地產開發商發放貸款；及
- 限制中國商業銀行出於支付土地出讓金目的向房地產開發商發放貸款。

特別是，中國及地方政府還推出了以下政策，其中包括專門控制投機目的的物業購買及限制若干城市的物業價格過快上漲的政策：

- 規定了每月按揭金額以及個人借款人每月總債務償還支付的最高金額；
- 視乎持有物業的期間和類型而定，針對二手房出售所得收益徵收營業稅；
- 提高家庭住宅物業購買價首付款的最低百分比；
- 限制買家購買第二套(或以上)住房及對若干城市在特定時間內不能提供當地納稅或社會保險繳納證明的非本地居民施加限購；及
- 收緊對房地產市場中擁有一套以上住房的個人及其家庭成員的個人住房貸款的供應及提高相關貸款的利率。

該等措施及對預售及限制預售收入用途的額外規定等其他措施使我們開發物業的成本更加高昂、我們開發的物業對若干客戶不具有甚至根本沒有吸引力。此外，自二零一零年一月以來，中國政府就房地產開發的銀行貸款及信貸融資安排所實施的政策已經並可能繼續對我們營運所在物業市場產生抑制影響。該等措施於二零一一年下半年開始對中國物業市場造成下行壓力，並於二零一二年第一季度造成交易量下降。

隨著地方政府於二零一二年第二季度及第三季度暫時放開部分限制引起市場波動後，二零一二年最後一個季度及二零一三年第一季度的物業價格及交易量增加。於二零一三年二月二十日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。根據該通知，對房價上漲過快的城市，地方政府須增加住房及住房用地的供應及制定價格控制目標。此外，該通知亦規定地方政府須嚴格執行現有限購措施及對於第二套(或以上)住房的首付款比例和貸款利率的差別化信貸政策。如房價上漲過快，地方政府可進一步提高第二套(或以上)住房的貸款利率和首付款比例。已實施限購措施的城市，城市市政須施加進一步限制。未實施限購措施的城市，省級人民政府應要求其立即採取限購措施。稅務、住房城鄉建設部門要密切配合，對出售二手房應嚴格按銷售所得與原購買價差額的20%

計徵個人所得稅。該等政策旨在抑制房價過快上漲的趨勢。於二零一三年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國數個大城市公佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。

中國政府已於二零一四年第三季度開始放寬若干限購政策以促進中國住宅物業市場的增長、鼓勵交易及降低閒置房庫存。然而，該等行動導致一線及若干二線城市的物業市場出現過熱跡象。為應對有關情況，於若干一線及二線城市(包括上海、深圳及蘇州)，地方政府再次加強限制性措施，如提高一個家庭第二套(或以上)住房購買價的首付款的最低百分比、規定居民須就其並無戶籍的城市存有更長久的社會保險記錄，及對房地產開發商於年內上調價格的百分比設定限制。該等限制性措施可能會降低市場需求及限制我們調整價格的能力。於二零一五年，中國政府提高首付款比例並調整個人住房過戶營業稅的計算基準，據此，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，按照銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的原價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。於二零一六年，有關稅務政策進一步細化。

於二零一七年二月十三日，中國證券投資基金業協會發佈《證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號》(「**4號文**」)。4號文規定，設立私募資產管理計劃，直接或間接投資於房地產價格上漲過快的中國部分城市之普通住宅地產項目的，暫不予備案。有關城市目前包括上海、合肥、南京、蘇州、天津、福州、武漢、鄭州等16個中國主要城市，並且將根據中國住房和城鄉建設部相關規定適時調整範圍。此外，私募資產管理計劃不得通過銀行委託貸款、信託計劃、受讓資產收(受)益權等方式向房地產開發企業提供融資，用於支付土地出讓價款或補充流動資金；不得直接或間接為各類機構發放首付貸等違法違規行為提供便利。

於二零一七年三月，中國若干主要城市(如北京、杭州及河北)的地方政府再次推出政策專門限購物業並抑制物業價格過快上漲。有關政策包括暫停提供年期逾25年的個人房屋貸款、提高購買價首付最低百分比及嚴格限制買家購買第二套(或更多)住宅物業。於二零一七年四月一日，國土資源部及住房和城鄉建設部頒佈《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應以及過熱市場的城市應增加住房土地供應，特別是普通商品房；而住房供應過剩城

市則應減少或暫停住房土地供應。所有地方政府應建立審查制度監察購地資金來源以確保房地產開發商利用合規自有資金購地。此等措施降低了二零一七年第二季度中國若干主要城市的交易量。

於二零一七年七月，國家發改委、中國證監會、財政部、住房和城鄉建設部、公安部、國土資源部、國家稅務總局、國家外匯管理局及中國人民銀行聯合頒佈的《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，通過新增用地建設租賃住房及在新建商品住房項目中配建租賃住房等多種舉措推動租賃市場的發展。

無法保證中國政府會放鬆現有限購措施、施加及加強限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限購措施可能會限制我們的融資渠道、降低市場對我們產品的需求及提高我們的融資成本，且推出的任何寬松措施亦未必充足。由於目前我們在中國15個城市經營業務，上述新限制性政策、法規及措施主要在特定城市生效，我們能夠因應該等政策、法規及措施修改我們在不同地區的經營策略，因此，目前預計該等政策、法規及措施不會對我們的整體運營造成重大影響。倘我們的業務未能適應可能不時生效的有關房地產行業的新政策、法規及措施，或該等政策變動對我們的業務產生負面影響，我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國房地產市場行業競爭激烈。

中國的房地產開發商為數眾多，我們預期競爭水平將日趨激烈，特別是由於新公司進入市場以及現有公司擴充、合併、重組及市場地位日漸穩固。中國房地產開發商對土地、融資、建材及熟練的管理層及人力資源的激烈競爭，或會導致土地收購及建設成本上升、可供出售的物業供過於求、物業價格下跌、相關中國政府機關批准或審核的新房地產開發項目的比率下滑及僱用或留住合格承建商及人士的管理成本上升。我們的眾多競爭對手，包括外資開發商和國內頂級開發商，可能較我們擁有更雄厚的財務和其他資源。國內外房地產開發商已進入我們業務所在城市的房地產開發市場。倘我們未能有效競爭，我們的業務運營和財務狀況將受到影響。

過去數年全球金融市場(包括中國金融市場)經歷了大幅下滑且十分波動，並影響了中國房地產市場，情況如持續惡化可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

始於二零零八年下半年的經濟下滑及全球金融市場動盪曾造成信貸普遍緊縮、企業及消費者欠款情況增多、消費者信心不足及市場不穩定性加劇。全球經濟衰退亦影響了中國的房地產市場，包括：

- 對商用及住宅物業需求減少並導致物業價格下跌；

- 對潛在購房者的購買力造成不利影響，這或會進一步影響對物業的整體需求並進一步降低售價；及

- 對房地產開發商及潛在購房者取得融資的能力造成負面影響。

較近期，全球市場及經濟狀況受到歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要證券市場波動加劇的不利影響。而由於寬鬆的貨幣政策、外資大量湧入或兩者兼而有之，亞洲及其他新興市場的部分國家正面對越來越大的通脹壓力。中東、東歐及非洲多個國家的政治動盪更是導致經濟的不穩定性及不確定性。為控制通貨膨脹，中國政府對銀行信貸實施控制，對固定資產貸款實施限額及對國家銀行借貸實施限制。該等緊縮措施可導致經濟增長放緩。二零一四年、二零一五年及二零一六年的中國經濟增速不及往年，實際GDP年增速分別為7.3%、6.9%及6.7%。近來，有關中國經濟波動及中國財政政策調整的憂慮不斷增加。例如，中國國內股票市場於二零一四年下半年至二零一五年六月初快速飆升後，自二零一五年六月十三日開始經歷急劇下降及嚴重波動。中國政府已採取貨幣及監管措施穩定市場，包括影響市場流動性、新股票發行管道及若干市場參與者的交易活動的措施。該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已對並或會持續對業主及潛在物業買家造成不利影響，這可能導致對我們物業的整體需求下降並令其售價下跌。全球金融市場的流動性如有任何進一步緊縮，日後或會對我們的流動性造成負面影響。倘全球經濟及金融市場下滑，動盪情況持續或較目前預期的嚴重，或中國經濟及金融市場持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國經濟、政治、社會狀況以及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在中國經營業務。中國經濟在許多方面與大多數發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 經濟結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

由於存在該等差異，我們的業務未必會以倘若中國經濟乃與發達國家的經濟相若而所能預期的方式或速度發展。中國經濟正從計劃經濟轉型為更趨向市場主導的經濟。中國政府已推行多項經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。然而，中國政府透過實施行業政策在行業監管方面繼續扮演重要角色。此外，儘管實行有關改革，中國政治及社會狀況、法律、法規、政策以及與其他國家外交關係的變化仍可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

此外，中國政府推行的多項經濟改革並無先例可循，或屬試行性質，預期將逐步改善及改進。該等改善及調整進程未必會對我們的營運及業務發展帶來正面影響。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致進一步調整改革措施。例如，中國政府過往曾實施多項措施旨在抑制其認為發展過熱的經濟領域，包括房地產行業。該等措施以及中國政府實施的其他措施及政策可能會導致中國的整體經濟活動水平下降，從而對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

中國的法律體系存在既有的不確定性，可能限制　閣下可獲得的法律保護。

我們的業務在中國內地進行並受中國法律法規規管。我們所有經營附屬公司均位於中國並受中國法律法規規管。中國法律體系以成文法為基礎，法院以往的判決僅可援引作為參考。此外，中國成文法通常是以原則為導向的，需要執法機構對進一步適用和執行該等法律作出詳細解釋。自一九七九年以來，中國政府已就外商投資、公司組織及管治、商業、稅務和貿易等經濟事務頒佈法律和法規，旨在發展全面的商業法律體系。然而，由於該等法律法規會因應經濟及其他狀況不斷變動而演進，且基於已公佈的案例數量有限且並無約束力，故任何中國法律法規的具體詮釋可能不明確。此外，中國的法律體系在某種程度上乃基於具有追溯效力的部分規則(其中部分並未及時予以公佈或完全不予以公佈)制定。中國或不會給予與投資者可能在具有較完備房地產法律法規的國家所能預期的權利等同的權利(或保障該等權利)。

此外，中國地域遼闊，劃分為多個省市，故中國法律、規則、法規及政策適用於不同省份，且在中國的不同地方可能具有不同及多方面的應用及詮釋。法律或法規，尤其是地方法律法規，可能在並無事先向公眾發出足夠通知或公佈的情況下頒佈。因此，我們可能並不知悉新法律或法規的存在。在中國，目前亦無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使向個別法院進行查詢，各法院可能拒絕提供其持有的文件以供查閱。因此，中國法律體系對　閣下的法律保護可能有限。

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用全球發售所得款項對中國子公司作出貸款或額外資本出資。

於動用全球發售或任何進一步發售的所得款項時，作為我們的中國子公司的離岸控股公司，我們可能會向中國子公司作出貸款，或我們可能會對中國子公司作出額外資本出資。我們向中國子公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。舉例而言，我們在中國對中國子公司作出以撥支其活動的貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過資本出資撥支中國子公司。該等資本出資必須於商務部或其他方分支備案或經商務部或其地方分支批准以及於國家工商總局或其地方分支登記。我們無法向　閣下保證我們將能夠就向我們的附屬公司或任何彼等各自的附屬公司作出未來貸款或資本出資及時取得該等政府登記或批准或完成備案及登記程序，甚或不能完成有關登記或程序。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案或登記程序，我們運用全球發售所得款

項及掌握中國營運的能力均可能會受到負面影響，而這或會對我們的流動資金以及我們撥支並擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們主要依靠我們附屬公司派付的股息來為我們的任何現金及融資需求撥付資金，而對我們中國附屬公司向我們派付股息的能力的任何限制，均可能會對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，通過我們的中國經營附屬公司經營我們的核心業務。因此，可用作向股東派付股息的資金在很大程度上取決於來自該等附屬公司的股息。如我們的附屬公司產生債務或錄得虧損，有關債務或虧損可能會損害其向我們派付股息或向我們作出其他分派的能力。因此，我們派付股息的能力將受到限制。

中國法律法規規定，只能以可分派利潤派付股息，即我們中國附屬公司根據中國公認會計準則或國際財務報告準則釐定的純利(以較低者為準)減去任何收回的累計虧損及我們中國附屬公司須作出的法定及其他儲備金撥備。此外，由於根據中國公認會計準則計算可分派利潤與根據國際財務報告準則計算在若方面有所不同，故此我們的經營附屬公司可能並無根據中國公認會計準則釐定的可分派利潤，即使其根據國際財務報告準則釐定出現年內利潤，反之亦然。因此，我們可能無法從中國附屬公司獲得足夠的分派。我們的中國經營附屬公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量，以及我們日後向股東派付股息的能力產生負面影響，包括我們的財務報表顯示我們的業務已賺取利潤的該等期間。

此外，我們或我們附屬公司銀行信貸融資或日後可能訂立的其他協議的限制性約定亦可能會限制我們附屬公司向我們提供資金或向我們宣派股息的能力，以及我們收取分派的能力。因此，該等對我們主要資金來源的可用性及使用的限制可能會影響我們向股東派付股息的能力。

此外，根據企業所得稅法，如外資實體被視為「非居民企業」(定義見企業所得稅法)，除非該實體有權減免或撇銷有關稅項(包括通過稅務條約或協議方式)，否則須按10%的稅率計算預扣稅，將適用於就自二零零八年一月一日起累計的所得收益向外資實體的任何股息。

就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。「實際管理機構」界定為

對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。於二零零九年四月，國家稅務總局頒佈通知以澄清釐定中國企業控制的外資企業的「實際管理機構」若干準則。該等準則包括：(1)企業日常經營管理主要於中國境內行使；(2)企業的財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定或需要得到其批准；(3)企業的主要資產、會計賬簿及記錄、公司印章、董事會和股東會議紀要等位於或存放於中國境內；及(4)企業50.0%或以上有投票權的企業董事會成員或高級行政人員經常居住於中國境內。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業(如我們及我們的部分附屬公司)確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關會否要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股利及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

我們就中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「國家稅務總局第7號通知」)面臨不明朗因素。

於二零一五年二月三日，中國國家稅務總局頒佈國家務稅局第7號通知，廢除由中國國家稅務總局於二零零九年十二月十日發出的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「**國家稅務總局第698號通知**」)中的若干規定。國家務稅總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股本權益)(「**中國應課稅資產**」)提供全面指引。舉例而言，國家務稅總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘交易被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家務稅總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅)，我們尚未清楚是否有任何國家稅務總局第7號通知項

下的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號通知重新分類交易。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，彼等可決定在該等交易當中運用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

人民幣幣值波動及中國政府管制外匯兌換可能對我們的業務、經營業績及匯付股利的能力構成不利影響。

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們支付的任何股份股利將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股利相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的動向受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。二零一五年八月，中國人民銀行改變其計算人民幣兌美元中間價的方式，要求提供參考價莊家考慮前一天的收盤現貨匯率、外匯需求及供應以及主要貨幣匯率變動。於二零一五年及二零一六年，人民幣兌美元分別貶值約4.4%及7.2%。我們不能向　閣下保證未來人民幣兌港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

另外，兌換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將根據某一匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股利的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必須根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)由銀行直接審閱及處理以及國家外匯管理局及其地方分局應對外匯登記透過銀行進行間接監管。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外匯的

額度。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股利或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途將人民幣兑換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

我們的投資物業位於由中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定我們決定尋求延長投資物業的土地使用權時本集團將須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

我們的投資物業由我們根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，商業用地及綜合用地的土地使用權最長年期為40年，而辦公綜合用地的土地使用權最長年期則為50年。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘續期申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而被收回)，則土地使用權持有人將須(其中包括)支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而不會獲得任何補償。由於截至上市日期，中國政府授予的土地使用權中，並無與我們的投資物業所獲授予者類似的土地使用權全期屆滿，故並無先例可預示倘本集團決定於我們投資物業的土地使用權年期屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂的土地出讓金，施加額外條件，或不批准延長我們任何投資物業的土地使用權年期，我們的經營及業務可能會受到干擾，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

股東或身為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案可能會妨礙我們分派利潤，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下之責任。

國家外匯管理總局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局第37號通知**」)，並於二零一四年七月四日生效，規定

中國個人居民(「**中國居民**」)向地方國家外匯管理總局分支登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司(「**離岸特殊目的公司**」)，藉以進行投資或融資。根據13號文，上述登記應由銀行審閱及處理以及國家外匯管理局及其地方分局應對外匯登記透過銀行進行間接監管。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司之任何主要變動登記，包括(其中包括)中國居民股東之任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或營運條款或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國子公司向其海外母公司分派股利的能力施加限制。

與全球發售有關的風險

我們的發售股份過往並無公開市場，而其流通量和市價可能出現波動。

全球發售前，發售股份並無公開市場。發售股份的初步發行價範圍是我們與包銷商磋商的結果，而發售價可能與全球發售後發售股份的市價存在較大差異。我們已申請發售股份在聯交所上市和買賣。然而，在聯交所上市並不保證發售股份會形成活躍和流動的交易市場，或即使形成活躍市場，亦不保證將會於全球發售後持續，且不保證發售股份的市價將不會於全球發售後下跌。再者，發售股份的價格和成交量可能出現波動。下列因素或會影響發售股份的成交量和市價：

- 我們的收益和經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或競爭對手招攬或流失主要人員的新聞；
- 業內有競爭力的開發、收購或策略聯盟的公告；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或所在行業的整體市況或其他發展動態；
- 其他公司、行業的經營和股價表現以及超出我們控制範圍的事件或因素；及

- 我們的流通發售股份的禁售期或其他轉讓限制的解除或我們或我們的股東出售或預期出售額外發售股份。

此外，證券市場不時經歷價格和成交量大幅波動，而該波動與相關公司的經營表現無關或並無直接關係。大盤和行業波動可能對發售股份的市價和成交量有重大不利影響。

我們的證券未來在公開市場上被拋售或預期被拋售或被轉換，可能會對股價及我們未來的集資能力造成不利影響，或可能攤薄　閣下的股權。

如果股份或與股份相關的其他證券未來在公開市場上被大量拋售，或發行新發售股份或與股份相關的其他證券，或預期可能會發生此種拋售或發行行為，發售股份的市價可能會因此下跌。我們的證券於未來被大量拋售或預期會被大量拋售(包括任何未來發售)，可能對發售股份的現行市價及我們日後在其認為合適的時間以合適的價格集資的能力造成重大不利影響。此外，就任何目的而發行額外證券後股東的股權可能會遭攤薄。如我們發行新股本或股本掛鈎證券而非按比例向現有股東籌集額外的資金，該等股東的持股比例可能被削減，而該等新的證券可能具有較發售股份優先的權利和特權。

現有股東持有的若干數目的股份在全球發售完成後一段時期內進行轉售會受到或將會受到合約及／或法律限制。請參閱「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－根據上市規則向聯交所作出的承諾」及「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－根據香港包銷協議作出的承諾」。在上述限制解除後，股份未來被大量拋售或預期被大量拋售或可能被我們大量拋售，均可能對發售股份的市價及我們未來籌集股本的能力產生負面影響。

由於股份的定價日與買賣日期之間相隔數日，股份持有人可能面臨股份價格於開始買賣時下跌的風險。

股份的發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的股份僅在交付後始在聯交所開始買賣，而交付日期預期為定價日之後第四個香港營業日。因此，投資者在此期間內可能無法出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，股份持有人面臨由出售至開始買賣期間可能出現不利市況或其他不利事態發展導致股份於開始買賣時價格或價值下跌的風險。

我們將由控股股東控制，而其利益可能有別於我們其他股東的利益。

於全球發售完成後，假設超額配股權並無獲行使，控股股東將實益擁有及控制我們約71.25%的股本。在遵守組織章程細則的同時，控股股東將繼續有能力通過控制董事會的組成、決定股息分派的時間及金額、批准主要合併、收購及境外投資等重大交易、批准我們的年度預算及修訂組織章程細則對我們的管理、政策、業務及事務施加控制性影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且控股股東並無責任考慮其他股東的利益。我們無法保證控股股東將不會導致我們須修訂我們的業務戰略、訂立與我們其他股東的最佳利益相衝突的交易、採取或不採取任何其他與我們其他股東的最佳利益相衝突的行動或作出與我們其他股東的最佳利益相衝突的決定。倘控股股東的利益與我們其他股東的利益相衝突，我們的其他股東可能因此處於不利地位。

由於發售股份的發售價高於每股有形資產賬面淨值，故全球發售發售股份買方的權益於購買後或會遭即時攤薄。

由於發售股份發售價高於緊接全球發售前的每股有形資產淨值，故全球發售的發售股份買方將面對每股發售股份備考經調整有形資產淨值即時攤薄0.06港元(假設發售價為每股發售股份3.74港元，即所述發售價範圍的中位數，並假設全球發售的超額配股權並無獲行使)。現有股東所持股份的備考經調整合併每股有形資產淨值將增加。

我們無法保證我們將派付股息。

於往績記錄期，本公司並無宣派或派付任何股息。董事會酌情決定股息分派的頻率及金額，且須於股東大會上獲股東批准。宣派或派付股息以及股息金額的決定將取決於多項因素，包括但不限於我們的現金流量、財務狀況及經營業績、資本充足率、經營及資本開支需要、根據中國公認會計原則或國際財務報告準則釐定的中國附屬公司可分派利潤(以較低者為準)、我們的公司章程、關於派付股息的法定及監管性限制以及董事會認為相關的其他因素。請參閱「財務資料－股息」。概不保證我們將採取以往所採取的相同股息政策。

閣下可能在法律程序文件的送達、外國法院判決的執行或基於外國法律在中國或香港對我們及董事和高級管理層提起訴訟方面遇到困難。

我們根據開曼群島法律成立。因此，股東或許無法於開曼群島境外對我們或部分或全部董事及行政人員執行判決。股東或許無法在股東居住國家內對董事及行政人員送達法律程序文件或對董事及行政人員執行股東居住國家的法院判決(以該國證券法下的民事責任為依據)。對於作出判決國家境外居民的董事或行政人員而言，無法保證股東能夠對彼等執行任何民事及商務判決。

我們的全部執行董事及行政人員均居住在中國內地，且上述人員的絕大部分資產和我們的絕大部分資產均位於中國內地。因此，投資者向我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，均可能會有困難。

中國尚無條約規定須交互承認並執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此，在中國就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜認可及執行這些非中國司法權區法院判決，可能有困難甚或沒有可能。

閣下可能難以根據開曼群島法律保障　閣下的權益。

我們為開曼群島公司且我們的公司事務受(其中包括)我們的組織章程大綱、組織章程細則、公司法及開曼群島普通法的規管。根據開曼群島法律，股東向我們的董事採取法律行動的權利、少數股東所採取的法律行動及我們的董事對我們的受信責任很大程度上受開曼群島普通法所規管。開曼群島普通法部分乃源自開曼群島比較有限的司法先例，以及對開曼群島法院具有說服力但不具有約束力的英國普通法。開曼群島法律有關保障少數股東權益的法律在部分方面有別於其他司法權區。有關差異可能指對少數股東的補救可能有別於根據其他司法權區所獲補救。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測和其他統計數字的準確性。

本招股章程所載尤其有關中國、中國經濟和我們經營所在的中國房地產行業的若干事實、預測和其他統計數字源自中國和其他政府機關、行業協會、獨立研究所或其他第三方

提供的資料。雖然我們轉載資料時已採取合理審慎態度，但我們、包銷商或我們或彼等各自的聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等資料，故我們不能向　閣下保證該等事實、預測和統計數字準確和可靠，且可能與中國境內外編纂的其他資料不一致。該等事實、預測及統計數字包括「風險因素」、「行業概覽」和「業務」所載的事實、預測及統計數字。由於資料收集方式可能不妥善或無效或已刊發資料與市場慣例有所差異和其他問題，本招股章程的統計數字可能不準確或可能無法與就其他經濟體編製的統計數字比較，故　閣下不應過度依賴該等統計數字。此外，我們無法向　閣下保證該等統計數字按與其他地方列報的相似統計數字相同的基準或按相同準確程度列報或編纂。在所有情況下，　閣下均應審慎考慮　閣下依賴或重視該等事實、預測或統計數字時的權重或程度。

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本招股章程載有前瞻性及使用「預期」、「相信」、「能夠」、「今後」、「擬」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「預計」、「或會」、「應當」、「應該」、「將會」或「會」等前瞻性詞語及類似表述的陳述及資料。謹請留意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，且任何或所有該等假設可能證實不準確，因此基於該等假設之前瞻性陳述亦可能有誤。由於該等及其他風險及不確定因素，於本招股章程載列前瞻性陳述並不視作我們聲明及保證計劃及目標將會實現，而該等前瞻性陳述須基於多項重要因素(包括本節所載者)考慮。在不違反上市規則的情況下，我們不擬因新增資料、未來事件或其他因素而公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。因此，　閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本警示聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

我們鄭重提醒　閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。

於本招股章程刊發前，報章及媒體可能作出載有有關全球發售及我們若干資料的報導，而有關資料並無載於本招股章程。我們並無授權於任何報章或媒體披露有關資料。我們不會對任何該等報章或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們概不會就任何該等資料或刊物的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘除本招股章程以外的刊物所載任何有關資料與本招股章程所載資料不符或存在分歧，我們概不負責。因此，有意投資者不應依賴任何該等資料。

為籌備全球發售，本公司已尋求豁免嚴格遵守上市規則相關條文的規定。

有關管理層人員留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠管理層人員在香港，此一般是指須有至少兩名執行董事通常居於香港。

由於本集團業務營運及管理均位於中國，並無業務需要委任執行董事留駐香港。我們的執行董事或高級管理層目前均非居於香港，而我們目前並無及於可見將來不會為符合上市規則第8.12條的規定在香港留駐足夠管理層人員。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為與聯交所保持有效溝通，我們將會實行以下措施，以確保聯交所與我們定期保持溝通：

(a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表。該兩名授權代表為黃仙枝先生(董事長兼執行董事)及林朝陽先生(我們的行政總裁兼執行董事)。授權代表將作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。授權代表將可應要求於合理時間內與聯交所在香港會面，聯交所並可隨時透過電話、傳真及／或電郵與彼等聯絡，以便從速處理聯交所可能作出的任何查詢。兩名授權代表各自均獲授權代表本公司與聯交所溝通；

(b) 當聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，各授權代表均有方法在任何時候從速聯絡所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)。我們將實施以下政策：

    (i) 各董事將向授權代表提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；

    (ii) 各董事將向授權代表提供其旅遊時的電話號碼或溝通方法；及

    (iii) 各董事將向聯交所提供其流動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；

(c) 為遵守上市規則第3A.19條的規定，我們已聘任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問，其將作為聯交所與我們的額外溝通渠道，作為我們與聯交所溝通的額外渠道，任期自上市日期起至本公司根據上市規則第13.46條刊發上市日期後首個完整財政年度的財務業績之日為止；

(d) 於一段合理時間內可經由授權代表安排聯交所與董事會面；

(e) 本公司將從速知會聯交所有關本公司授權代表變動事宜；

(f) 並非香港居民的全體董事已確認，彼等持有前往香港公幹的有效旅遊證件，並可於收到合理通知後赴港與聯交所會面(如有需要)；及

(g) 我們將聘任一名香港法律顧問，於我們上市後就上市規則及其他適用香港法例及規例的應用向我們提供意見。

有關聯席公司秘書的豁免

根據上市規則第3.28條及第8.17條，我們的公司秘書必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：

(a) 香港特許秘書公會會員；

(b) 香港法例第159章法律執業者條例所界定的律師或大律師；或

(c) 香港法例第50章專業會計師條例所界定的執業會計師。

我們已委任談銘恒先生為其中一名聯席公司秘書。談銘恒先生廣泛了解我們的業務營運及企業文化，且擁有處理有關董事會及我們的企業管治事宜的豐富經驗。然而，談銘恒先生並無上市規則第3.28條所嚴格要求的特定資格，故未必能夠完全符合上市規則第3.28條及第8.17條所訂要求。因此，為全面遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，我們已委任香港特許秘書公會資深會員兼英國特許秘書及行政人員公會資深會員鄺燕萍女士(其符合上市規則第3.28條的規定)擔任另一名聯席公司秘書，由上市日期起計初步為期三年向談銘恒先生提供協助。

鄺燕萍女士將與談銘恒先生緊密合作，共同履行公司秘書的職務及職責，並協助談銘恒先生取得上市規則第3.28條所規定的相關經驗。此外，談銘恒先生將會參加相關培訓，以提升及增進彼對於上市規則及其他相關法律、規則及規例的認知和了解。

我們已經向聯交所申請，而聯交所已同意豁免我們由上市日期起計初步為期三年嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定，條件為於該段期間鄺燕萍女士獲委聘為聯席公司秘書及向談銘恒先生提供協助。倘鄺燕萍女士於該段期間終止為談銘恒先生提供協助及指導，則有關豁免將即時撤回。於該三年期間屆滿前，我們將會進一步評估談銘恒先生的資格及經驗，以決定能否符合上市規則第3.28條及第8.17條所訂明的規定。今後我們及談銘恒先生將會盡力向聯交所展示，以使聯交所信納談銘恒先生於該三年受惠於鄺燕萍女士的協助下，已取得上市規則第3.28條附註2所界定的經驗，毋須進一步申請豁免。

有關持續關連交易的豁免

我們訂有及預計會繼續若干交易，而此等交易於上市後將構成上市規則下本公司不獲豁免的持續關連交易。因此，我們已向聯交所申請且聯交所已同意豁免我們就我們與若干關連人士訂立的若干持續關連交易嚴格遵守上市規則第十四A章的規定。有關詳情，請參閱「關連交易」。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則規定的資料，旨在提供有關本集團的資料，我們的董事願就本招股章程共同及個別地承擔全部責任。我們的董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在各重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使當中所載任何聲明或本招股章程存在誤導成分。

有關全球發售的資料

本招股章程僅為香港公開發售而刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。就香港公開發售的申請而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。全球發售的條款詳情載於「全球發售的架構」。

香港發售股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述，並根據本招股章程及申請表格所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供有關全球發售的任何資料或作出並非載於本招股章程的任何陳述，而並非載於本招股章程的任何資料或陳述亦不得視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他方授權而加以依賴。

有關全球發售的架構詳情(包括其條件)載於「全球發售的架構」，而申請香港發售股份的程序則載於「如何申請香港發售股份」及有關申請表格內。

在任何情況下，送交本招股章程及根據其作出的任何認購或購買概非表示自本招股章程日期起我們的事務並無變化，或於其後任何時間本招股章程所載資料仍屬正確。

包銷

上市乃由獨家保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷，其中一項條件為發售價由獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)與本公司協定。國際發售由獨家代表經辦，並預期由國際包銷商包銷。預期國際包銷協議將於定價日或前後訂立，惟須待本公司與獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)協定發售價後，方可作實。倘本公司與獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)因任何理由而未能於定價日(或獨家

代表(為其本身及代表其他包銷商)與本公司可能協議的較後日期或時間)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情載於「包銷」。

發售及銷售發售股份的限制

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或於香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權提呈發售或提出邀請的任何司法權區，或向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作亦不會構成該等提呈發售或邀請。在其他司法權區均受到限制，除非根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得派發本招股章程及提呈發售發售股份。尤其是，概無發售股份於中國或美國直接或間接進行公開發售或銷售。

有意申請發售股份的申請人應徵詢彼等的財務顧問及尋求法律意見(如適用)，以知悉及遵守任何有關司法權區的所有適用法例、規則及法規。有意申請發售股份的申請人亦應知悉有關法律規定，以及彼等各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的任何適用外匯管制法規及適用稅項。

每名根據香港公開發售購買發售股份的人士將須確認，或因其購買發售股份而被視為確認，其知悉本招股章程所述發售及銷售發售股份的限制，而在抵觸任何有關限制的情況下，彼將不會購買亦不會獲提呈任何發售股份。

申請於香港聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份、我們根據資本化發行及全球發售將予發行的股份以及因超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的額外股份上市及買賣。

本公司的股權或債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或擬尋求於不久將來上市或獲准上市。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，倘於截止辦理申請登記日期起計三個星期或聯交所可能在上述三個星期內通知本公司的較長期間(不超過六個星期)屆滿前拒絕批准股份在香港聯交所上市及買賣，則根據申請所作的任何配發將告無效。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊總冊將由其證券登記總處Walkers Corporate Limited存置於開曼群島，而本公司的股東名冊分冊則將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置於香港。根據全球發售將予發行的所有股份及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份將於本公司在香港存置的股東名冊分冊登記。只有於本公司在香港存置的股東名冊分冊中登記的股份方可於聯交所買賣。

全球發售的申請人毋須支付印花稅。

買賣登記於本公司在香港存置的股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅。香港印花稅的現行稅率為所出售或轉讓股份的代價或市值(以較高者為準)的0.2%。

除非本公司另行釐定，否則股息將以港元派付予名列本公司在香港存置的股東名冊分冊的股東，並以普通郵遞方式寄至各股東的登記地址，郵誤風險概由股東承擔，或如屬聯名股東，則根據組織章程細則寄予名列首位的股東。

建議徵詢專業稅務意見

全球發售的潛在投資者應就有關認購、購買、持有或出售及／或買賣股份或行使其所附權利的稅務影響諮詢彼等的專業顧問。我們、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或代表，或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

超額配發及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動安排的詳情載於「全球發售的架構」。

股份開始買賣

假設香港公開發售於二零一八年一月十六日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一八年一月十六日(星期二)上午九時正於聯交所主板開始買賣。股份將於以每手1,000股股份買賣。

股份的股份代號為6158。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

於聯交所的股份買賣將由聯交所參與者進行。聯交所參與者的買入及賣出報價將可於聯交所圖文頁面信息系統供查閱。在聯交所買賣的發售股份的交收及付款將於交易日後兩個營業日(「T+2」)進行。聯交所參與者之間交易結算須於任何交易日之後的第二個營業日在中央結算系統內進行。只有於本公司在香港存置的股東名冊分冊中登記的股份股票可就在聯交所進行的交易進行有效交收。如果　閣下並不確定股份上市的聯交所的交易程序及結算安排以及該等安排將如何影響　閣下的權利及權益，　閣下應諮詢　閣下的股票經紀或其他專業顧問。

中國證監會批准及其他相關中國機關批准

根據中國現行法律、規則及法規，上市毋須中國證監會或任何其他中國政府機關的批准。

語言

本招股章程英文版與其中文譯本如有任何歧義，概以英文版為準。然而，本招股章程所載中國國民、實體、部門、設施、證書、職銜、法律、法規及類似詞彙的英文譯名僅供參考。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

匯率換算

除非另有規定，否則本招股章程內以人民幣計值的金額已按下列匯率換算為港元(僅供說明)：1.00港元：人民幣0.8456元，即由中國人民銀行發佈於二零一七年十二月十九日生效的人民幣中間匯率。

並不表示任何人民幣金額於該日期或任何其他日期已經或可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換為港元。

約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字已按四捨五入方式作出調整。因此，若干表格所示的總數可能並非表內之前出現的數字的算術總和。

其他

除非另有所指，否則於全球發售完成後本公司任何股權的所有提述乃假設超額配股權並無獲行使。

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
黃仙枝	中國福建省 莆田市城廂區 龍橋街道 龍興路19號 3號樓602室	中國
林朝陽	中國福建省 莆田市荔城區 鎮海街道東大路785弄 3號1梯502室	中國
非執行董事		
歐國強	中國上海市 青浦區 徐涇鎮 盈港東路 1880號-1	中國
歐國偉	中國福建省 福州市倉山區 閩江大道北側 水鄉溫泉二期50號	中國
獨立非執行董事		
陸海林	香港 跑馬地 山村道45-47號 雅仕閣17樓	馬來西亞
沈國權	中國上海市 靜安區 華山路736號 306室	中國
王傳序	中國上海市 普陀區 金沙江路65弄7號 303室	中國

有關董事及高級管理層成員的進一步資料，請參閱「董事及高級管理層」。

參與各方

獨家保薦人	建銀國際金融有限公司 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大厦12樓
聯席全球協調人	建銀國際金融有限公司 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大厦12樓 國泰君安證券(香港)有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座26-28樓
聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人	建銀國際金融有限公司 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大厦12樓 國泰君安證券(香港)有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座26-28樓 海通國際證券有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大厦22樓
本公司法律顧問	*關於香港法律：* 盛信律師事務所 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大厦35樓

	關於中國法律： 北京市通商律師事務所 中國 北京 朝陽區 建國門外大街甲12號 新華保險大廈6層 *關於開曼群島法律：* Walkers 香港 中環 遮打道18號 歷山大廈15樓
獨家保薦人及包銷商的法律顧問	*關於香港法律：* 盛德律師事務所 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期39樓 *關於中國法律：* 競天公誠律師事務所 中國北京市 朝陽區 建國路77號 華貿中心3號寫字樓34層
核數師及申報會計師	安永會計師事務所 *執業會計師* 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓
行業顧問	中國指數研究院 中國北京市 豐台區 郭公莊中街 20號院A座

獨立物業估值師	仲量聯行企業評估及咨詢有限公司 香港 皇后大道東1號 太古廣場三期6樓
內部控制顧問	信永方略風險管理有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道33號 利園一期43樓
合規顧問	國泰君安融資有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓
收款銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 中環 花園道1號

開曼群島註冊辦事處	Walkers Corporate Limited Cayman Corporate Centre 27 Hospital Road George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
中國總部	中國上海市 長寧區 虹橋路1438號 古北國際財富中心二期28樓
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
公司網址	www.zhenrodc.com *(此網站所載資料並不構成本招股章程一部分)*
聯席公司秘書	談銘恒 鄺燕萍*(FCIS, FCS)*
授權代表	黃仙枝 中國福建省 莆田市城廂區 龍橋街道 龍興路19號 3號樓602室 林朝陽 中國福建省 莆田市荔城區 鎮海街道東大路785弄 3號1梯502室
審核委員會	陸海林 *(主席)* 歐國偉 王傳序

薪酬委員會	王傳序 *(主席)* 黃仙枝 沈國權
提名委員會	黃仙枝 *(主席)* 王傳序 沈國權
開曼群島主要股份過戶登記處及轉讓代理人	Walkers Corporate Limited Cayman Corporate Centre 27 Hospital Road George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716室
合規顧問	國泰君安融資有限公司 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場 低座27樓
主要往來銀行	中國銀行(上海分行) 中國 上海市浦東新區 銀城中路200號 中國銀行(福建省分行) 中國 福建省福州市 五四路136號 中國工商銀行(上海分行) 中國上海市 浦東大道9號

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據均取材自不同官方及政府刊物、可供公眾使用的市場研究來源及我們委託中國指數研究院獨立編製有關全球發售的行業報告。我們相信該等資料及統計數據的來源適當，且我們在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料及統計數據於任何重大方面屬虛假或含誤導成份。本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或彼等各自的董事、顧問及聯屬公司並無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或彼等各自的董事、顧問及聯屬公司對本招股章程所載有關資料及統計數據是否正確或準確概不發表任何聲明，而有關資料及統計數據或會不準確、不完整、過期或與中國境內外編製的其他資料不一致。本招股章程所載若干資料及統計數據(包括摘錄自中國官方及政府刊物及來源的資料及統計數據)與中國境內或境外第三方編製的其他資料及統計數據可能不一致。

資料來源

針對全球發售，我們已委託中國指數研究院(獨立第三方及富有經驗的中國房地產研究機構)編製有關中國及我們當前營運所在地區及城市的房地產市場的中國指數研究院報告。我們就此報告支付總代價人民幣950,000元，我們認為該報告費用符合市價。

中國指數研究院是領先的獨立中國房地產研究機構，在全國75個城市設有辦事處。目前，中國指數研究院擁有超過600名資深研究分析員，負責整理中國超過600個城市的實時物業交易數據。

中國指數研究院乃基於其自主開發的數據庫CREIS中指數據、房天下(fdc.fang.com)的數據庫及多種政府刊物編製此行業報告。該等數據庫及政府刊物已於中國物業市場廣泛應用及依賴。

於編製行業報告及區域排名資料時，中國指數研究院倚賴下列假設：(i)統計局公佈的所有數據皆為準確；(ii)自相關地方房屋管理局收集所得有關住宅銷售交易的所有資料皆為準確；及(iii)倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，中國指數研究院倚賴該等機構的專業知識。

董事經合理謹慎查詢後確認，自中國指數研究院報告日期起直至最後實際可行日期，市場資料並無出現不利變動以致本節所披露資料可能附有保留意見、遭否定或受到影響。

中國經濟概覽

概覽

過去十年，中國經濟高速發展，年度增長率約為10%，經濟快速發展加快了同期的固定資產投資。近年來，中國經濟發展從注重增長規模及速度向注重發展質量及效率轉型。自二零一二年以來，中國實質國內生產總值增幅開始緩和，實質國內生產總值增幅由二零一四年的7.3%略為下降至二零一五年的6.9%，並於二零一六年進一步降至6.7%。

從城市人口及城市化率快速增長可見，在過去十年，中國城市化的步伐一直在加快加強，有力地推動了國內經濟增長，尤其是房地產行業的增長。城市人口由二零一一年的691百萬增至二零一六年的793百萬，複合年增長率約為2.8%。尤其是，於二零一一年，城市總人口首次超過農村總人口。隨着中國經濟增長強勁及城市化進程步伐加快，城市家庭人均可支配收入持續增長，由二零一一年的人民幣21,810元增至二零一六年的人民幣33,616元，複合年增長率約為9.0%。

下表載列所示期間中國的經甄選經濟統計數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	48,930	54,037	59,524	64,397	68,551	74,413	8.7%
實質國內生產總值增長率(%)	9.5	7.7	7.7	7.3	6.9	6.7	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	31,149	37,470	44,629	51,202	56,200	60,647	14.3%
人口(百萬)	1,347	1,354	1,361	1,368	1,375	1,383	0.5%
城市人口(百萬)	691	712	731	749	771	793	2.8%
城市化率(%)	51.3	52.6	53.7	54.8	56.1	57.4	不適用
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	21,810	24,565	26,467	28,844	31,195	33,616	9.0%

資料來源：國家統計局

中國房地產市場

概覽

隨着中國經濟增長及固定資產投資加速，中國房地產投資一直增長迅速。此外，城市化進程及生活水平提升促進了地方住宅及商業物業的需求。中國政府在塑造中國經濟環境方面亦起到積極作用。儘管於二零一零年至二零一四年出現旨在規管過熱的投機性房地產投資的宏觀調控政策變化，中國物業市場的投資總額由二零一一年的約人民幣61,800億元增加至二零一六年的人民幣102,580億元，複合年增長率約為10.7%。

下表載列所示期間與中國物業市場有關的數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
房地產市場投資總額(人民幣十億元)	6,180	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	10.7%
住宅物業							
住宅物業投資(人民幣十億元)	4,432	4,937	5,895	6,435	6,460	6,870	9.2%
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	965	985	1,157	1,052	1,124	1,375	7.3%
已竣工住宅物業的建築面積(百萬平方米)	743	790	787	809	738	772	0.8%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	4,993	5,430	5,850	5,933	6,472	7,203	7.6%
商業物業							
辦公							
辦公物業投資(人民幣十億元)	256	337	465	564	621	653	28.0%
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	20	23	29	25	29	38	9.0%
已竣工辦公物業的建築面積(百萬平方米)	23	23	28	31	34	36	13.5%
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	12,327	12,306	12,997	11,826	12,914	14,334	3.1%
零售							
零售物業投資(人民幣十億元)	742	931	1,195	1,435	1,461	1,584	16.4%
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	79	78	85	91	93	108	6.6%
已竣工零售物業的建築面積(百萬平方米)	95	102	109	121	120	125	5.7%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,488	9,021	9,777	9,817	9,561	9,786	2.9%

資料來源：國家統計局、CREIS中指數據

尤其是，可支配收入增加以及其他因素(包括人口結構變化及生育計劃規定和政策的變更)導致住房改善型需求出現，增加了中高端住宅物業的需求。我們認為，中高端住宅物業一般指建築面積介乎90平方米至200平方米且面向首次改善型及多次改善型置業者需求的物業。根據中國指數研究院的資料，於二零一二年至二零一六年，中國30個選定重大城市已售出而建築面積為90平方米以下的住宅單位所佔銷售比例由二零一二年的28.0%減少至二零一六年的26.1%，而建築面積介乎90平方米至200平方米的已售出住宅單位所佔銷售比例，則因應中國房地產市場的住房改善型需求不斷增長而從51.6%上升至56.3%。我們預期，未來中國建築面積介乎90平方米至200平方米的已售出住宅單位所佔銷售比例將持續增長。具體而言，根據中國指數研究院的資料，中國人均住宅建築面積預計於二零二零年增加至38平方米，導致中高端住宅物業的住房改善型需求約為22億平方米，佔二零二零年住宅物業總需求的26.4%。

中國房地產政策的近期發展

中國的房地產市場受多項政府法規規管。中國政府透過頒布法律及法規以及實施行業政策及其他經濟措施，直接及間接對中國房地產行業的發展產生重大影響。在過去數年，為抑制房地產市場過熱，中國政府實施了多項限制措施以穩定房價。最近，該等措施有些已放寬。請參閱本招股章程「監管概覽」。

我們的市場地位

根據中國指數研究院報告，正榮集團為中國最大的非上市房地產開發商之一。按合約銷售計，於二零一六年，正榮集團在中國所有非上市私有房地產開發商當中名列第二。根據中國指數研究院就本招股章程發出的意見，中國非上市私有房地產開發商指證券尚未於任何司法權區的任何證券交易所上市及買賣的總部位於中國的私有房地產開發商。我們將國有開發商及於知名證券交易所上市的房地產開發商排除在外，原因如下。首先，與中國私有房地產開發商相比，國有開發商憑藉其聲譽及與各自具有政府背景的股東之間的穩固的現有關係，一般能獲取更多帶有優惠商業條款及潛在房地產開發機會的融資機會，尤其是由中央或地方政府贊助或推廣的項目，如保障性住房及廉租住房項目。另一方面，鑒於中國國有房地產開發商數量有限且在大量私有房地產開發商當中的排名更具有代表性。第二，依據是，與該等非上市私有房地產開發商相比，於知名證券交易所上市的房地產開發商一般具有更強大品牌形象、聲譽更佳及企業管治水準更高，這可能令彼等(i)在以有利商業條款自商業銀行及金融機構獲得融資時具有更大優勢，包括利率更低；(ii)作為開發商在公開招標過程中，擁有地方政府指定的更多機會，尤其是在商業及工業項目方面；及(iii)享有被其他行業對手選擇作為合作夥伴的優先程度。因此，中國指數研究院認為，於釐定正榮集團在合約銷售方面的排名時排除中國國有房地產開發商及上市房地產開發商屬適當及合理。根據同一來源，正榮集團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%。

此外，根據億翰智庫的資料，正榮地產控股於二零一七年在「中國房企綜合實力TOP200」中排名第19位。根據中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心的資料，按二零一七年的品牌價值計，正榮集團亦名列中國20大房地產公司。

競爭格局

由於競爭激烈及規模經濟效益，若干房地產開發商的市場集中度近年來有所提高，儘管如此，中國物業市場高度分化且競爭激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括主要國內海

外房地產開發商。我們在眾多因素上與他們競爭，包括收購土地的能力、品牌認知度、財務資源、價格、產品質量、服務質量、應對市場狀況變化的能力及其他因素。其中部分競爭對手可能具有較好的往績記錄、更強大的財務、人力和其他資源、更大型的銷售網絡以及更好的品牌認知度，因此，我們可能在維持我們市場地位或進一步加強我們的市場地位方面面臨挑戰。此外，進入中國房地產開發市場存在若干壁壘，其中包括資金壁壘、規模經濟效應壁壘及產品壁壘。房地產開發需要各種資源及專長，包括大量資本投入及差異化產品供應。主要房地產開發商亦在其品牌價值、產品、資本及地區分佈的基礎上享有規模經濟效應。

我們相信中國房地產行業仍然具有巨大增長潛力。我們相信，憑藉我們非常強大的端到端房地產開發能力、我們對開發創新性中高端產品的專注、我們以可變現市值為基礎的動態庫存管理方法、我們聲譽卓著的品牌以及我們高效的管理團隊，我們能夠迅速有效地應對中國法律市場的挑戰。因此，與質素相近物業比較，我們能夠在若干市場為我們的住宅物業訂出有溢價的銷售價格。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%。比較毗鄰有類似特點的住宅項目，中國指數研究院消除因地點不同及物業性質有別而造成的平均售價差異，較佳地反映我們在物業設計、質素、服務及聲譽的優勢所帶來的較高售價。

地理分佈

截至二零一七年十月三十一日，我們已在中國四個地區的17個城市建立業務，包括長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區、環渤海經濟圈及海峽西岸經濟區。我們將進一步提高我們在這四個地區的地位。

長江三角洲經濟區涵蓋上海市、江蘇省、浙江省及安徽省，享有經濟發達和人口眾多的優勢。相關政府政策(包括設立中國(上海)自由貿易試驗區)帶動了對長江三角洲經濟區的投資。上海、南京和蘇州位居中國房地產投資最具吸引力城市之列。

中國中西部經濟區涵蓋湖南、湖北、陝西、四川及河南等省份以及江西省若干城市及地區。中國中部經濟區的房地產投資已經歷且預期將繼續經歷快速增長，尤其是各省的省會城市(如武漢和長沙)，已吸引且預計將繼續吸引相對較大比例的中國中西部經濟區房地產投資。

環渤海經濟圈包括北京市、天津市、山東省和河北省。北京和天津均是中國的四個直轄市之一，亦位居中國最發達城市之列。受惠於二零一五年三月糅合北京市、天津市及河北省地區的政策，河北省多個城市的資本投資亦有所增加。

海峽西岸經濟區包括福建省，以及廣東省和江西省的若干城市及地區。根據中國指數研究院的資料，海峽西岸經濟區符合「一帶一路」和在福建省設立自由貿易區等政府政策的發展，預期海峽西岸經濟區的投資將繼續呈現強勁增長潛力。

「一帶一路」倡議預期將刺激貿易路線沿線城市的房地產市場更多機會，這將受益於資本投資、貿易及工業的深化合作及額外的能源及公共基礎設施建設。正榮集團已在一帶一路倡議所推廣的十座關鍵城市當中的五座城市建立其業務。尤其是，福建省已被確認為一帶一路倡議下「21世紀海上絲綢之路」的核心區域，擁有巨大增長潛力。正榮集團將其業務具有策略意義地定位在福建省的幾座城市，包括莆田、福州、南平及平潭，該等城市預期將處於獲取未來增長機會的有利位置。

中國選定城市的房地產市場

長江三角洲經濟區

上海

上海是長江三角洲經濟區的中心城市，也是中國的經濟和金融中心。不少知名國內企業和跨國公司均於上海設立總部，當地亦是中國建立首個自由貿易試驗區的地方。上海市土地總面積約為6,341.0百萬平方米。上海的名義國內生產總值、消費品總零售額及外商投資均在中國名列前茅。截至二零一六年十二月三十一日，上海的人口約為24.2百萬人。其中40%以上人口並無於上海進行戶籍登記。

上海於二零一一年至二零一六年保持強勁而穩定的國內生產總值增長，期內名義國內生產總值由人民幣19,200億元升至人民幣27,470億元，複合年增長率為7.4%。城市居民家庭人均可支配收入由二零一一年的人民幣36,230元增至人民幣57,692元，複合年增長率為9.8%。

下表載列所示年度有關上海市的選定經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	1,920	2,018	2,182	2,357	2,512	2,747	7.4%
實質國內生產總值增長率(%)	8.2	7.5	7.7	7.0	6.9	6.8	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	507	525	565	602	635	676	5.9%
人口(百萬人)	23.5	23.8	24.2	24.3	24.2	24.2	0.6%
城市化率(%)	89.3	89.3	89.6	89.6	87.6	–	–
城市居民家庭人均可支配收入(人民幣元)	36,230	40,188	43,851	47,710	52,962	57,692	9.8%

資料來源：上海市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

上海房地產投資自二零一一年以來處於升勢，由二零一一年的人民幣2,254億元增至人民幣3,709億元，複合年增長率為10.5%。下表載列所示年度有關上海房地產市場的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	15.0	15.9	20.2	17.8	20.1	20.2	6.1%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	13,566	13,870	16,192	16,415	21,501	25,910	13.8%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	1.4	1.1	1.6	1.2	2.0	3.1	16.8%
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	25,997	21,000	23,623	24,978	24,755	29,477	2.5%
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	0.9	1.2	1.2	1.0	1.1	2.1	17.9%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	19,527	16,218	19,294	22,014	20,043	22,854	3.2%

資料來源：上海市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

南京

南京是江蘇省的省會城市及長江三角洲經濟區的一個中心城市，亦是江蘇省的政治、經濟、技術及文化中心。南京的土地總面積約為6,587.0百萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，南京的人口數目約為8.3百萬人。

南京的經濟增長迅速，名義國內生產總值由二零一一年的人民幣6,150億元增至二零一六年的人民幣10,500億元，複合年增長率為11.3%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的人民幣32,200元增至二零一六年的人民幣49,997元，複合年增長率為9.2%。

下表載列所示年度與南京相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	615	720	808	882	972	1,050	11.3%
實質國內生產總值增長率(%)	12.0	11.7	11.0	10.1	9.3	8.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	401	468	527	546	549	553	6.7%
人口(百萬人)	8.1	8.2	8.2	8.2	8.2	8.3	0.4%
城鎮化率(%)	79.7	80.2	80.5	80.9	81.4	82.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	32,200	36,322	39,881	42,568	46,104	49,997	9.2%

資料來源：南京市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

自二零一一年以來，南京的房地產投資呈現上升趨勢，由二零一一年的人民幣872億元增至二零一六年的人民幣1,846億元，複合年增長率為16.2%。下表載列所示年度與南京房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	6.8	8.8	11.4	11.2	14.3	14.1	15.7%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,415	9,675	11,078	10,964	11,260	17,884	16.3%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.4	0.3	0.2	0.2	0.3	–	–
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	19,332	16,491	17,939	15,156	16,467	–	–
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	0.4	0.3	0.4	0.4	0.6	–	–
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	16,703	17,847	19,714	16,813	15,026	–	–

資料來源：南京市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

蘇州

蘇州是貿易及商業的重要經濟中心和樞紐，是江蘇省第一大城市。蘇州的土地總面積約為8,488.4百萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，蘇州的人口數目約為10.6百萬人。

蘇州的經濟持續增長，名義國內生產總值由二零一一年的人民幣10,720億元增至二零一六年的人民幣15,480億元，複合年增長率為7.6%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的人民幣33,243元增至二零一六年的人民幣54,341元，複合年增長率為10.3%。

下表載列所示年度與蘇州相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	1,072	1,201	1,302	1,376	1,450	1,548	7.6%
實質國內生產總值增長率(%)	12.0	10.1	9.6	8.3	7.5	7.5	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	450	527	600	623	612	565	4.6%
人口(百萬人)	10.5	10.5	10.6	10.6	10.6	10.6	0.2%
城鎮化率(%)	71.3	72.3	73.2	74.0	74.8	75.5	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	33,243	37,531	41,143	46,677	50,390	54,341	10.3%

資料來源：蘇州市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

蘇州的房地產投資由二零一一年的人民幣1,199億元增長至二零一六年的人民幣2,163億元，複合年增長率為12.5%。下表載列所示年度與蘇州房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	9.4	12.6	16.3	14.5	19.4	22.6	19.1%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,060	8,980	9,479	9,639	10,335	13,596	8.5%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.4	0.3	0.5	0.3	0.5	–	–
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,451	8,122	8,884	9,144	9,290	–	–
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	1.6	1.5	1.7	1.0	1.1	–	–
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,924	11,100	12,051	11,509	11,262	–	–

資料來源：蘇州市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

合肥

合肥是安徽省的省會，是中國「一帶一路」貿易沿線的節點城市。合肥地處安徽省腹地，與七省接壤，是中國的一個直轄市，在經濟增長及內需方面均為中國最有活力的地區之一。截至二零一六年十二月三十一日，合肥的土地總面積約為11,400百萬平方米，人口約為7.9百萬人。

合肥經濟持續增長，名義國內生產總值由二零一一年的人民幣3,637億元增至二零一六年的人民幣6,274億元，複合年增長率為11.5%。城市居民家庭人均可支配收入由二零一一年的人民幣22,459元增至二零一六年的人民幣34,852元，複合年增長率為9.2%。

下表載列所示年度有關合肥的選定經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	364	416	467	516	566	627	11.5%
實質國內生產總值增長率(%)	15.4	13.6	11.5	10.0	10.5	9.8	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	338.6	400.1	470.8	538.5	615.3	650.1	13.9%
人口(百萬人)	7.5	7.6	7.6	7.7	7.8	7.9	0.9%
城市化率(%)	64.6	66.4	67.8	69.1	70.4	72.1	不適用
城市居民家庭人均可支配收入(人民幣元) ...	22,459	25,434	28,083	29,348	31,989	34,852	9.2%

資料來源：合肥市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

合肥房地產投資由二零一一年的人民幣890億元增至二零一六年的人民幣1,353億元，複合年增長率為8.7%。下表載列所示年度有關合肥房地產市場的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	10.6	11.2	14.5	13.3	12.9	17.1	10.0%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	5,608	5,754	6,084	6,917	7,512	9,312	10.7%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.6	0.3	0.6	0.5	0.7	–	–
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	7,915	8,527	8,117	8,175	8,841	–	–
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	1.1	0.7	0.8	1.9	2.0	1.9	10.5%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	12,581	12,288	10,043	9,125	9,172	–	–

資料來源：合肥市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

中國中西部經濟區

武漢

武漢是湖北省的省會城市，是華中地區人口最多的城市。武漢是一個主要的交通樞紐，有數十條鐵路、道路和高速公路穿越這座城市，並連接其他主要城市。武漢的土地總面積約為8,594.0百萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，武漢的人口數目約為10.8百萬人。

武漢的經濟增長穩定，名義國內生產總值由二零一一年的約人民幣6,760億元增至二零一六年的約人民幣11,910億元，複合年增長率為12.0%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的人民幣23,738元增至二零一六年的人民幣39,737元，複合年增長率為10.9%。

下表載列所示年度與武漢相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	676	800	905	1,007	1,091	1,191	12.0%
實質國內生產總值增長率(%)	12.5	11.4	10.0	9.7	8.8	7.8	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	426	503	600	700	773	709	10.8%
人口(百萬人)	10.0	10.1	10.2	10.3	10.6	10.8	1.4%
城鎮化率(%)	54.6	54.8	54.4	54.1	52.9	79.8	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	23,738	27,061	29,821	33,270	36,436	39,737	10.9%

資料來源：武漢市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

武漢的房地產投資迅速增長，由二零一一年的人民幣1,282億元增至二零一六年的人民幣2,517億元，複合年增長率為14.4%。下表載列所示年度與武漢房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	11.8	13.9	17.5	19.8	24.1	29.3	19.9%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	6,676	6,895	7,238	7,399	8,404	9,819	8.0%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.3	0.6	0.7	0.6	0.4	0.9	28.6%
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,757	13,403	9,372	11,374	10,429	–	–
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	0.8	0.7	1.2	1.6	1.0	1.3	10.6%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	14,116	13,155	13,903	14,410	14,193	–	–

資料來源：武漢市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

長沙

長沙是湖南省的省會城市，是中國重要的商業、製造及運輸中心。長沙的土地總面積約為11,819百萬平方米。截至二零一五年十二月三十一日，長沙的人口數目約為7.6百萬人。

長沙的經濟增長穩定，名義國內生產總值由二零一一年的約人民幣5,620億元增至二零一六年的人民幣9,320億元，複合年增長率為7.8%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的人民幣27,069元增至二零一六年的人民幣43,294元，複合年增長率為6.9%。

下表載列所示年度與長沙相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	562	640	715	783	851	932	7.8%
實質國內生產總值增長率(%)	14.5	13.0	12.0	10.5	9.9	9.4	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	351	401	459	544	636	669	10.8%
人口(百萬人)	7.1	7.1	7.2	7.3	7.4	7.6	1.4%
城鎮化率(%)	68.5	69.4	70.6	72.3	74.4	76.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	27,069	31,044	33,662	36,826	39,961	43,294	6.9%

資料來源：長沙市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

長沙的房地產投資由二零一一年的人民幣926億元增至二零一六年的人民幣1,267億元，複合年增長率為6.5%。下表載列所示年度與長沙房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	13.9	13.9	16.6	13.3	16.9	23.1	10.6%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	5,481	5,603	5,759	5,458	5,544	6,160	2.4%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.4	0.4	0.6	0.4	0.4	–	–
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,962	12,243	12,148	11,300	9,492	–	–
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	0.5	0.7	0.9	1.2	1.2	–	–
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	14,027	13,067	12,826	11,783	10,492	–	–

資料來源：長沙市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

環渤海經濟圈

天津

天津是環渤海經濟圈的一個中心城市，亦是國際航運金融中心。天津的土地總面積約為11,917.0百萬平方米。於二零一六年，天津的名義國內生產總值約為人民幣17,890億元，較二零一五年增加8.2%。截至二零一六年十二月三十一日，天津的人口數目約為15.6百萬人，其中約5.1百萬人為外來人口。

下表載列所示年度與天津相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	1,131	1,289	1,437	1,572	1,654	1,789	9.6%
實質國內生產總值增長率(%)	16.4	13.8	12.5	10.0	9.3	9.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	751	887	1,012	1,165	1,307	1,463	14.3%
人口(百萬人)	13.6	14.1	14.7	15.2	15.5	15.6	2.9%
城鎮化率(%)	80.5	81.6	82.0	82.3	82.6	82.9	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	26,921	29,626	32,658	31,506	34,101	–	–

資料來源：天津市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

天津的房地產投資迅速增長，由二零一一年的人民幣1,080億元增至二零一六年的人民幣2,300億元，複合年增長率為16.3%。下表載列所示年度與天津房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	13.7	15.1	17.2	14.8	16.7	25.2	13.1%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,548	8,010	8,390	8,828	9,870	12,870	8.5%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	0.7	0.3	0.2	0.2	0.2	0.3	(14.3)%
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	8,907	13,349	11,441	16,972	15,512	14,395	10.1%
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	1.3	0.7	0.5	0.7	0.6	1.0	(5.1)%
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	11,222	13,008	16,550	15,671	13,119	14,435	5.2%

資料來源：天津市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

海峽西岸經濟區

福州

福州是福建省的省會城市及海峽西岸經濟區的一個中心城市，亦是海峽西岸經濟區的政治、經濟、科技、文化及金融服務中心。福州的土地總面積約為11,968.0百萬平方米，有鼓樓區、台江區、倉山區、馬尾區及晉安區等五個城區。福州是福建省的一個主要經濟中心，具有悠久經商傳統。於二零一六年，福州的名義國內生產總值約為人民幣6,200億元，大幅超過同期的全國增長率。

下表載列所示年度與福州相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	373	421	468	517	562	620	10.7%
實質國內生產總值增長率(%)	13.0	12.1	11.5	10.1	9.6	8.5	不適用
固定資產投資							
(人民幣十億元)	272	327	387	443	489	518	13.8%
人口(百萬人)	7.2	7.3	7.3	7.4	7.5	7.6	1.0%
城鎮化率(%)	63.3	64.8	65.9	66.9	67.7	68.5	不適用
城鎮居民人均可支配收入							
(人民幣元)	26,050	29,399	32,265	32,451	34,982	37,833	7.7%

資料來源：福州市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

福州的房地產投資迅速增長，由二零一一年的人民幣963億元增至二零一六年的人民幣1,679億元，複合年增長率為11.8%。下表載列所示年度與福州房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	5.3	7.3	11.1	8.2	7.5	10.2	13.9%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,553	10,645	10,155	10,105	11,333	11,058	3.0%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	3.1	5.0	6.5	4.5	4.5	–	–
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	15,825	16,489	19,832	15,296	13,735	–	–
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	2.3	3.9	4.0	5.7	7.1	–	–
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	23,111	16,780	30,992	17,865	16,984	–	–

資料來源：福州市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

南昌

南昌是江西省的省會城市，亦是江西省的政治、經濟、商業、科技及交通中心以及中國的現代生產基地。南昌的土地總面積約為7,402.4百萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，南昌的人口數目約為5.3百萬人。

南昌的經濟持續增長，名義國內生產總值由二零一一年的約人民幣2,690億元增至二零一六年的約人民幣4,360億元，複合年增長率為10.1%。城鎮居民人均可支配收入由二零一一年的人民幣20,741元增至二零一六年的人民幣34,619元，複合年增長率為10.8%。

下表載列所示年度與南昌相關的節選經濟指標：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	269	300	334	367	400	436	10.1%
實質國內生產總值增長率(%)	13.0	12.5	10.7	9.8	9.6	9.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	200	262	291	343	400	454	17.8%
人口(百萬人)	5.1	5.1	5.2	5.2	5.3	5.4	1.1%
城鎮化率(%)	46.3	68.8	69.8	70.9	71.6	72.3	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	20,741	23,602	26,151	29,091	31,942	34,619	10.8%

資料來源：南昌市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

南昌的房地產投資由二零一一年的人民幣280億元增至二零一六年的人民幣675億元，複合年增長率為19.2%。下表載列所示年度與南昌房地產市場有關的主要數據：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合年增長率
住宅物業							
已售住宅物業的建築面積(百萬平方米)	4.4	6.0	7.5	7.5	8.2	10.8	29.1%
住宅物業的平均售價(人民幣/平方米)	5,323	5,880	6,639	6,225	6,955	7,707	7.7%
商業物業							
辦公							
已售辦公物業的建築面積(百萬平方米)	1.6	4.2	4.0	2.8	3.1	–	–
辦公物業的平均售價(人民幣/平方米)	9,633	11,174	9,960	9,603	7,019	–	–
零售							
已售零售物業的建築面積(百萬平方米)	4.5	4.6	4.1	3.8	4.8	–	–
零售物業的平均售價(人民幣/平方米)	10,510	9,035	12,328	11,256	10,006	–	–

資料來源：南昌市統計局、中國指數研究院、CREIS中指數據

主要建築材料的價格

建築材料成本是房地產開發商的一個重要因素，鋼鐵及水泥是建築材料成本的主要組成部分。根據中國指數研究院的資料，25毫米鋼筋是建築物建造的主要原材料，年度平均市價由二零一四年的每噸人民幣3,288元下跌至二零一六年的每噸人民幣2,590元。根據中國指數研究院的資料，焦煤是生產水泥土的主要成分，平均價格由二零一四年的每噸人民幣1,119元下跌至二零一六年的每噸人民幣758元。

下文載列有關本公司業務及營運的中國法律法規概要，包括設立有關房地產企業、收購土地使用權、房地產開發、銷售／預售商品房及環保等方面的法律法規。

設立房地產開發企業

一般規定

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產管理法**」)(於一九九四年七月五日頒佈、於二零零七年八月三十日修改及於二零零九年八月二十七日修訂)，房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)(國務院於一九九八年七月二十日頒佈和實施及於二零一一年一月八日修訂)，設立房地產開發企業(除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外)應當具備下列條件：(i)註冊資本應在人民幣1百萬元或以上，(ii)有不少於四名持資格證書的房地產專業或建築工程專業的專職技術人員及不少於兩名持資格證書的專職會計師。

外商投資於房地產開發

根據商務部及國家發改委於二零一五年三月十日頒佈並於二零一五年四月十日施行的《外商投資產業指導目錄》(「**目錄**」)，高爾夫球場、別墅的建設屬於禁止外商投資產業目錄；而任何其他房地產開發屬於允許外商投資產業目錄。根據商務部及國家發改委於二零一七年六月二十八日頒佈及於二零一七年七月二十八日施行的經修訂目錄，房地產開發不屬於獲得外商投資的禁止清單，且高爾夫球場、別墅建設的限制措施同樣適用於國內外投資。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在中國設立的分支、代表機構可購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額

超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發正式的外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交承諾履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，並應提交《國有土地使用證》，建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的納稅證明材料：倘收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業的中方股權，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

二零一五年八月十九日，住建部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒布《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「**通知**」)，修訂《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》中所述有關外商投資房地產企業以及海外機構及個人購買物業的若干政策，具體如下，外商投資房地產企業的註冊資本要求，按照一九八七年二月十七日頒佈及生效的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行；取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**23號文**」)，其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。

於二零一五年十一月六日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化外商投資房地產企業管理工作。根據有關通知，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規和有關規定批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報房地產項目相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。再者，商務部每季度將對外商投資房地產企業進行一次隨機抽查。

房地產開發商資質

根據《開發條例》，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及開發及管理業績查驗在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經驗證的資質等級承建相應的房地產開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據於二零零零年三月二十九日頒佈並於二零一五年五月四日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「**77號文**」)，從事房地產開發的企業須按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發的企業按照財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量僱用的專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。

根據77號文，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發和管理業務，不得越級承擔任務。

房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。城鎮所有土地均為國有，法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，屬於國家所有。按照法律，國家有權為公眾利益取回土地所有權或土地使用權，但國家應當給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種方法包括地方土地管理機關的土地出讓，以及已獲得土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

土地出讓

國家法規

於一九八八年四月，全國人民代表大會(「**全國人大**」)通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律鋪路。於一九八八年十二月，全國人大常務委員會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於一九九零年五月，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。此等規例(統稱《城鎮土地條例》)規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。

於根據合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用證。根據二零零七年三月十六日頒佈及二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供房地產開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即協議或競價程序(即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌)。

截至二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中華人民共和國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(截至二零零七年九月二十八日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「**土地出讓規定**」)及於二零零七年十一月一日生效)所規限。土地出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂

或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。

於二零一一年五月十一日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定改善以招拍掛方式的土地供應政策，以及加強管控房地產市場中土地轉讓政策的積極角色。

於二零零三年六月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》(「**二零零三年規定**」)，規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下以協議方式出讓土地使用權。

根據國土資源部於二零零三年九月四日實施的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自頒佈日起，豪華商品房用地須受嚴格監控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。根據國土資源部及國家發改委於二零一二年五月頒佈的《關於印發＜限制用地項目目錄(2012年本)＞和＜禁止用地項目目錄(2012年本)＞的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率不低於1.0。

由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同取得土地使用權。

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前完成的開發投資總額不應低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的受讓人。如實施城市規劃進行舊城改造，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

房地產項目開發

房地產開發項目動工

根據《城市房地產管理法》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產開發，該土地必須按照出讓合同列明的土地用途及施工期限開發。倘該項開發項目在出讓合同約定動工日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費。倘該開發項目在約定的動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收而毋須賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或動工開發前必需進行的前期工程所致。

根據《閒置土地處置辦法》(國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月一日修訂)，在下列任何情形，土地將被認定為閒置土地：

- 土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有建設用地；或

- 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權人協商，選擇根據《閒置土地處置辦法》的方式處置。

房地產項目規劃

根據建設部於一九九二年十二月頒佈並於二零一一年一月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃機關申請《建設用地規劃許可證》。取得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發商須按照相關規劃及設計規定進行一切必要規劃及設計工程。為符合於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零一五年四月十五日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，房地產項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須取得城市規劃機關發出的《建設工程規劃許可證》。

建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈及於二零零一年七月四日修訂，並由住建部於二零一四年六月二十五日進一步修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目的竣工驗收

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於二零零零年四月四日頒佈及於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住建部於二零一三年十二月二日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

房地產項目的保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定規定房地產開發商為其房地產項目購買保險。根據全國人大常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈、於一九九八年三月一日生效後及於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於二零零三年五月二十三日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

房地產交易

商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》(「**銷售辦法**」)，商品房銷售可包括物業完工前及完工後的銷售。

商品房預售

任何商品房預售必須根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並先後於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**預售辦法**」)規定進行。

預售辦法規定，任何商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商擬進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。

根據預售辦法及城市房地產管理法，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的房地產開發成本。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(1)擬銷售已完工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；(2)該企業已取得土地使用證或其他土地使用批文；(3)該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)該商品房已完工並經驗收合格；(5)已妥善解決原居民的搬遷；(6)供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及(7)已完成物業管理計劃。

國家發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於二零一一年五月一日起生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。

於二零一三年二月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻房地產市場，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決定，包括(但不限於)(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第三或以上住房購置按揭；及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權」，並向承押人發出《房屋他項權證》。倘就預售或在建商品房作抵押，登記部門須在抵押合約記錄有關詳情。倘房地產的建設在抵押期間完工，有關訂約方在領取房地產權屬證書後，須重新辦理房地產抵押登記。

物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。於二零一零年十二月一日，住建部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「**新租賃辦法**」)(於二零一一年二月一日生效)，並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後三十日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣10,000元以下罰款。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將劃撥土地或以劃撥方式取得土地使用權的土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

根據全國人大於一九九九年三月十五日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的年期不得超過20年。

房地產登記

國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈及於二零一五年三月一日生效的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於二零一六年一月一日頒佈的《不動產登記暫行條例實施細則》規定(其中包括)國家實行不動產統一登記制度。不動產登記遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

房地產融資

貸款予房地產開發企業

於二零零四年八月三十日，中國銀監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行貸款僅可授予申請貸款的房地產開發商，且應要求其房地產開發項目的投資總額至少35%以自有資金撥付。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；

- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；

- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或延長貸款期限；

- 對土地已閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及

- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

於二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定對有土地閒置、更改土地用途和性質、拖延開工完工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，禁止對其發放新開發項目貸款和信貸展期。

信託融資

中國銀監會於二零零七年一月二十三日頒佈的《信託公司管理辦法》於二零零七年三月一日開始生效。就這些辦法而言，「**信託融資公司**」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立主要經營信託業務的任何金融機構。

自二零零八年十月至二零一零年十一月，中國銀監會頒佈信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於二零零八年十月二十八日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司(不論形式上或性質上)，向尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產項目發放信託貸款；及向自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目(關於經濟適用房和普通商品住房，該項35%的標準更改為20%，國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定其他物業項目則更改為30%)的房地產開發商發放信託貸款。

個人住房貸款

國務院於二零一零年四月十七日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括)，(i)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員(包括債務人、其配偶及未成年子女，下同)，貸款首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。此外，對房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

中國人民銀行、住建部及銀監會於二零一五年三月三十日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為不低於40%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等合理確定。繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。

中國人民銀行及銀監會於二零一五年九月二十四日頒佈的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為不低於25%。中國人民銀行、銀監會各派出機構應指導各省級市場利率定價自律機制結合當地實際情況自主確定轄內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

中國人民銀行及銀監會於二零一六年二月一日頒佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為25%，各地可向下浮動5個百分點；對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為不低於30%。對於實施限購措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行，及銀行業金融機構應結合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首付款比例要求以及本機構商業性個人住房貸款投放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比例和利率水平。

財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效的《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵 增值稅試點的通知》規定，經國務院批准，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據通知附件，在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅（「**增值稅**」）納稅人，應當按照《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅，不繳納營業稅。房地產銷售及二手房交易應採納該通知。

環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准房地產開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發項目完工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

人民防空工程

根據全國人大於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》(「**人民防空法**」)，人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於二零零一年十一月一日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

房價穩定措施

財政部及國家稅務總局於二零一五年三月三十日頒佈並於二零一五年三月三十一日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於二零一六年二月十七日頒佈並於二零一六年二月二十二日生效的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：(1)對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(2)對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。同時，該通知列明個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，該通知強調北京市、上海市、廣州市、深圳市當時不適用若干營業稅優惠政策。

根據《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》(由國土資源部及住房和城鄉建設部於二零一七年四月一日頒佈及施行)，住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地特別是普通商品住房用地供應規模，去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地要建立購地資金審查制度，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地。

物業管理企業

根據《物業管理條例》(於二零零三年九月一日施行，並於二零零七年八月二十六日及二零一六年二月六日修訂)中的相關條文，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於二零零四年五月一日施行，並於二零零七年十一月二十六日及二零一五年五月四日修訂)的有關條文，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持相關文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質等級應根據其僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業應核定為最低等級，暫定期為一年。根據《關於執行<物業管理企業資質管理辦法>有關問題的覆函》，如果新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則其資質失效；否則，物業服務企業可申請核定三級及三級以上資質。

根據《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂)及《外商投資產業指導目錄》(2017年修訂)，物業管理服務不屬於外商投資受限制或遭禁止的類別。

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且這些業主擁有的專有面積應超過總建築總面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘住建部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

外匯

中國規管外匯的主要法規為國務院頒佈並於二零零八年八月五日最後修訂的《外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)。根據外匯管理條例，人民幣可就經常項目的付款(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)進行自由兌換，惟除非事先取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)批准，否則不可就資本項目(如直接投資、貸款、將投資和證券投資資金調離中國)自由兌換。外資企業獲准透過獲授權可進行外匯業務的銀行，從其外匯賬戶匯出外幣利潤或股息或將人民幣兌換成外幣。

根據國家外匯管理局頒佈並於二零一四年七月四日施行的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，(a)境內居民(「**境內居民**」)為進行投融資而直接成立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)，其須向國家外匯管理局地方支部登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(b)該境內居民在初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名

稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局地方支部辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未能遵照登記程序可能會被罰款。

根據於二零一五年二月十三日頒佈並於二零一五年六月一日施行的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

稅項

企業所得稅

根據於二零零七年三月十六日頒佈及於二零一七年二月二十四日最後修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，以及於二零零七年十二月六日頒佈及於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，居民及非居民企業的稅率均為25%。此外，居民企業(是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業)應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅。

增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈以及於二零一六年二月六日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅。

根據於二零一六年三月三十一日頒佈及於二零一六年五月一日生效的《國家稅務總局關於發佈<房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法>的公告》，銷售自行開發房地產專案的房地產開發企業須支付增值稅。

土地增值稅(土地增值稅)

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈及於二零一一年一月八日最後修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日發佈的實施規則，土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所取得的增值額及減除扣除項目後繳付。

勞工保護

根據分別於一九九五年一月一日(二零零九年八月二十七日修訂)及二零零八年一月一日(二零一二年十二月二十八日修訂)生效的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位和職工建立勞工關係時，應當簽訂勞動合同。

根據於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日施行的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險計劃和失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療和失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險計劃，由用人單位繳納工傷保險及生育保險費，職工不繳納工傷保險及生育保險費。用人單位應當遵照《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。此外，用人單位應當自行申報、按時足額繳納社會保險費。根據於一九九九年四月三日頒佈並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

中國併購

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)及國家外匯管理局於二零零六年八月八日頒佈，商務部隨後於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，規定了屬於外國投資者收購境內企業的情況。

於二零一六年十月八日，商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「**第3號文**」)，並於同日生效及於二零一七年七月三十日修訂。根據第3號文，倘非外商投資企業由於收購、合併綜合或其他方式而變為外商投資企業，須遵守辦法規定的備案，其應根據辦法辦理設立備案手續並提出備案申請。

我們的歷史

概覽

本公司作為本集團的控股公司，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責任公司。

我們的創辦人及早期歷史

歐宗榮於一九九八年開始投資正榮集團公司發展正榮集團業務。歐宗榮的職業生涯始於建築行業，在其中取得對行業的遠見和經驗後建立並發展其房地產開發業務。彼在房地產開發及建築行業擁有超過18年經驗。彼透過遠程教育完成企業管理專科教育後於一九九五年七月於中國福州大學畢業，並於二零一一年一月透過遠程教育完成工商管理專升本學習課程後於中國大連理工大學畢業。彼亦參加了中國北京大學管理學博士學位系列課程並於二零一四年九月畢業。歐宗榮於二零零九年六月獲福建省人事廳頒發高級經濟師資格。

正榮集團主要從事住宅、商業及混合用途物業的開發、銷售及管理、建築材料及承包商服務、高速公路建設與運營、土地整理及股權投資等業務。為精簡正榮集團核心業務(房地產開發及商業物業管理)，我們於二零一五年七月進行公司重組並成立正榮地產控股，以此作為正榮集團經營其房地產開發及商業物業管理業務的專有平台。鑒於房地產開發及商業物業管理業務需要的專長、技能及資源不同於正榮集團的其他業務，故正榮集團的該等其他業務已於公司重組後從本集團剔除，進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」。

多年來，歐宗榮已為正榮集團的房地產開發及商業物業管理業務打造一支由黃仙枝先生領導專業管理團隊。二零一二年，歐宗榮認為將我們業務的持續經營及管理委託予黃仙枝先生及其管理團隊的時機已成熟，而歐宗榮本人追求其他目標(如專注於私募股權投資及其他非房地產業務)並僅留任本集團高級顧問，為本集團提供戰略建議及傳授其經驗。

歐宗榮的兒子歐國強和歐國偉亦擁有本集團權益。根據一致行動契據，彼等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，彼等確認過往自二零一二年四月十九日起以相同方式就該等決議案進行投票。

我們業務的發展

以下概述本集團主要業務發展里程碑：

年份	事件
一九九八年	• 我們的創辦人歐宗榮創立正榮集團
一九九九年	• 我們成立附屬公司江西房地產，並在江西省宜春啓動首個房地產開發項目
二零零二年	• 我們將房地產開發拓展至江西省南昌
二零零五年	• 我們將房地產開發拓展至福建省莆田
二零零七年	• 我們將房地產開發拓展至福建省福州
二零零八年至二零一四年	• 我們於二零零八年至二零一四年蟬聯「中國最佳僱主企業」
二零一一年至二零一六年	• 我們躋身中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的「中國房地產500強企業」，二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年分別排名第52位、48位、42位、34位、31位及27位

年份	事件
二零一三年	• 我們將房地產開發拓展至中國其他城市，包括上海、江蘇省南京及蘇州、湖南省長沙及陝西省西安等城市
二零一四年	• 我們將房地產開發拓展至天津
二零一五年	• 正榮地產控股成立，為我們業務的未來發展提供了單獨及獨立的平台 • 我們在福建省莆田完成首個混合用途物業(包括購物商場－莆田正榮 • 財富中心)的開發並投入運營
二零一六年	• 我們將房地產開發拓展至湖北省武漢 • 我們躋身中國房地產業協會及中國房地產測評中心發佈的「2016中國房地產開發企業成長速度10強」(排名第一) • 我們於二零一五年、二零一六年及二零一七年被國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予「中國房地產公司品牌價值20強」，分別排名第20、17及16位
二零一七年	• 我們完成重組 • 我們躋身億翰智庫發佈的「中國房企綜合實力TOP200」，排名第19位

我們的公司發展

我們透過多家項目公司或合營企業發展物業項目。我們已在中國成立許多中介投資公司，以持有我們的部分項目公司。我們於下文概述我們的主要中國經營附屬公司(對本集團表現屬重要者)於往績記錄期的股本重大變動。有關我們附屬公司及合營企業的詳情，請亦參閱附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－4.我們的附屬公司及合營企業」。

1. 江西房地產

江西房地產為我們房地產開發項目宜春正榮 • 御品濱江及宜春正榮 • 麗景濱江的項目公司。江西房地產於一九九九年七月九日由江西省榮益實業有限公司(「**江西榮益**」，為正榮集團公司附屬公司，於一九九九年六月更名為江西正榮市政工程有限公司)(83%)及正榮集團公司(17%)成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣6百萬元，其中人民幣1.02百萬元以現金支付，其餘部分以江西榮益的土地使用權形式支付。

於二零一四年一月一日，即我們往績記錄期的起始日，江西房地產由歐國強(26.9%)及正榮集團公司(73.1%)擁有，註冊資本為人民幣188,880,000元，於二零一三年三月悉數繳足。於二零一五年十一月，歐國強將其於江西房地產的26.9%權益轉讓予正榮地產控股，代價為人民幣57.91百萬元(按獨立估值報告釐定)。於二零一五年十一月，江西房地產的註冊資本以正榮地產控股注資的方式增至人民幣238,880,000元，以現金悉數繳足。於上述股權轉讓及注資後，正榮集團公司及正榮地產控股分別擁有江西房地產57.8%及42.2%權益。

於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於江西房地產的全部權益轉讓予正榮地產控股，作為本節下文「－公司重組」項下第3步的一部分，故江西房地產成為正榮地產控股的直接全資附屬公司。於二零一五年十二月及二零一六年十月，江西房地產的註冊資本以正榮地產控股注資的方式分別增至人民幣800百萬元及人民幣10億元，以現金悉數繳足。

2. **南昌置業**

南昌置業為我們房地產開發項目南昌正榮 • 大湖之都的項目公司。南昌置業於二零零二年十一月二十六日由江西房地產(70%)及正榮新加坡(原由歐宗榮控制，後由歐國偉間接全資擁有，繼而由本公司間接全資擁有的一家新加坡公司)(30%)成立，初始註冊資本為人民幣80百萬元，於二零零四年八月以現金悉數繳足。正榮新加坡自註冊成立以來一直是並無業務營運的投資控股公司。

於二零一四年一月一日，即我們往績記錄期的起始日，南昌置業由江西房地產(74.52%)及正榮新加坡(25.48%)擁有，註冊資本為人民幣105百萬元，以現金悉數繳足。於二零一五年十一月，正榮新加坡將其於南昌置業的全部權益轉讓予江西房地產，代價約為人民幣52.3百萬元(按獨立估值報告釐定)，此後南昌置業由江西房地產全資擁有。

3. **莆田置業**

莆田置業為我們房地產開發項目莆田正榮 • 時代廣場、莆田正榮 • 御品世家及莆田正榮 • 荔園華府的項目公司。莆田置業於二零零五年四月十八日由江西房地產(60%)及正榮集團公司(40%)成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，即我們往績記錄期的起始日，莆田置業由歐國強(46.25%)、正榮集團公司(28.75%)及江西房地產(25%)擁有，註冊資本為人民幣80百萬元，已以現金悉數繳足，其中莆田置業的49%股權(正榮集團公司25%及江西房地產24%)由獨立第三方及信託融資提供商深圳華宸未來資產管理有限公司持有作為信託融資安排下的擔保，後根據信託融資安排分別以人民幣20百萬元及人民幣19.2百萬元(基於莆田置業當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年十一月再次轉讓予正榮集團公司及江西房地產，各自相等於信託融資提供商於該股權轉讓予信託融資提供商作擔保時向相關股東支付的款項。此等股權轉讓後，歐國強、正榮集團公司及江西房地產分別擁有莆田置業46.25%、28.75%及25%權益。

於二零一五年十一月，正榮集團公司及歐國強將其於莆田置業的全部權益轉讓予江西房地產，代價分別為人民幣23百萬元及人民幣37百萬元(按獨立估值報告釐定)，此後莆田置業成為江西房地產的全資附屬公司。二零一六年十一月莆田置業的註冊資本以江西房地產注資的方式增至人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

4. **南京房地產**

南京房地產為我們房地產開發項目南京正榮 • 潤江城的項目公司。南京房地產於二零一三年九月二十七日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，即我們往績記錄期的起始日，南京房地產由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，已以現金悉數繳足，其中南京房地產的49%股權由獨立第三方及信託融資提供商華潤深國投信託有限公司(49%)持有作為信託融資安排下的擔保，後根據信託融資安排以人民幣49百萬元(基於南京房地產當時的註冊資本金額)的代

價於二零一五年七月再次轉讓予正榮集團公司相等於信託融資提供商於該股權轉讓予信託融資提供商作擔保時向相關股東支付的款項。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於南京房地產的全部權益轉讓予正榮地產控股作為本節下文「－公司重組」項下第3步的一部分。於該等股權轉讓後，南京房地產由正榮地產控股全資擁有。

5. **蘇州置業**

蘇州置業為我們房地產開發項目蘇州正榮•國領的項目公司。蘇州置業於二零一三年八月十二日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，蘇州置業由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於蘇州置業的100%權益轉讓予正榮地產控股作為本節下文「－公司重組」項下第3步的一部分。於二零一六年十一月，蘇州置業的註冊資本以獨立第三方平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)注資的方式增至人民幣159,462,900元，此後正榮地產控股及平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)分別擁有蘇州置業約62.7%及37.3%權益。

6. **閩侯置業**

閩侯置業為我們房地產開發項目福州正榮•潤園的項目公司。閩侯置業於二零一二年二月六日由福州置業(63%)、獨立第三方名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及獨立第三方福建景盛建築工程有限公司(7%)成立，註冊資本為人民幣1百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，閩侯置業由福州置業(63%)、名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，初始註冊資本為人民幣50百萬元。此後閩侯置業股權概無任何變動。

7. **莆田財富中心**

莆田財富中心為我們房地產開發項目莆田正榮•財富中心的項目公司。莆田財富中心於二零一二年六月四日由莆田置業(100%)成立，初始註冊資本為人民幣80百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，莆田財富中心由莆田置業全資擁有，註冊資本為人民幣80百萬元，以現金悉數繳足。於二零一六年十一月，莆田財富中心的註冊資本以莆田置業注資的方式增至人民幣100百萬元。

8. **上海御品**

上海御品為我們房地產開發項目上海虹橋•正榮中心的項目公司。上海御品於二零一三年十一月十二日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，上海御品由正榮集團公司擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。於二零一四年一月下旬，上海御品的25%股權由獨立第三方及信託融資供應商上海光晟安凱投資中心(有限合夥)持有，作為信託融資安排擔保，根據信託融資

安排，該股權以人民幣25百萬元(基於上海御品當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年八月再次轉讓予正榮集團公司。相等於信託融資提供商於該股權轉讓予信託融資提供商作擔保時向相關股東支付的款項。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於上海御品的全部權益轉讓予正榮地產控股，作為本節下文「－公司重組」項下第3步的一部分。

9. **上海御園**

上海御園為我們房地產開發項目上海正榮 • 國領的項目公司。上海御園於二零一三年四月十七日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，上海御園由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足，其中上海御園的49%股權由獨立第三方及信託融資供應商上海天岩投資中心(有限合夥)持有，作為信託融資安排擔保，該股權以人民幣49百萬元(基於上海御園當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年十一月再次轉讓予正榮集團公司。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於上海御園的全部權益轉讓予正榮地產控股，作為本節下文「－公司重組」項下第3步的一部分。

10. **上海御尊**

上海御尊為我們房地產開發項目上海正榮 • 御首府的項目公司。上海御尊於二零一三年十一月十三日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣25.5百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，上海御尊由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣25.5百萬元，以現金悉數繳足。於二零一四年二月，正榮集團公司將其於上海御尊的10%權益轉讓予獨立第三方陳國忠先生，代價為人民幣5百萬元(基於註冊資本)。該轉讓後，上海御尊由正榮集團公司擁有90%，其中上海御尊的39%股權由獨立第三方及信託融資供應商上海金元惠理資產管理有限公司持有，作為信託融資安排擔保，根據信託融資安排，該股權以人民幣19.5百萬元(基於上海御尊當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年一月再次轉讓予正榮集團公司。相等於信託融資提供商於該股權轉讓予信託融資提供商作擔保時向相關股東支付的款項。

於二零一五年一月，陳國忠先生將其於上海御尊的全部權益轉讓予獨立第三方福建昌源建設有限公司，代價為人民幣5百萬元(基於當時的註冊資本金額)。後於二零一五年一月，正榮集團公司將其於上海御尊的全部權益轉讓予正榮集團的全資附屬公司正榮集團(上海)置業有限公司，代價為人民幣45百萬元(基於上海御尊當時的註冊資本金額)。

二零一五年十二月，作為本節「－公司重組」項下第4步的一部分，正榮集團(上海)置業有限公司向正榮地產控股轉讓其於上海御尊的全部權益。該等股權轉讓完成後，正榮地產控股及福建昌源建設有限公司分別持有上海御尊90%及10%。

11. **南京置業**

南京置業為我們房地產開發項目南京正榮 • 潤錦城的項目公司。南京置業於二零一三年九月十一日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

截至二零一四年一月一日，南京置業由正榮集團公司全資擁有，註冊資本為人民幣110百萬元，以現金悉數繳足，其中南京置業的49%股權由獨立第三方及信託融資供應商中融國際信託有限公司持有，作為信託融資安排擔保，該股權以人民幣53.9百萬元(基於南京置業當時的註冊資本金額)的代價於二零一五年十月再次轉讓予正榮集團公司。於二零一五年十二月，正榮集團公司將其於南京置業的全部權益轉讓予正榮地產控股，作為本節下文「－公司重組」項下第3步的一部分。

12. **南京德信**

南京德信為我們房地產開發項目正榮•濱江紫闕的項目公司。南京德信於二零一六年一月二十二日由江西房地產(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

於二零一六年三月，南京德信由江西房地產全資擁有，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足，其中南京德信的10%股權由獨立第三方及信託融資供應商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有，作為信託融資安排擔保。進一步詳情請參閱「財務資料－債項－信託及其他融資安排」。

13. **天津置業**

天津置業為我們房地產開發項目天津正榮•潤璟灣的項目公司。天津置業於二零一四年四月二十一日由正榮集團公司(100%)成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元，以現金繳足。

於二零一四年六月二十五日至二零一五年十月二十六日期間，天津置業的5%股權作為一項信託融資的抵押品由深圳平安大華匯通財富管理有限公司(為信託融資提供方及為獨立第三方)持有。於二零一五年十一月六日至二零一五年十二月二十五日期間及於二零一六年一月八日至二零一六年五月十日期間，天津置業的10%股權作為一項信託融資安排的抵押品由珠海東方桂祥投資管理中心(有限合夥)(為信託融資提供方及為獨立第三方)持有，而根據該項信託融資安排，天津置業的該10%股權再轉讓予正榮地產控股，代價為人民幣10百萬元(根據天津置業當時的註冊資本額計算，即相等於該10%股權轉讓予信託融資提供方作為抵押品時信託融資提供方向相關股東支付的金額)。自二零一六年五月十日，天津置業的100%股權由正榮地產控股持有。

二零一五年十二月，作為下文「－公司重組」第3步的一部分，正榮集團公司將於天津置業的全部股權轉讓予正榮地產控股，其後，天津置業由正榮地產控股擁有100%。

14. **正榮地產控股**

正榮地產控股為我們的境內控股公司及集中管理平台。有關成立詳情，請參閱下文「－公司重組－成立正榮地產控股」。有關正榮地產控股的股權變動，請參閱「－重組」。

公司重組

為精簡正榮集團核心業務(房地產開發及商業物業管理)，我們已進行公司重組(「**公司重組**」)，在重組後所實行的企業架構中，正榮地產控股成為本集團的本地控股公司及作為正榮集團經營其房地產開發及商業物業管理業務的專有平台。

預期進行公司重組，正榮集團公司成立正榮地產控股，且正榮地產控股的股東成立持股平台如下：

成立正榮地產控股

於二零一五年七月二十二日，正榮集團公司成立正榮地產控股，初始註冊資本為人民幣10億元，於二零一五年十一月以現金悉數繳足。

於二零一五年十二月十六日，正榮地產控股由一間有限責任公司轉制為一間股份有限公司。基於正榮地產控股資產淨值截至二零一五年十二月一日的經審核賬面淨值計算，是次轉制後，正榮地產控股的註冊資本為人民幣26.37億元，分成26.37億股每股人民幣1元的股份。

成立正榮地產控股的股東持股平台

於二零一五年十一月三十日，榮津合夥企業乃由歐國強(作為普通合夥人，持有榮津合夥企業1%的權益)、福建澤興貿易有限公司(「**福建澤興**」)、福建廣運貿易有限公司(「**福建廣運**」)及上海東昀實業有限公司(「**上海東昀**」)(作為有限合夥人，分別持有榮津合夥企業13.29%、28.57及57.14%的權益)於中國成立，註冊資本為人民幣700百萬元。福建澤興、福建廣運及上海東昀為吳萬春先生、張后士先生及林征先生各自全資擁有的中國公司。吳萬春先生、張后士先生及林征先生為歐宗榮先生認識的獨立第三方，於公司重組期間受邀投資正榮地產控股。歐國強作為普通合夥人對榮津合夥企業有控制權，而吳萬春先生、張后士先生及林征先生全資擁有的中國公司作為有限合夥人並無參與榮津合夥企業的日常經營。

於二零一五年十二月二日，上海榮朔投資管理合夥企業(有限合夥)(「**榮朔合夥企業**」)乃由歐國強(作為普通合夥人，持有榮朔合夥企業1%的權益)及福建盛偉商業管理有限公司(「**盛偉商業**」)(作為有限合夥人，持有榮朔合夥企業99%的權益)於中國成立，註冊資本人民幣500百萬元。盛偉商業為歐國偉所全資擁有的中國公司。歐國強作為普通合夥人對榮朔合夥企業有控制權，而歐國偉先生全資擁有的中國公司作為有限合夥人並無參與榮朔合夥企業的日常經營。

公司重組始於二零一五年十一月並涉及下文所載步驟：

第1步：轉讓歐國強與歐國偉所持物業管理公司的直接與間接股權予本集團

截至二零一五年十一月十六日及緊接公司重組的第1步開始前的公司架構

截至二零一五年十一月十六日，緊接公司重組的第1步開始前，我們下文所載房地產開發及商業物業管理的項目公司及附屬公司由正榮集團公司、歐國強及／或歐國偉持有。

	公司名稱	正榮集團公司、歐國強及／或歐國偉所持股權百分比
1.	福州置業[1]	正榮集團公司(96%)、歐國強(4%)
2.	正榮商業[2]	正榮集團公司(100%)
3.	莆田投資	正榮集團公司(100%)[3]
4.	南京置業	正榮集團公司(100%)
5.	南京投資	正榮集團公司(100%)[4]
6.	福建房地產	正榮集團公司(100%)
7.	天津置業	正榮集團公司(100%)[5]
8.	馬尾置業	正榮集團公司(100%)[6]

	公司名稱	正榮集團公司、歐國強及／或歐國偉所持股權百分比
9.	蘇州房地產	正榮集團公司(100%)
10.	閩侯投資	正榮集團公司(85%)
11.	南京房地產	正榮集團公司(100%)
12.	上海御天	正榮集團公司(100%)
13.	蘇州投資	正榮集團公司(100%)
14.	上海御品	正榮集團公司(100%)
15.	上海御楓	正榮集團公司(100%)
16.	上海御園	正榮集團公司(100%)(7)
17.	蘇州置業	正榮集團公司(100%)
18.	莆田置業(8)	正榮集團公司(28.75%)、歐國強(46.25%)
19.	江西房地產(9)	正榮集團公司(73.1%)、歐國強(26.9%)
20.	上海御尊	正榮集團公司(90%)

附註：

(1) 福州置業擁有三家擁接擁有的附屬公司，即閩侯置業、平潭置業及平潭投資。

(2) 正榮商業擁有一家擁接擁有的附屬公司莆田商業管理。

(3) 莆田投資48%權益由獨立第三方及信託融資供應商華能貴誠信託有限公司擁有，作為信託融資擔保。

(4) 南京投資49%權益由獨立第三方及信託融資供應商華能貴誠信託有限公司擁有，作為信託融資擔保。

(5) 天津置業10%股權由獨立第三方及信託融資提供人珠海東方桂祥投資管理中心(有限合夥)持有，作為信託融資安排的抵押。

(6) 馬尾置業5%權益由獨立第三方及信託融資供應商深圳平安大華匯通財富管理有限公司)擁有，作為信託融資擔保。

(7) 上海御園49%權益由獨立第三方及信託融資供應商上海天岩投資中心(有限合夥)擁有，作為信託融資擔保。

(8) 莆田置業擁有兩家擁接擁有的附屬公司，即莆田財富中心及莆田房地產。

(9) 江西房地產擁有九家直接及間接擁有的附屬公司，即長沙置業、南平置業、福建景恒(其10%權益由歐國強持有)、西安景恒、景恒商業、南昌置業(其25.48%股權由歐國偉間接擁有的一家附屬公司持有)、南昌世歐、南昌新建及南昌紅谷。

截至二零一五年十一月十六日及於公司重組第1步開始前，正榮集團開發住宅物業和開發、運營及管理商業及綜合用途物業業務的公司架構載列如下：

附註：

(1) 正榮集團公司的7.62%股權由歐宗榮於二零一二年四月十九日至二零一五年十二月二十三日期間以信託方式為歐國偉持有。我們的中國法律顧問已確認該等信託安排並無違反任何中國法律或法規。

(2) 福州置業的餘下4%權益由歐國強擁有。

(3) 閩侯置業的餘下37%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(4) 平潭投資的餘下49%權益分別由廈門華閩投資管理有限公司(15%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、胡連榮先生(10%)、福建億方田投資發展有限公司(7%)、周笑華先生(5%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(5) 平潭置業的餘下49%權益由福建海博股權投資中心(有限合夥)(20%)、福建匯源國際商務會展有限公司(10%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、翟煒先生(2%)及胡連榮先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。平潭置業的51%權益(由福州置業、福建海博股權投資中心(有限合夥)、福建匯源國際商務會展有限公司及福州遠啟投資管理有限公司分別擁有37%、7%、3.5%及3.5%)由獨立第三方及信託融資提供商四川信託有限公司持有，作為信託融資的擔保。

(6) 馬尾置業的5%權益由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有，作為信託融資的擔保。

(7) 閩侯投資的餘下15%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方)擁有。

(8) 南京投資的49%權益由獨立第三方及信託融資提供商華能貴誠信託有限公司持有，作為信託融資的擔保。

(9) 莆田投資的48%權益由獨立第三方及信託融資提供商華能貴誠信託有限公司持有，作為信託融資的擔保。莆田投資的餘下1%權益由莆田置業擁有。

(10) 上海御園的49%權益由獨立第三方及信託融資提供商上海天岩投資中心(有限合夥)持有，作為信託融資的擔保。

(11) 上海御尊的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司(除身為上海御尊的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(12) 天津置業的10%權益由獨立第三方及信託融資提供商珠海東方桂祥投資管理中心(有限合夥)持有，作為信託融資的擔保。

(13) 莆田置業的餘下71.25%權益由歐國強(46.25%)及江西房地產(25%)擁有。

(14) 莆田房地產的餘下30%權益由廈門市海藍投資有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(15) 長沙置業的16.67%權益由獨立第三方及信託融資提供商國泰元鑫資產管理有限公司持有，作為信託融資的擔保。

(16) 南平置業的餘下49%權益由莆田軍奇明貿易有限公司(45%)(除身為南平置業的一名股東外為一名獨立第三方)及福州置業(4%)擁有。

(17) 江西房地產的餘下26.9%權益由歐國強擁有。

(18) 福建景恒的餘下10%權益由歐國強擁有。

(19) 西安景恒的40%權益由獨立第三方及信託融資提供商廈門國際信託有限公司擁有，作為信託融資的擔保。

(20) 南昌置業的餘下25.48%權益由歐國偉當時間接全資擁有的正榮新加坡擁有。

(21) 南昌紅谷的49%權益由獨立第三方及信託融資提供商華潤深國投信託有限公司持有，作為信託融資的擔保。

(22) 南昌新建的39%權益由獨立第三方及信託融資提供商華潤深國投信託有限公司擁有，作為信託融資的擔保。南昌新建的餘下10%權益由江西白莎羅事業發展有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

公司重組第1步的詳情

(1) 歐國強先生將其於江西房地產26.9%的權益轉讓予正榮地產控股，代價為人民幣57.91百萬元(基於獨立估值報告)，於二零一五年十一月五日根據股份轉讓協議生效，此後，江西房地產由正榮集團公司及正榮地產控股分別擁有73.1%及26.9%。

(2) 歐國強及正榮集團公司將其於莆田置業的權益(分別為46.25%及28.75%)轉讓予江西房地產，代價分別為人民幣37百萬元及人民幣23百萬元(基於獨立估值報告)，於二零一五年十一月十七日根據股份轉讓協議生效。於該等股權轉讓後，莆田置業成為江西房地產的全資附屬公司。

(3) 歐國強將其於福州置業的4%權益轉讓予正榮集團公司，代價為人民幣2百萬元(基於福州置業當時的註冊資本金額)，於二零一五年十一月十三日根據股份轉讓協議生效，此後，福州置業成為正榮集團公司的全資附屬公司。

(4) 當時由歐國偉間接全資擁有的正榮新加坡轉讓其於南昌置業的25.48%權益予江西房地產，代價為約人民幣52.3百萬元(基於獨立估值報告)，於二零一五年十一月六日根據股份轉讓協議生效，此後，南昌置業成為江西房地產的全資附屬公司。

(5) 歐國強將其於福建景恒的10%權益轉讓予江西房地產，代價為人民幣1百萬元(基於福建景恒當時的註冊資本金額)，於二零一五年十一月十八日根據股份轉讓協議生效，此後，福建景恒成為江西房地產的全資附屬公司。

第2步：榮津合夥企業及正榮集團公司的注資

於二零一五年十二月一日，通過榮津合夥企業及正榮集團分別注資人民幣637百萬元及人民幣10億元(以現金繳足)，正榮地產控股的註冊資本增至人民幣26.37億元。於二零一五年十二月二十三日，榮津合夥企業亦向正榮地產控股注入一筆人民幣563百萬元作為其資本儲備。注資完成後，正榮地產控股由正榮集團公司及榮津合夥企業分別擁有75.84%及24.16%。注資代價乃參照正榮地產控股截至二零一五年十二月一日的資產淨值及經各方公平磋商後釐定。

第3步：正榮集團公司通過轉讓其於34間房地產開發附屬公司的全部股權而注資

於二零一五年十月至十二月，正榮集團公司將其於34間直接及間接擁有的房地產開發附屬公司的全部股權轉讓予正榮地產控股作為注資，代價為約人民幣28.06億元(根據獨立估值釐定，其中人民幣463百萬元乃計入正榮地產控股的註冊資本，而人民幣23.43億元乃計入正榮地產控股的資本儲備)。是次注資完成後，正榮地產控股的註冊資本由人民幣26.37億元增至人民幣31億元，而正榮地產控股則由正榮集團公司及榮津合夥企業分別擁有79.45%及20.55%。

第4步：正榮地產控股收購上海御尊90%的股權

正榮地產控股向正榮集團(上海)置業有限公司收購上海御尊90%的股權，代價為人民幣45百萬元(基於上海御尊當時的註冊資本金額)，於二零一五年十二月四日根據股份轉讓協議生效，此後，上海御尊由正榮地產控股及獨立第三方福建昌源建設有限公司分別擁有90%及10%。

第5步：榮朔合夥企業向榮津合夥企業注資

於二零一五年十二月二十三日，通過榮朔合夥企業注資人民幣500百萬元(以現金繳足)，榮津合夥企業的註冊資本增至人民幣12億元。注資完成後，榮津合夥企業由榮朔合夥企業、歐國強、福建澤興、福建廣運及上海東昀分別擁有41.67%、0.58%、7.75%、16.67%及33.33%。

第6步：正榮地產控股就欠付正榮集團的債務增資

於二零一六年四月二十日，基於正榮地產控股欠付正榮集團公司的債務(經獨立估值師評估為人民幣630百萬元)，正榮集團公司增加對正榮地產控股的註冊資本的注資人民幣350百萬元，增加對正榮地產控股的資本儲備的注資人民幣280百萬元。是次注資完成後，正榮地產控股的註冊資本由人民幣31億元增至人民幣34.5億元，正榮地產控股由正榮集團公司及榮津合夥企業分別擁有81.54%及18.46%。

我們緊隨公司重組後於二零一六年四月二十日的公司架構載列如下：

附註：

(1) 閩侯置業的餘下37%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(2) 平潭投資的餘下49%權益由廈門華閩投資管理有限公司(15%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、胡連榮先生(10%)、福建億方田投資發展有限公司(7%)、周笑華先生(5%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(3) 平潭置業的餘下49%權益由福建海博股權投資中心(有限合夥)(20%)、福建匯源國際商務會展有限公司(10%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、翟煒先生(2%)及胡連榮先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。平潭置業的51%股權(其中37%、7%、3.5%及3.5%分別來自福州置業、福建海博股權投資中心(有限合夥)、福建匯源國際商務會展有限公司及福州遠啟投資管理有限公司)由獨立第三方及信託融資提供商四川信託有限公司持有以作為信託融資的抵押品。

(4) 南京投資的49%股權由華能貴誠信託有限公司持有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。

(5) 閩侯投資的餘下15%權益由名業商旅發展(福建)有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。

(6) 馬尾置業的5%股權由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有，作為信託融資的抵押品。

(7) 莆田投資的餘下1%權益由莆田置業擁有。

(8) 上海御楓的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。

(9) 上海御尊的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。

(10) 長沙置業的16.67%權益由獨立第三方及信託融資提供商國泰元鑫資產管理有限公司持有作為信託融資擔保。

(11) 南平置業的餘下49%權益由獨立第三方莆田軍奇明貿易有限公司(45%)及福州置業(4%)擁有。

(12) 西安景恒的40%權益由獨立第三方及信託融資提供商廈門國際信託有限公司持有作為信託融資安排的擔保。

(13) 南昌新建的39%權益由獨立第三方及信託融資提供商上海置華投資中心(有限合夥)持有，作為信託融資的擔保。南昌新建的餘下10%權益由江西白莎羅事業發展有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。

(14) 莆田房地產的餘下30%權益由廈門市海藍投資有限公司擁有，其除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方。

(15) 南京德信的10%股權由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有，作為信託融資的抵押品。

(16) 天津置業的10%權益由獨立第三方及信託融資提供商珠海東方桂祥投資管理中心(有限合夥)持有，作為信託融資的擔保。

重組

本集團截至二零一七年六月十一日及於緊接重組前的股權架構載列如下。

(1) 馬尾房地產的16.67%權益由獨立第三方及信託融資提供商興業財富資產管理有限公司持有作為信託融資擔保。
(2) 閩侯正升的餘下20%權益由福建鴻元瑞騰投資有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(3) 閩侯置業的餘下37%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
(4) 平潭投資的餘下49%權益由廈門華閩投資管理有限公司(15%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、胡連榮先生(10%)、福建億方田投資發展有限公司(7%)、周笑華先生(5%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
(5) 平潭置業的餘下49%權益由福建海博股權投資中心(有限合夥)(20%)、福建匯源國際商務會展有限公司(10%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、翟煒先生(2%)及胡連榮先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
(6) 正榮山田正泰的餘下49%權益由廈門華閩投資管理有限公司(18%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、福建省榮譽旅遊發展有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、董須義先生(4%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。
(7) 閩侯投資的餘下15%權益由名業商旅發展(福建)有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(8) 馬尾置業的餘下37.5%權益由中建投信託有限責任公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(9) 南京投資的餘下49%權益由華能貴誠信託有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(10) 莆田投資的餘下1%權益由莆田置業擁有。
(11) 蘇州房地產的餘下48.09%權益由平潭億隆投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(12) 蘇州置業的餘下37.29%權益由平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(13) 蘇州蘇通的餘下20%權益由蘇州乾昇貿易有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(14) 上海御楓的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(15) 上海御尊的餘下10%權益由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(16) 南昌新建的39%權益由獨立第三方及信託融資提供商上海置華投資中心(有限合夥)持有作為信託融資擔保。
(17) 福州投資的餘下51%權益由福州置業擁有。
(18) 南平置業的餘下49%權益由福州置業(4%)及莆田軍奇明貿易有限公司(45%)(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。
(19) 南京德信的10%權益由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有作為信託融資擔保。
(20) 合肥永拓的餘下75%權益由合肥皓智鑫宸投資有限公司(17%)、北京遠坤房地產開發有限公司(17%)、合肥旭輝企業管理有限公司(17%)、北京東興聯永同昌投資管理有限公司(8%)、合肥萬隆瀚海投資管理有限公司(8%)及北京遠盛昌房地產開發有限公司(8%)擁有而該等公司除身為合肥永拓的股東外，全部均為獨立第三方。根據合肥永拓的組織章程細則，由於本集團控制51%投票權，合肥永拓將作為本公司的附屬公司入賬。
(21) 作為有限合夥人，其於榮津合夥企業並無任何投票權或控制權。

因預期上市，我們已進行重組，據此本公司成為本集團的控股公司及上市工具。

第一步：成立本地控股公司以收購正榮地產控股

正榮集團公司於二零一七年六月十二日於中國成立福州豐澤威，而福州豐澤威分別於二零一七年六月十五日及二零一七年六月十六日於中國成立福州華策及福州駿泰。於二零一七年六月二十三日，福州華策及福州駿泰分別向榮津合夥企業及正榮集團公司收購正榮地產控股的18.46%及81.54%股權，現金代價分別為人民幣1,058,885,100元及人民幣4,676,049,900元。代價乃按獨立估值釐定。於上述轉讓後，榮津合夥企業不再是正榮地產控股股東，因此吳萬春先生、張後士先生及林徵先生(其投資公司為榮津合夥企業的有限合夥人)不再擁有本集團任何權益。

第二步：收購明兆於福州豐澤威5%的權益

有關詳情請參閱「－首次公開發售前投資－華博所作投資」。

第三步：成立離岸控股公司以收購本公司權益

於二零一七年六月二十八日，歐宗榮於英屬處女群島註冊成立RoYue及RoJing，而歐國強於英屬處女群島註冊成立RoSheng。於二零一七年七月十三日，RoYue、RoJing及RoSheng以象徵式代價認購本公司新股。緊隨股份認購後，Warm Shine、RoYue、RoJing及RoSheng，分別持有本公司已發行股本總額的7.62%、79.74%、5%及7.64%。股份認購前，本公司(i)由Warm Shine全資持有，而Warm Shine由歐國偉全資擁有及(ii)擁有一家直接全資附屬公司Zhenro International，而Zhenro International持有Zhenro HK的100%權益及正榮新加坡的100%權益。Warm Shine、本公司、Zhenro International、Zhenro HK及正榮新加坡均為投資控股公司，自註冊成立以來並無業務營運。

第四步：成立福州滙衡以收購福州豐澤威的95%權益

於二零一七年七月二十八日，Zhenro HK於中國成立福州滙衡。於二零一七年八月二十四日，正榮集團公司將其持有福州豐澤威的95%股權全數轉讓予福州滙衡，現金代價為人民幣950百萬元，該代價乃經訂約各方公平磋商後參考福州滙衡註冊資本釐定。代價已於二零一七年八月二十九日悉數支付。

第五步：向本公司轉讓福州豐澤威的5%權益

於二零一七年八月二十四日，華博將其持有Blooming Force的股權全數轉讓予本公司，以換取本公司向華博全資附屬公司Sky Bridge發行2,500股股份。緊隨這一步後，本公司分別由Warm Shine、RoYue、RoJing、RoSheng及Sky Bridge持有7.24%、75.75%、4.75%、7.26%及5%。

我們於重組完成後的公司架構請參閱下文「－緊接全球發售前的公司架構」。

首次公開發售前投資

華博所作投資

於二零一七年八月十日，明兆向正榮集團公司收購福州豐澤威的5%股權，現金代價為人民幣286,746,568.75元，於二零一七年八月二十四日付清。明兆為Blooming Force的直接全資附屬公司，而Blooming Force則為華博的全資附屬公司，華博由福建華閩進出口有限公司(「**福建華閩**」)全資擁有。於二零一七年八月二十四日，作為重組的一部分，華博將其於Blooming Force持有的全部權益轉讓予本公司，以換取本公司向華博全資附屬公司Sky Bridge發行2,500股股份。華博所作投資(「**首次公開發售前投資**」)的詳情載列如下：

已付現金代價款項：	人民幣286,746,568.75元(相當於337,309,220港元)

釐定代價的基準：	訂約各方根據獨立估值經公平磋商後釐定
付款日期：	二零一七年八月二十四日
每股成本 (1)：	2.25港元
較發售價範圍中位數折讓：	39.8%
所得款項用途：	有關代價付予正榮集團公司
緊隨投資後於本公司的持股量：	5%
緊隨全球發售後於本公司的持股量(2)：	3.75%
對本公司之戰略利益：	拓展至海外市場的經驗及策略
特別權利：	Sky Bridge於首次公開發售前投資並無享有任何特別權利

(1) 股份拆細及資本化發行完成後，3,000,000,000股股份已發行。

(2) 假設超額配股權未獲行使。

有關華博的資料

華博是一家於香港註冊成立的公司，為福建華閩的全資附屬公司，而福建華閩是一家於一九八六年六月十三日在中國註冊成立的公司。福建華閩為福建省領先外貿企業。福建華閩由福建華田投資有限公司(「**福建華田**」)、福建華工投資有限公司(「**福建華工**」)、福建華會投資有限公司(「**福建華會**」)、福建薈源國際展覽有限公司(「**福建薈源**」)、劉平山先生、福建華閩實業有限公司(「**福建華閩實業**」)及獨立第三方郝征宇先生分別擁有40.09%、17.99%、17.25%、10%、8.42%、5%及1.25%權益。福建華田由獨立第三方劉平山先生及王志明(均為獨立第三方)分別擁有51%及49%權益。福建華工及福建華會由福建華閩實業員工(均為獨立第三方)擁有。福建薈源由獨立第三方阮衛星先生及李儉先生(均為獨立第三方)分別擁有55%及45%權益。福建華閩實業由福建省人民政府國有資產監督管理委員會最終擁有。

禁售及公眾持股量

由於Sky Bridge並非本公司的核心關連人士，故上市後Sky Bridge持有的股份將計入公眾持股量。

華博及Sky Bridge各自已同意，自二零一七年八月二十四日起至上市後滿六個月當日止期間的任何時間，不會出售其直接或間接持有的任何股份。

遵守臨時指引

獨家保薦人已確認，華博作出首次公開發售前投資的條款符合(i)聯交所於二零一二年一月發佈並於二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於二零一二年十月發佈並於二零一三年七月及二零一七年三月更新的指引信HKEx-GL43-12。

緊接全球發售前的公司架構

我們於完成重組及緊接全球發售前的公司架構載列如下：

歐國保
Warm Shine
歐宗來
RoYue
歐國強
RoJing(1)
歐國強
RoSheng
帝博
Sky Bridge
本公司
Zheneto International
Bloooming Force
明亮
Zheneto HK
福州鑽石
福州豐衡
福州豐源
福州豐泰
正泰集團控股
正泰集團加拿
離岸
本地
福州正泰
福州正泰(100%)
福州正泰(100%)
福州正泰(100%)

(1) 閩侯置業的餘下37%股權由名業商旅發展(福建)有限公司(30%)及福建景盛建築工程有限公司(7%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(2) 閩侯正升的餘下20%股權由福建鴻元瑞騰投資有限公司(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(3) 平潭投資的餘下49%股權由廈門華閩投資管理有限公司(15%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、胡連榮先生(10%)、福建億方田投資發展有限公司(7%)、周笑華先生(5%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(4) 平潭置業的餘下49%股權由福建海博股權投資中心(有限合夥)(20%)、福建匯源國際商務會展有限公司(10%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、翟煒先生(2%)及胡連榮先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(5) 正榮山田正泰的餘下49%股權由廈門華閩投資管理有限公司(18%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、福建省榮譽旅遊發展有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、董須義先生(4%)及翟煒先生(2%)擁有，而彼等除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(6) 合肥正裕20%股權由獨立第三方及信託融資提供人華潤深國投信託有限公司持有，作為信託融資的抵押。

(7) 閩侯投資的餘下15%股權由名業商旅發展(福建)有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(8) 正茂平潭的餘下25%股權分別由福建省榮譽旅遊發展有限公司(12%)、廈門華閩投資管理有限公司(5%)、福州遠啟投資管理有限公司(4%)、福建域融工程機械服務有限公司(2%)及周笑華(2%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(9) 莆田投資的餘下1%股權由莆田置業擁有。

(10) 上海御楓的餘下10%股權由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(11) 上海御尊的餘下10%股權由福建昌源建設有限公司(除身為我們附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(12) 蘇州房地產的餘下48.09%股權由平潭億隆投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(13) 蘇州置業的餘下37.29%股權由平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(14) 蘇州蘇通的餘下20%股權由蘇州乾昇貿易有限公司(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(15) 南昌新建的39%股權由獨立第三方及信託融資提供商上海置華投資中心(有限合夥)持有作為信託融資擔保。

(16) 福州投資的餘下51%股權由福州置業擁有。

(17) 南平置業的餘下49%股權由福州置業(4%)及莆田軍奇明貿易有限公司(45%)(除身為我們的附屬公司的一名股東外為一名獨立第三方)擁有。

(18) 南京德信的10%股權由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有作為信託融資擔保。

(19) 合肥永拓的餘下75%權益由合肥皓智鑫宸投資有限公司(17%)、北京遠坤房地產開發有限公司(17%)、合肥旭輝企業管理有限公司(17%)、北京東興聯永同昌投資管理有限公司(8%)、合肥萬隆瀚海投資管理有限公司(8%)及北京遠盛昌房地產開發有限公司(8%)擁有，而該等公司除身為合肥永拓的股東外均為獨立第三方。合肥永拓被視作本公司附屬公司是由於根據合肥永拓的公司章程本集團控制其51%的投票權。

(20) 蘇州正潤餘下49%股權由蘇州金輝居業有限公司持有，其除身為我們的附屬公司的股東外，為一名獨立第三方。

(21) RoJing持有的股份日後可能用於股份激勵計劃。

(22) 平潭正升的餘下25%股權分別由福建省榮譽旅遊發展有限公司(12%)、廈門華閩投資管理有限公司(5%)、福州遠啟投資管理有限公司(4%)、福建域融工程機械服務有限公司(2%)及周笑華(2%)擁有，而該等公司除身為我們附屬公司的股東外均為獨立第三方。

(23) 滁州正景華榮的餘下49%股權由來安縣景華置業有限公司(除身為我們的附屬公司的股東外為一名獨立第三方)擁有。

全球發售完成後的公司架構

我們於全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使)的公司架構載列如下：

附註： 請參閱本節上文「一 緊接全球發售前的公司架構」下的附註。

中國監管規定

我們的中國法律顧問告知，明兆從正榮集團公司收購福州豐澤威5%股權(「**第一次轉讓**」)符合《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「**第3號文**」)。福州豐澤威已根據併購規定及第3號文就第一次轉讓取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。於第一次轉讓後，福州豐澤威已成為中外合營企業。就福州滙衡從正榮集團公司收購收購福州豐澤威95%股權(「**第二次轉讓**」)，我們的中國法律顧問告知，由於正榮集團公司乃於福州豐澤威成為中外合營企業後向福州滙衡轉讓福州豐澤威95%股權，故第二次轉讓是外商投資企業的股權轉讓，因此，併購規定不適用第二次轉讓。反而，第二次轉讓應遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》(「**規定**」)及第3號文，而福州豐澤威已根據規定及第3號文就第二次轉讓取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。我們的中國法律顧問認為，第一次轉讓已根據併購規定及第3號文完成，第二次轉讓已根據規定及第3號文完成，而第一次轉讓並無規避併購規定。

我們的中國法律顧問已確認有關上述本集團中國公司的所有股份轉讓及註冊資本增加均已取得必要政府批准及許可，且所涉政府程序均符合中國的法律及法規。我們的中國法律顧問亦確認我們已從相關中國監管機關取得實施公司重組所需的一切必要批准。

根據國家外匯管理局頒佈的第37號文及第13號文，中國居民須就成立及控制海外公司進行登記。我們的中國法律顧問確認，歐宗榮及歐國強已於二零一七年七月十四日根據第37號文及第13號文完成初步登記，而歐國偉已於二零一四年十月二十一日完成初步登記。

據董事所知，截至最後實際可行日期，本公司並不知悉合營企業違反任何適用中國法律及法規的任何不合規行為而致使對本集團於該等合營企業權益的價值產生重大不利影響。

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。於二零零五年至二零一二年及二零一五年至二零一七年，正榮集團被國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合評為「中國房地產百強企業」，而自二零一三年起，被中國房地產及住宅研究會、中國房地產協會及中國房地產測評中心聯合評為「中國房地產開發企業50強」。根據億翰智庫的資料，正榮地產控股於二零一七年在「中國房企綜合實力TOP200」中排名第19位。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，按訂約銷售計於二零一六年在中國所有未上市私營房地產開發商中排名第二。據中國指數研究院告知，就本招股章程而言，未上市中國私營房地產開發商指其證券並未於任何司法權區任何證券交易所上市買賣的中國私營房地產開發商。

我們致力於主要為中高端改善型客戶開發優質住宅物業。我們亦從事開發商業及綜合用途物業，以維持平衡的業態組合。此外，我們目前將我們開發的綜合用途物業內購物商場的商業空間持作投資物業。我們相信，該等商業及綜合用途物業將有助減少我們收益的波動、分散我們的風險及為我們的日常業務運作帶來穩定的現金流。另外，我們通過我們的商業物業管理附屬公司，向我們開發的若干商業物業提供商業物業管理服務。憑藉全面及優質的開發、運營及管理能力，我們取得了向市場推出大型綜合用途物業項目的過往佳績，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，並已採用「145X」策略在中國發展廣泛的業務版圖：

以下為截至二零一七年十月三十一日我們的業務摘要：

- 我們應佔總建築面積約11.5百萬平方米的81個物業項目之物業項目組合，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。我們處於不同開發階段的物業項目位於四個核心業務區域內17個城市，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；

- 我們附屬公司開發的物業項目合共建築面積為10.4百萬平方米，包括合共建築面積約1.4百萬平方米的可供銷售、出租或投資的已竣工物業、合共建築面積約4.9百萬平方米的開發中物業以及合共建築面積約4.1百萬平方米的持作未來開發物業；

- 我們合營企業開發的物業項目中我們應佔合共建築面積為0.8百萬平方米，包括我們應佔合共建築面積約0.4百萬平方米的開發中物業以及我們應佔合共建築面積約0.4百萬平方米的持作未來開發物業；

- 我們聯營公司開發的物業項目中我們應佔合共建築面積為0.3百萬平方米，包括我們應佔合共建築面積約0.1百萬平方米的開發中物業及我們應佔合共建築面積約0.2百萬平方米的持作未來開發物業；及

- 總建築面積約340,805平方米的已竣工投資物業、總建築面積約124,617平方米的開發中投資物業及總建築面積約262,003平方米的持作未來開發的投資物業。

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及打造品牌知名度。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。我們的物業產品一般位於經濟發達城市的市中心及新開發區的中心區域，以及位於我們認為增長潛力強勁的中國其他地區。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。比較毗鄰有類似特點的住宅項目，中國指數研究院消除因地點不同及物業性質有別而造成的平均售價差異，較佳地反映我們在物業設計、質素、服務及聲譽的優勢所帶來的較高售價。

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以及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。

我們的優勢

中國大型的綜合性房地產開發商

我們是中國大型的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。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。根據中國指數研究院報告，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，為中國最大的未上市房地產開發商之一，而按訂約銷售計於二零一六年在中國所有未上市私營房地產開發商中排名第二。據中國指數研究院告知，就本招股章程而言，未上市中國私營房地產開發商指其證券並未於任何司法權區任何證券交易所上市買賣的中國私營房地產開發商。根據億翰智庫的資料，正榮地產控股於二零一七年在「中國房企綜合實力TOP200」中排名第19位。我們良好的聲譽、高端品牌名稱、優質產品供應以及在房地產開發業務中有據可考的成功往績記錄亦讓我們得以贏得多項國家獎勵及認可。例如，正榮地產控股於二零一六年獲得中國地產金磚獎評選委員會、21世紀經濟報導及博鰲21世紀房地產論壇頒發的「2016年度品質地產綜合力大獎」。有關我們房地產開發業務所獲授獎勵的更多詳情，請參閱「－獎項與嘉許」。

憑藉逾18年房地產開發經驗，截至二零一七年六月三十日，我們已由海峽西岸經濟區的領先地區住宅物業開發商發展為一名成熟全國綜合性房地產開發商，活躍業務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15個城市。除我們認為中西部經濟區可帶來巨大的增長潛力外，我們亦認為其他三個核心業務區域處於中國經濟最繁榮地區，且各區域有望進一步發展成為世界級城市群。有關我們四個核心業務區各自跨城市及區域以及其經濟與地方房地產市場的資料，請參閱「行業概覽－中國房地產市場－地理分佈」。

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業空間作投資物業。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。

我們的市場地位以及我們於中國戰略位置設立的據點令我們處於把握相關房地產市場巨大增長潛力的有利地位。

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

我們戰略性地選定及收購用作開發的高質素土地，專注於業務的可持續發展。截至二零一七年十月三十一日，我們有我們應佔的總建築面積約11.5百萬平方米的土地儲備，策略性地分佈在中國四個核心區域的17個城市，包括但不限於上海、南京、蘇州、合肥、武漢、長沙、西安、天津、福州、南昌及鄭州。我們大部分地塊位於一二線城市或我們相信具有高增長潛力的城市的黃金地段。根據我們的拓展計劃，我們認為我們的土地儲備將足以支持我們未來三年的業務發展。

此外，我們的土地收購能力經區域性深耕土地收購策略、我們對中國房地產市場敏銳的市場洞察力與投資願景以及我們多元化的土地收購計劃證實，將不斷幫助推動我們日後的擴張。作為我們「145X」擴張計劃的一部份，我們對土地收購工作採用深耕策略，集中精力在我們所甄選及進駐的每個城市進行深入市場滲透。我們一般會於短時期內在我們擬運作的地點收購大量土地儲備，然後再接觸另一個地點進行未來擴張。我們認為，我們在中國房地產市場的市場洞察力及投資願景乃基於對目標城市及潛在地方市場週期的多年市場調查，亦為我們的區域土地收購工作帶來實質性好處。尤其是，我們採取「逆周期」方法執行我們的投資決策。我們致力在物業價格尚未大幅增長的區域或在可能出現物業價格回調或市場放緩的區域物色具有潛力的優質土地。例如，我們於二零一三年進入南京及蘇州的房地產市場，而這兩處市場自二零一四年起取得指數式增長。另一方面，倘一個區域的物業價格出現大幅增長，我們會在收購該區域的新土地時採取保守方法。截至二零一七年六月三十日，我們的市場洞察力以及土地收購方法有助我們形成具有潛在具吸引力物業發展項目的全面物業組合，充當未來擴張的核心基礎，其中部份為我們在相關地方房地產市場的過往市場衰退期間以具有競爭力的價格所收購者。除通過公開投標、拍賣或掛牌出售進行的土地收購外，我們透過合營企業及聯營公司與第三方業務夥伴合作，聯合收購地塊及聯合開發物業項目。我們亦間或通過收購擁有土地使用權的公司的股權而向第三方收購地塊。我們不同的土地收購計劃連同我們的深耕土地收購策略以及敏銳的市場洞察力讓我們有機會按合理價格收購合意地段進行未來擴張，繼而增加我們的盈利能力。

專注於開發面向中高端改善型客戶的優質及訂制產品

我們相信我們成功的一項關鍵因素是我們專注於開發迎合我們目標客戶需求的物業。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推出建築面積介乎90平方米至200平方米的優質住宅。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。我們的「優家」系主要面向首次置業者。我們的「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，而我們認為這代表了我們大部分目標客戶。我們的「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。我們將「典藏」系定位為我們目標高端客戶的豪華家居系列。同樣，我們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。請參閱「－我們商業物業的物業管理」。我們認為，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。

我們的房地產開發過程(從地盤選擇到項目規劃及設計)以我們中高端目標客戶的需求及喜好為中心。因此，於地盤選擇過程中，我們一般於經濟發達城市的城市中心及新開發區的中心地區以及我們認為因經濟增長推動而具強勁增長前景的中國其他域市尋求機會。我們採用以客戶為導向的產品設計理念，因而極其注重細節，從而使我們物業產品的設計將基於客戶的生活方式及習慣為其帶來更大便利。我們既重視內部的設計實力，亦重視與其他中國知名第三方建築及設計公司的外部合作，例如Aedas、EKISTICS、DLC和S.P.I. Landscape，且我們與若干具有特殊要求的主要租戶及客戶緊密合作以更好滿足彼等的需求。當我們拓展至不同地理位置時，我們亦會盡量在我們的產品設計內捕捉不同的地區特色。我們根據有關市場趨勢及發展的客戶反饋及研究不斷創新我們的產品設計。

此外，我們已為我們商業及綜合用途物業的管理制訂「客戶訂製模式」，重點在開始施工前取得租賃前承諾。我們實現莆田正榮•財富中心及福州正榮•財富中心內的購物商場分別在二零一五年十二月及二零一六年十二月投入運營時的出租率超過90%。我們相信該模式有助我們吸引知名租戶，因其有助租戶在開發項目施工期間能盡量定制最適合本身需要的租賃空間，因而亦有助提升我們投資物業的價值。

我們的產品開發能力獲得二零一五年博鰲房地產論壇組委會頒發的「2015中國最具創新力地產企業大獎」嘉許。我們的努力亦令我們多個發展項目因設計而獲獎，例如上海虹橋•正榮府獲得「2015亞洲十大精工名宅」與「2016-2017中國百城建築新地標」以及莆田正榮•財富中心獲得「亞洲地產領袖大獎－十大最佳城市綜合體」稱號。

有目共睹的房地產開發及管理能力，連同響亮的品牌知名度

我們相信，強大的品牌始於我們物業項目的高質量。自正榮集團的房地產開發業務於一九九八年創立以來，我們已發展出成熟的房地產開發及管理能力，而我們相信這能力對我們業務的成功至關重要。特別是，我們相信，除我們經證實土地收購能力及獨特的市場策略外，以下主要能力為我們提供競爭優勢，讓我們在全國範圍內擴張時能一再獲得成功並打造知名度：

- *有目共睹的開發能力*。憑藉逾18年的房地產開發經驗，我們的業務取得有目共睹的佳績，已成功開發在設計元素及地理位置方面多元化的多個以客戶為中心的優質物業項目，各自具有本身獨特市場特點，並設法橫跨中國四個核心業務區域的15個城市。雖然我們最初作為住宅物業開發商，但我們通過推出高端寫字樓(如上海的虹橋正榮中心)及超大型及大型綜合用途物業(如福建省莆田的莆田正榮•財富中心，向商業及綜合用途物業市場擴張。

- *以客戶為導向的方針及多元化的產品組合*。我們引以為傲的是我們以客戶為導向的設計理念涵蓋最微小的細節，目的是讓潛在客戶使用產品時更為便利。

- *強大執行能力以及標準化的規模房地產開發程序*。我們已開發出涵蓋物業項目整個生命週期的標準化房地產開發程序。憑藉先進IT系統的支持，該等程序包括房地產開發週期的每個方面的詳細報告協議，可促進高效運作、加快資產週轉，並確保我們項目始終如一的高品質及成功控制。我們亦僅委聘聲譽良好的知名建築及設計公司以及具有頂級建築商資質的總承包商。在建設過程中，我們部署嚴格控制標準。我們同時利用內部團隊和獲認證獨立項目監理公司以監察項目進度及質量標準。此外，我們對項目所使用材料及設備採取嚴格篩選標準，包括其質量規格、技術標準及品牌要求，以確保我們的房地產開發保持始終如一的高品質。

- *銷售及營銷專業知識及可變現市值存貨管理方法*。我們主要依賴我們內部營銷管理團隊的努力銷售我們的物業。我們已在物業項目的整個生命週期採納動態管理方法，側重於將我們的物業項目回報最大化、優化現金狀況及快速應對市場變

化。我們根據項目的估計可變現市值(基於我們的年度銷售目標、我們的利潤目標、我們的實時物業存貨狀況以及不斷變化的市況)進行季度審核，並可能制定額外的或調整我們的投資計劃及產品定位、設計、銷售價格及營銷方法。尤其是，儘管銷售目標由總部設定，我們授權於各個城市執行地區管理功能的高級管理層團隊，可根據不斷變化的市況調整項目售價，這是因為彼等熟悉其當地的物業市場。例如，在市場低迷時及限於獲總部批准情況下，該等地區管理團隊不會拘泥於預先釐定的價格水平，而是可迅速採納折扣及其他激勵措施促銷我們的物業，以確保穩健的現金流量並同時維持盈利能力。另一方面，在較興旺的市場，該等地區管理團隊能夠迅速提高物業售價以了解不斷發展的市場狀況。我們調整存貨狀況、售價及現金流以積極應對地方物業市場趨勢的能力，有助我們維持產生收益。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%的毛利率以及2.6%、9.7%、8.5%、10.3%及4.7%的純利率。

憑藉我們有目共睹的房地產開發能力加上我們致力提供以客戶為中心的優質物業項目，故我們能在全國範圍內樹立起卓越的知名品牌形象。由於我們較高的品牌知名度，我們相信，我們的房地產開發項目在物業售價上在我們的若干市場能夠高於相關城市、地區及周邊類似物業的平均價格。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%。比較毗鄰有類似特點的住宅項目，中國指數研究院消除因地點不同及物業性質有別而造成的平均售價差異，較佳地反映我們在物業設計、質素、服務及聲譽的優勢所帶來的較高售價。此外，我們相信該品牌認知度亦增強我們為業務經營籌資的能力。截至最後實際可行日期，我們根據我們與數家聲譽良好的中國商業銀行及其他中國金融機構的戰略合作協議獲授合共人民幣1,019億元融資額度，以應付我們於中國四個核心區域業務的現金需求，而這讓我們從其他區域房地產開發商中脫穎而出。我們相信，我們的知名品牌及聲譽對我們的業務增長提供重大優勢，並將繼續有利於推進我們的業務及地域覆蓋範圍擴展至中國其他城市和地區。

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

我們的成功曾且將繼續倚賴我們專業及經驗豐富的管理團隊，該團隊對中國房地產行業具有深入了解。我們的業務由我們的創辦人及控股股東歐宗榮先生創立，彼在中國房地產市場擁有18年經驗，為有影響力的行業領導者，而目前公司業務由董事長兼執行董事黃仙枝先生和總裁兼執行董事林朝陽先生進行專業管理。歐宗榮先生仍擔任我們的高級顧問，向我們提供戰略觀點及使我們受益於其行業經驗。黃先生在中國房地產市場擁有18年經驗，為經驗豐富的職業經理人。彼曾被評為「2008年度中國傑出職業經理人」及「2011中國總會計師年度人物」。彼亦曾榮獲「2015中國房地產品牌貢獻人物」稱號及「2016中國房地產百強貢獻人物」稱號。林先生在中國房地產市場擁有逾20年經驗，現為中國房地產業協會理事。二零一一年十月，林先生榮獲「2011年度中國傑出經理人」稱號。二零一七年三月，林先生榮獲「2017中國房地產百強企業家」稱號。我們高級管理層的許多成員亦於彼等各自領域(涵蓋我們營運的所有重大方面)擁有豐富經驗及專業技術。知識及專業技術多元化亦有助於我們形成一個廣闊的戰略遠景，促進我們進一步可持續增長。此外，我們擁有在房地產開發、產品設計、融資及其他相關領域具有豐富專門知識的僱員，這些僱員經驗豐富且盡職盡責。我們從中國知名大學及相關領域的領軍企業招聘人手。我們亦向我們的僱員提供繼續職業培訓，拓展僱員的專門技能及專業知識。我們認為在由我們富有經驗的專業人士團隊支持下的專業老練管理團隊的領導下，加之彼等承諾打造高水平企業管治及健全的業務管理，我們將實現長期可持續增長及令股東、客戶及僱員的價值最大化。

我們的戰略

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：

加強在現有市場的領先地位及戰略進軍其他經選市場

我們擬實現我們的「145X」戰略及將繼續加強我們的市場領先地位，我們目前正擴大在該等區域及城市的經濟規模及市場份額。此外，我們計劃憑藉我們的深耕戰略、品牌名聲、豐富經驗及成熟的房地產開發實力，有選擇性得戰略進軍新城市，如北京、濟南及廣州等，以及經選新地區，如珠三角地區。我們基於我們現有的地理位置及其房地產市場的

增長潛力甄選該等地區及城市。該等地區為中國經濟最繁榮的地區或我們根據中國政府的城市化及其他政策估計具備強勁增長潛力的地區。此外，我們亦可審慎尋求適當機會進入海外市場。截至最後實際可行日期，我們尚未就上述海外擴展制訂任何具體計劃。

專注於高質素及平衡的未來增長

我們將利用平衡及有條理的方式發展房地產開發項目，並同時專注於該增長的質素。我們將繼續推行「逆周期」土地收購策略，以按具競爭力的成本取得更多優質地塊。我們預計會改進內部土地收購與評估程序，並進一步改善目標市場研究分析能力。我們僅會在根據嚴格的內部審核程序開展全面深入的市場研究、可行性研究和預測後，方會作出土地收購決定。我們預計，該土地收購評估模式的持續改進將更好地分辨出高地價項目及減少土地收購成本。同時，我們將改進管理能力和優化資源配置，以提高擴展規模能力。我們計劃進一步在總部層面增強管理能力，以使我們的城市及項目公司能夠更好地減少成功管理其日常運營所需的資源，同時在管理項目開發、營銷與銷售及客戶服務活動方面提高效率。我們還將增進與承包商和供應商的額外戰略關係，投入資源優化採購、營銷及預售／銷售活動，以期降低我們的開發及運營成本。最後，我們計劃審慎監察我們的擴展以及提高我們專業工作人員和管理能力，以確保我們能夠有效管理所有項目並繼續提供高質量產品。我們相信，上述努力將有助我們進一步縮短開發週期，確保高質量增長的穩定水平，從而為股東保持良好的回報。

利用多元化投資策略並物色新增長機會

我們擬利用多元化投資策略按具競爭優勢的成本實現業務的持續增長。該策略包括增加我們的土地收購方法，如物色戰略合作夥伴及尋求新投資機會。例如我們將繼續通過合營企業及聯營公司加強與其他第三方開發商合作，或通過收購擁有土地使用權的公司的股權向第三方收購土地。

我們亦擬進一步擴大商業及多功能房地產開發，並有選擇地增加投資物業組合，以維持均衡全面的業態組合。尤其是，我們將進一步增強我們在房地產市場繁榮的中國一線城市(如上海)及二線城市(如南京)的業務據點，通過在未來三至五年內推出新的商業及綜合用途項目，提升我們的品牌認知度。我們相信，我們的投資物業將能夠產生可持續的租金

收入，從而有助於降低我們收益的波動性、分散我們的風險敞口、提供穩定的現金流，並補足我們位於相同或相鄰綜合設施的物業價值。我們將提高取得知名品牌作為主要租戶的能力，以提高我們投資物業的吸引力並與該等品牌建立長期關係。

此外，我們或會策略性地投資於與我們的房地產開發業務相關的業內公司或能增加我們物業的價值或吸引力的公司，或與該等公司進行合作，例如在房地產開發行業價值鏈上經營、在我們的投資物業內提供優質服務或向我們的住宅物業提供增值服務的公司。我們相信該協同增長機會的方法將進一步協助我們的業務在中國的物業市場中可持續發展。

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

我們將進一步根據目標客戶的喜好及需求創新產品設計及定制產品種類。我們將盡力擴大我們項目標準化設計、組件及模塊的數據庫。我們計劃優化產品組合，以更好服務中高端物業的需求，並進一步調整我們在不同地理區域及城市的產品，藉以配合各類土地儲備及最大程度地吸引不同城市有著不同需求及購買力的目標客戶。我們擬持續格外注意細節，使我們產品的設計將根據客戶的生活方式及習慣為彼等帶來更大便利。此外，我們亦將通過招聘增強內部產品設計團隊，並鞏固我們與領先建築及設計事務所的關係，為我們客戶提供優質產品。我們將持續開發擁有優質建築及景觀設計的高品質住宅物業，以迎合目標客戶對優質、舒適生活的需求。我們亦致力於開發規劃良好的商業及綜合用途物業、獲取知名的主力店作為租戶以及現有具吸引力的體驗店及空間，以促進店內消費者體驗及增加消費者流量。此外，我們計劃通過營銷激勵及其他措施(如廣告活動、參與物業展覽及貿易會、贊助體育比賽及慈善活動)提升我們的品牌。我們相信，我們的努力將有助我們進一步增加我們的品牌價值，從而亦將有助於增強我們物業的價值及促進提升客戶滿意度及忠誠度。

繼續致力於審慎的財務政策及優化資本結構

物業開發行業為高度資本密集。於往績記錄期內，為捕獲房地產市場的市場機會，我們極力擴充開發活動，惟視乎龐大銀行及其他借款而定。此外，物業開發一般於建築期內要求龐大資本支出，惟或須頗長時期通過銷售及交付已竣工項目所產生任何收益。截至二零一七年六月三十日，物業預售墊款為人民幣36,549.9百萬元。我們相信現金流量及流動資金狀況將會持續改善，乃由於該等物業連同其他開發中物業竣工及交付。

我們計劃持續堅持本身及行業財務政策以及審慎的財務及成本管理措施。我們已經採納並且致力改善各項措施，以控制成本並監控現金流量。特別是，我們擬繼續審慎的政策以控制我們的土地收購及建設活動的成本。我們將會繼續中央採購政策以控制我們的開發成本。我們亦將會不斷審閱及核實所產生成本及開支連同開發活動與各項目總預算，以確保符合預算成本。我們將會致力進一步更有效動用營運資金。為此，我們將積極考慮我們遇到的多種機會，以淡化因特定房地產項目類型或位處特定地點的集中風險。

另一方面，我們將繼續堅持我們就營運方面所建立的動態可變現市值存貨管理方法，以確保我們物業定價的靈活性，並同時維持我們房地產開發項目的適當的現金流量及回報水平。我們審慎物色土地收購機會時同時亦將確保充足現金流量水平。此外，我們致力縮短項目開發週期，提高經營效率，我們相信將加快資產周轉速度及提高流動資金狀況。

我們將繼續通過檢討我們的資本負債比率及槓桿比率，亦將更加密切監察我們資本及債務水平。我們周密分析我們借款的到期情況及管理我們的流動資金水平，以確保有足夠現金流量償還我們的債務及滿足我們業務產生的現金需求。於我們收購新資產以擴展業務運營時，我們將參考成本、股本規模及利潤影響，持續仔細檢討我們所使用的槓桿。

此外，我們將尋找各種融資機會以改善我們的資本結構及降低我們的資金成本，包括但不限於通過發行新公司債券、資產支持證券計劃或其他債務融資。我們亦可尋求戰略股權投資者的投資，以減低我們的資本承諾。自二零一七年起，我們亦積極開招與其他著名房地產開發商的共同合作機會，使我們降低有關土地收購及相關項目建築活動的資本承擔。最終，我們預期動用從全球發售收取的所得款項以撥付物業開發活動，同時將會有效改善我們的槓桿。

積極招攬、挽留和激勵有技能和才幹的僱員

我們相信，重視我們企業文化的優質僱員，是我們可持續發展的必要元素。我們擬通過各種激勵措施，包括創新的培訓生課程、具競爭力的薪酬待遇以及有效的激勵制度，以吸引及挽留來自中國名校有技能和才幹的僱員。我們還將進一步安排內部研討會及外間培訓機會以提升僱員的能力。此外，我們會繼續透過營造敬業工作態度及卓越意識，以建立

我們的企業文化。我們相信，該企業文化將會加強創新及合作，增進效率，提升忠誠度、工作滿足感，以至對工作的參與及承擔，從而改善本集團整體營運的回報。憑藉卓越聲譽及一支敬業的員工隊伍，我們相信能夠擴展業務及使股東價值最大化。

我們的物業項目

概覽

我們開發各種住宅、商業及多用途物業。有關我們的住宅項目，我們聚集於開發優質住宅單位，座落於一流位置，具備舒適生活環境及方便配套設施，相信從而可滿足目標客戶的需要。我們的住宅物業主要包括高層、小高層及低層公寓大廈及聯排。我們的商業物業一般包含辦公室空間、SOHO、購物商場及零售空間，後者由步行購物街及底舖組成。在我們的多用途綜合樓中，有關商用物業與住宅樓宇融合或鄰近住宅。我們目前將我們開發的商業或多用途綜合樓當中購物商場的商業空間持作投資物業。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)，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。截至二零一七年十月三十一日，我們擁有我們附屬公司開發的物業項目合共建築面積10.4百萬平方米，包括合共建築面積約1.4百萬平方米的可供銷售或出租的已竣工物業、合共建築面積約4.9百萬平方米的開發中物業以及合共建築面積約4.1百萬平方米的持作未來開發物業。截至同日，我們擁有我們合營企業開發的物業項目中我們應佔合共建築面積0.8百萬平方米，包括我們應佔合共建築面積約0.4百萬平方米的開發中物業以及我們應佔合共建築面積約0.4百萬平方米的持作未來開發物業。截至同日，我們聯營公司開發的物業項目中我們應佔合共建築面積為0.3百萬平方米，包括我們應佔合共建築面積約0.1百萬平方米的開發中物業及我們應佔合共建築面積約0.2百萬平方米的持作未來開發物業。截至同日，總建築面積約340,805平方米的已竣工投資物業、總建築面積約124,617平方米的開發中投資物業及總建築面積約262,003平方米的持作未來開發的投資物業由我們所擁有及管理。

下列地圖顯示截至二零一七年十月三十一日我們發展項目的地理位置及關鍵資料：

我們物業項目的類別

我們大致將物業項目分為以下三大類別：

- 已竣工項目或項目階段；
- 在建項目或項目階段；及
- 持作未來開發的項目或項目階段。

在我們取得相關政府部門出具的必要土地使用證及相關政府建築機構出具的竣工證明書時，項目或項目階段被視為已竣工。

在我們已就項目或項目階段取得所需的建築工程施工許可證但尚未取得竣工證明書時，項目或項目階段被視為在建。

在(i)我們取得土地使用證但尚未取得必要的施工許可證，或(ii)我們已就相關土地與相關政府當局簽署土地出讓合同但尚未取得相關土地使用證時，項目或項目階段被視為持作未來開發。

由於我們部分項目包含輪流竣工的多期開發項目，因此，一個項目可能被歸類為上述一個或多個類別。

本招股章程所載我們各項目的詳情乃截至二零一七年六月三十日，惟日期另有所指者除外。各個項目或項目各個階段的動工日期是指項目或項目階段的首棟建築動工日期。已竣工項目或階段說明中的竣工日期是指各個項目或多期項目各個階段獲得工程竣工驗收報告的日期。就在建或未來開發項目或項目階段而言，竣工日期反映我們根據當前開發計劃所作最佳估計。

佔地面積按以下方式計算：

- 就我們已取得土地使用權的項目或項目階段而言，根據相關土地使用證計算；或
- 就我們尚未取得土地使用權的項目或項目階段而言，根據相關土地出讓合同計算。

總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關物業竣工證明書或物業驗收報告計算；
- 就在建項目及項目階段而言，根據相關建設工程規劃許可證計算，或倘無建設工程規劃許可證，則根據相關政府當局發出的其他文件計算；及
- 就持作未來開發項目及項目階段而言，根據物業總規劃所示的總建築面積計算，或根據我們的內部記錄及開發計劃(可予變動)計算。

本招股章程所採用的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。本招股章程所採用的不可銷售建築面積指將不獲發預售許可證的若干公用設施及配套設施，例如用於安全用途的若干地下建築面積及空間。本招股章程所採用的可銷售建築面積指除不可銷售建築面積外的內部建築面積。可銷售建築面積進一步劃分為已預售／已售出可銷售建築面積及待售可銷售建築面積。當我們已訂立購房合同但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業被視為已預售。我們與客戶訂立購房合同並已將物業交付予客戶後，有關物業被視為已售出。

可銷售總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關房屋所有權證或物業驗收報告計算；
- 就在建項目及項目階段而言，根據相關預售許可證計算，或倘無預售許可證，則根據建設工程規劃許可證計算，或倘無建設工程規劃許可證，則根據相關政府當局發出的其他文件計算；及

- 就持作未來開發項目及項目階段而言，根據我們的內部記錄及開發計劃計算。擬出售的總建築面積並不會超過佔地面積與相關土地出讓合同或當地政府就項目發出的其他批文所指定許可容積率上限的乘積。

我們的物業分類反映出我們經營業務的基準，且可能與其他開發商採取的分類不同。各物業項目或項目階段可能需要多份土地使用證、施工許可證、預售許可證以及其他許可和證書，上述證書可能會在開發階段中的不同時間簽發。我們物業的分類亦與本招股章程附錄三所載「物業估值報告」及附錄一所載「會計師報告」所述的物業分類有所不同。我們物業的分類與附錄三所載「物業估值報告」及附錄一所載「會計師報告」所述的物業分類的差別載列如下：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
• 已竣工項目或項目階段	• 第一類－本集團在中國持作出售的物業	• 持作出售的竣工物業
	• 第二類－本集團在中國持作投資的物業	• 投資物業
• 在建項目或項目階段	• 第二類－本集團在中國持作投資的物業	• 投資物業
	• 第三類－本集團在中國的在建物業	• 在建物業
• 持作未來開發的項目或項目階段	• 第二類－本集團在中國持作投資的物業	• 投資物業
	• 第四類－本集團在中國持作未來開發的物業	• 預付土地租賃款項
	• 第五類－本集團在中國訂約收購的物業	• 預付款項、按金及其他應收款項

土地儲備及物業組合

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
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。

我們確認，截至最後實際可行日期，我們擁有總建築面積272,077平方米的26項已竣工的人民防空物業，主要用作停車場(佔我們物業組合極少部分)。我們已將該等物業列為持作出售的已完工物業。據我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所告知，我們的業務營運(包括使用有關民防區域)已在各重大方面遵守民防法。作為我們日常營運的一部分，我們監察涉及民防法的業務實踐以確保合規。詳情請參閱「監管概覽－人民防空工程」。

我們的物業項目

下表載列我們截至二零一七年十月三十一日開發的所有物業項目及項目階段(包括持作未來開發項目及項目階段)的概要。

項目	地盤面積	實際/估計施工開始日期	實際/估計施工完成日期	實際/估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來發展		於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
					不可銷售的建築面積/已售建築面積[1]	可供銷售建築面積/可供出租建築面積[2]	已竣工總建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的建築面積	用於未來開發的估計總建築面積					
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
我們附屬公司開發的物業項目																	
上海																	
1. 虹橋•正榮府	82,362				19,696	74,560	94,256	46,230	31,630	58,897	–	106,112	3,832.1	1,216.4	100.0	4,607.6	56
第一期	35,759	二零一五年二月	二零一七年六月	二零一五年七月	19,696	74,560	94,256	–	–	–	–	–	–	–			
第二期	22,564	二零一五年八月	二零一八年三月	二零一六年四月	–	–	–	46,230	31,630	58,897	–	–	–	–			
上海虹橋•財富中心	24,039	二零一八年六月	二零二零年十二月	不適用[6]	–	–	–	–	–	–	–	106,112	–	–			
2. 虹橋•正榮中心	73,695				73,818	69,992	143,810	87,375	12,250	89,623	–	–	4,113.1	520.6	100.0	3,174.0	54
第一期	50,585	二零一四年九月	二零一六年十二月	二零一五年八月	73,818	69,992	143,810	–	–	–	–	–	–	–			
第二期	23,110	二零一五年六月	二零一八年十一月	二零一七年九月	–	–	–	87,375	12,250	89,623	–	–	–	–			
3. 正榮•國領	110,022				64,439	30,947	95,386	80,065	44,830	104,988	–	–	3,167.4	382.8	100.0	2,454.0	55
第一期	55,274	二零一四年一月	二零一六年五月	二零一四年八月	64,439	30,947	95,386	–	–	–	–	–	–	–			
第二期	54,748	二零一五年八月	二零一八年三月	二零一五年十二月	–	–	–	80,065	44,830	104,988	–	–	–	–			

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工：不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	已竣工：可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工：已竣工總建築面積	開發中：可銷售建築面積	開發中：預售建築面積	開發中：開發中總建築面積	未來發展：尚未取得土地使用權的建築面積	未來發展：用於未來開發的估計總建築面積	於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
4. 正榮•御首府	145,685				117,054	4,278	121,333	102,604	56,377	111,603	–	127,505	1,687.2	909.1	90.0	1,683.9	57
第一期	60,692	二零一四年七月	二零一六年六月	二零一四年十月	117,054	4,278	121,333	–	–	–	–	–	–	–			
第二期	43,045	二零一四年七月	二零一八年七月	二零一六年七月	–	–	–	102,064	56,377	111,603	–	–	–	–			
第三期	41,948	二零一八年六月	二零二零年十二月	二零一九年三月	–	–	–	–	–	–	–	127,505	–	–			
5. 正榮•環園	102,806				45,036	670	45,706	98,553	60,355	119,292	–	–	1,225.8	297.6	90.0	1,113.3	58
第一期	33,008	二零一五年三月	二零一六年十二月	二零一五年九月	45,036	670	45,706	–	–	–	–	–	–	–			
第二期	32,000	二零一五年七月	二零一八年三月	二零一六年六月	–	–	–	55,274	34,034	62,606	–	–	–	–			
第三期	37,798	二零一五年十二月	二零一九年二月	二零一七年五月	–	–	–	43,279	26,321	56,686	–	–	–	–			
上海小計	514,570				320,043	180,448	500,491	414,288	205,441	484,403	–	233,617					
嘉興																	
6. 嘉興•2017 嘉秀洲－044	72,100	二零一八年四月	二零二零年四月	二零一八年七月	–	–	–	–	–	–	185,027	185,027	不適用	不適用	100.0	不適用	不適用
嘉興小計	72,100				–	–	–	–	–	–	185,027	185,027					
南京																	
7. 正榮•潤江城	71,345	二零一四年四月	二零一八年十二月	二零一四年八月	171,919	12,129	184,048	78,633	62,400	103,794	–	–	2,822.6	379.9	100.0	2,344.0	41
8. 正榮•潤錦城	105,353	二零一四年六月	二零一九年一月	二零一四年十二月	99,161	103,115	202,277	158,400	99,125	190,645	–	–	3,942.7	555.9	100.0	7,356.0	40
9. 正榮•潤峯	89,559	二零一四年十一月	二零一九年五月	二零一五年一月	44,154	144,625	188,779	117,544	97,821	152,873	–	–	5,155.1	813.9	100.0	7,478.0	42

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工：不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	已竣工：可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工：已竣工總建築面積	開發中：可銷售建築面積	開發中：預售建築面積	開發中：開發中總建築面積	未來發展：尚未取得土地使用權的建築面積	未來發展：用於未來開發的估計總建築面積	於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
10. 正榮•濱江紫闕	83,048				–	–	–	153,596	–	163,056	–	325,530	3,842.2	3,288.1	100.0	4,336.0	43
A地塊	不適用[7]	二零一六年十二月	二零二零年十二月	二零一八年一月	–	–	–	153,596	–	163,056	–	–	–	–			
B地塊	不適用[7]	二零一八年三月	二零二零年十二月	二零一八年八月	–	–	–	–	–	–	–	325,530	–	–			
南京小計	349,305				315,234	259,870	575,104	508,173	259,347	610,368	–	325,530					
滁州																	
11. 滁州正榮府	80,867	二零一七年十二月	二零二一年四月	二零一七年十二月	–	–	–	–	–	–	–	191,708	不適用	不適用	100.0	447.0	44
滁州小計	80,867				–	–	–	–	–	–	–	191,708					
蘇州																	
12. 正榮•國領	107,542	二零一四年五月	二零一八年十二月	二零一四年十一月	194,513	18,644	213,158	2,376	–	2,376	–	–	2,346.6	161.0	62.7	663.3	45
13. 正榮•華府	84,678				181,351	34,491	328,518	–	–	–	–	–	3,423.3	142.6	51.9	980.4	46
第一期	48,866	二零一四年十二月	二零一七年八月	二零一四年十二月	75,257	112,676	187,932	–	–	–	–	–	–	–			
第二期	35,812	二零一五年五月	二零一七年八月	二零一五年九月	106,095	34,491	140,586	–	–	–	–	–	–	–			
14. 正榮•悅嵐山	65,679	二零一六年三月	二零一八年五月	二零一六年五月	–	–	–	104,876	104,876	133,632	–	–	611.6	170.6	100.0	1,010.0	47
15. 正榮•悅玲瓏	29,531	二零一六年十月	二零一八年十二月	二零一七年四月	–	–	–	43,034	20,719	54,647	–	–	354.4	132.2	80.0	337.6	48
16. 正榮•悅棠灣花苑	105,210	二零一七年七月	二零二零年九月	二零一七年七月	–	–	–	209,768	55,802	265,876	–	56,846	490.5	1,164.6	100.0	1,935.6	51

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來發展		於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
					不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工總建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的建築面積	用於未來開發的估計總建築面積					
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
17. 蘇州•蘇地2016-WG-77	62,582				–	–	–	128,105	–	172,436	–	54,307	2,522.4	1,395.7	100.0	2,748.9	49
A地塊	7,239	二零一八年四月	二零二零年十月	二零二零年十一月	–	–	–	–	–	–	–	54,307					
B地塊	24,583	二零一七年十月	二零一九年十一月	二零一九年十二月	–	–	–	56,767	–	77,799	–	–					
C地塊	30,760	二零一七年九月	二零一九年五月	二零一九年六月	–	–	–	71,338	–	94,636	–	–					
18. 蘇州•320582004060GB00020和320582004060GB00022	98,783	二零一七年十二月	二零一九年十二月	二零一八年三月	–	–	–	–	–	–	156,240	156,240	–	775.8	100.0	零	52
19. 蘇州•320517503401	21,638	二零一七年九月	二零一九年十一月	二零一七年十二月	–	–	–	36,153	–	48,960	–	–	不適用	不適用	100.0	134	53
蘇州小計	575,643				375,865	165,811	541,676	524,312	181,397	677,928	156,240	267,393					
合肥																	
20. 正榮•悅都薈	120,705	二零一七年九月	二零二零年五月	二零一七年十月	–	–	–	198,857	–	248,240	–	121,344	2,047.3	1,929.2	100.0	3,856.0	66
21. 都會1907	111,380	二零一七年七月	二零二零年七月	二零一七年九月	–	–	–	70,325	39,376	70,325	–	264,902	1,992.2	1,315.1	25.0	514.8	67
22. 正榮府	38,221	二零一七年八月	二零二零年十月	二零一八年三月	–	–	–	78,424	–	103,373	–	–	898.2	516.9	100.0	954.0	68
合肥小計	270,305				–	–	–	347,606	39,376	421,938	–	386,246					

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工：不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	已竣工：可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工：已竣工總建築面積	開發中：可銷售建築面積	開發中：預售建築面積	開發中：開發中總建築面積	未來發展：尚未取得土地使用權的建築面積	未來發展：用於未來開發的估計總建築面積	於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
武漢																	
23. 武漢正榮府	48,736				–	–	–	143,869	31,182	161,023	–	35,819	1,211.8	693.5	100.0	1,219.7	64
A地塊	39,235	二零一七年一月	二零一九年九月	二零一七年五月	–	–	–	143,869	31,182	161,023	–	–	–	–			
B地塊	9,501	二零一八年一月	二零一九年四月	二零一八年四月	–	–	–	–	–	–	–	35,819	–	–			
武漢小計	48,736				–	–	–	143,869	31,182	161,023	–	35,819					
長沙																	
24. 正榮財富中心	145,220				113,949	66,378	180,326	205,472	96,097	251,422	–	293,818	1,791.5	1,409.7	100.0	1,013.5	38
南一期	48,021[7]	二零一三年十二月	二零一八年五月	二零一四年六月	95,715	4,564	100,278	–	–	42,979	–	–	–	–			
南二期	48,021[7]	二零一三年十二月	二零一八年五月	二零一七年三月	–	–	–	97,062	96,097	99,908	–	–	–	–			
北一期	97,199[7]	二零一五年四月	二零二零年三月	二零一五年九月	18,234	61,814	80,048	39,491	–	39,491	–	–	–	–			
北二期	97,199[7]	二零一七年十月	二零一九年十月	二零一八年五月	–	–	–	68,918	–	69,044	–	293,818	–	–			
25. 濱江 • 正榮府	106,652	二零一八年四月	二零二一年五月	二零一八年七月	–	–	–	–	–	–	–	335,519	752.3	736.5	100.0	979.0	39
長沙小計	251,872				113,949	66,378	180,326	205,472	96,097	251,422	–	629,336					
西安																	
26. 正榮 • 彩虹谷	30,422	二零一五年九月	二零一八年三月	二零一五年十二月	–	–	–	119,772	6,153	124,217	–	–	654.5	143.0	100.0	960.7	62
27. 西安 • QJ10-8-484及QJ10-8-485	39,322				–	–	–	–	–	–	–	211,093	不適用	不適用	100.0	376.7	63
QJ10-8-484地塊	24,150	二零一七年十一月	二零一九年十月	二零一七年十二月	–	–	–	–	–	–	–	108,002					
QJ10-8-485 地塊	15,172	二零一七年十一月	二零二零年七月	二零一八年十月	–	–	–	–	–	–	–	103,091					
西安小計	69,743				–	–	–	119,772	6,153	124,217	–	211,093					

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工：不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	已竣工：可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工：已竣工總建築面積	開發中：可銷售建築面積	開發中：預售建築面積	開發中：開發中總建築面積	未來發展：尚未取得土地使用權的建築面積	未來發展：用於未來開發的估計總建築面積	於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
天津																	
28. 正榮•潤璟灣	127,697				173,019	7,713	180,733	96,932	93,860	131,652	–	–	2,902.1	353.0	100.0	2,236.0	59
第一期	66,955	二零一五年一月	二零一六年十二月	二零一五年四月	173,019	7,713	180,733	–	–	–	–	–	–	–			
第二期	60,742	二零一五年八月	二零一八年四月	二零一五年十二月	–	–	–	96,932	93,860	131,652	–	–	–	–			
29. 正榮正榮府	129,309				–	–	–	211,043	115,805	284,874	–	28,456	2,149.4	1,101.2	100.0	2,671.0	60
第一期	111,524	二零一七年二月	二零一九年六月	二零一七年三月	–	–	–	211,043	115,805	270,646	–	–	–	–			
第二期	17,785	二零一七年七月	二零一九年十一月	不適用[8]	–	–	–	–	–	14,228	–	28,456	–	–			
30. 天津•津南紅(掛) 2016-099	18,190	二零一八年五月	二零二零年十一月	二零一八年十二月	–	–	–	–	–	–	–	99,255	1,904.2	1,100.9	100.0	1,952.7	61
天津小計	275,196				173,019	7,713	180,733	307,975	209,665	416,526	–	127,711					
福州																	
31. 福州正榮財富中心	113,333				309,788	84,694	394,483	–	–	–	–	–	2,834.4	241.9	85.0	652.6	2
第一期	66,667	二零一四年四月	二零一六年八月	二零一四年五月	247,303	6,110	253,414	–	–	–	–	–	–	–			
第二期	46,667[7]	二零一五年三月	二零一六年九月	二零一五年七月	–	77,199	77,199	–	–	–	–	–	–	–			
第三期	46,667[7]	二零一四年十月	二零一六年十二月	二零一四年十二月	62,485	1,385	63,871	–	–	–	–	–	–	–			
32. 馬尾正榮財富中心	67,032				–	–	–	231,618	135,918	253,198	–	–	1,571.2	426.8	62.5	1,369.7	3
第一期	不適用[7]	二零一五年四月	二零一八年九月	二零一五年五月	–	–	–	139,684	97,634	159,022	–	–	–	–			
第二期	不適用[7]	二零一五年五月	二零一九年一月	二零一六年四月	–	–	–	91,934	38,284	94,176	–	–	–	–			
33. 正榮•潤園	51,447				193,905	1,365	195,270	–	–	–	–	–	1,032.4	11.6	63.0	14.1	1
第一期	不適用[7]	二零一二年十月	二零一五年十月	二零一二年十月	160,854	1,365	162,218	–	–	–	–	–	–	–			
第二期	不適用[7]	二零一二年十月	二零一五年十月	二零一三年五月	33,051	–	33,051	–	–	–	–	–	–	–			

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來發展		於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
					不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工總建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的建築面積	用於未來開發的估計總建築面積					
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
34. 福州正榮府	66,872				–	–	–	206,845	21,771	215,384	–	–	2,227.0	771.5	100.0	2,386.0	6
第一期	6,290	二零一六年十二月	二零一九年十二月	不適用[8]	–	–	–	–	–	600	–	–	–	–			
第二期	19,434	二零一七年三月	二零一九年十二月	二零一七年十一月	–	–	–	68,305	–	70,124	–	–	–	–			
第三期	41,149	二零一六年九月	二零一九年十二月	二零一六年十一月	–	–	–	138,540	21,771	144,660	–	–	–	–			
35. 正榮•潤城	22,778	二零一零年一月	二零一二年八月	二零一二年九月	84,240	–	84,240	–	–	–	–	–	1,013.3	–	100.0	不適用	不適用
36. 正榮•悅瀾山	25,027	二零一六年十一月	二零一九年四月	二零一七年三月	–	–	–	41,712	15,213	43,400	–	–	184.2	187.9	100.0	353.0	7
37. 正榮•悅瀾灣	29,160	二零一六年十一月	二零一九年四月	二零一六年十二月	–	–	–	85,796	19,920	88,988	–	16,265	400.7	276.4	80.0	383.2	8
38. 正榮•悅璟台	35,164	二零一八年四月	二零二零年七月	二零一八年八月	–	–	–	–	–	–	154,554	154,554	不適用	不適用	100.0	零	13
39. 馬尾•馬宗地 2017-07	36,014	二零一九年二月	二零二零年九月	二零一九年三月	–	–	–	–	–	–	44,298	44,298	不適用	不適用	100.0	零	12
福州小計	446,828				587,933	86,059	673,992	565,971	192,822	600,969	198,851	215,117					

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工：不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	已竣工：可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工：已竣工總建築面積	開發中：可銷售建築面積	開發中：預售建築面積	開發中：開發中總建築面積	未來發展：尚未取得土地使用權的建築面積	未來發展：用於未來開發的估計總建築面積	於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
南平																	
40. 南平正榮財富中心	205,827				178,193	47,404	225,597	151,138	37,940	188,297	–	260,076	1,725.5	928.6	55.0	497.8	14
地塊一																	
第一期	87,546	二零一三年六月	二零一九年十一月	二零一三年七月	178,193	47,404	225,597	68,878	37,940	92,125	–	–	–	–			
地塊一																	
第二期	42,231	二零一八年十二月	二零二零年十一月	二零一九年十一月	–	–	–	–	–	–	–	159,856	–	–			
地塊二	76,050	二零一三年七月	二零一九年四月	二零一八年六月	–	–	82,260	–	–	96,171	–	100,220	–	–			
南平小計	205,827				178,193	47,404	225,597	151,138	37,940	188,297	–	260,076					
平潭																	
41. 正榮•潤海	86,217				266,213	29,033	295,246	44,849	42,389	57,749	–	–	1,614.0	236.6	51.0	374.9	4
第一期	48,282	二零一四年九月	二零一八年九月	二零一四年九月	133,326	5,249	138,575	44,849	42,389	57,749	–	–	–	–			
第二期	37,935	二零一四年十二月	二零一七年三月	二零一五年二月	132,887	23,785	156,671	–	–	–	–	–	–	–			
42. 正榮•御湖灣	23,228	二零一五年九月	二零一八年十二月	二零一五年九月	–	–	–	86,893	86,834	109,428	–	–	446.7	100.3	51.0	300.5	5
43. 正榮•悅湖灣	38,550				–	–	–	102,505	64,102	137,351	–	–	401.6	467.6	51.0	249.9	9
第一期	19,275	二零一七年三月	二零二零年四月	二零一七年六月	–	–	–	51,042	45,404	69,558	–	–	–	–			
第二期	19,275	二零一七年八月	二零二零年十月	二零一七年十二月	–	–	–	51,463	18,698	67,793	–	–	–	–			
44. 平潭正榮府一期	66,560	二零一八年三月	二零二一年十月	二零一七年十二月	–	–	–	–	–	–	239,620	239,620	–	1,963.3	100.0	零	10
45. 平潭正榮府二期	52,321	二零一八年五月	二零二一年九月	二零一八年十月	–	–	–	–	–	–	202,011	202,011	–	1,823.4	100.0	零	11
平潭小計	266,876				266,213	29,033	295,246	234,246	193,326	304,528	441,631	441,631					

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工：不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	已竣工：可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工：已竣工總建築面積	開發中：可銷售建築面積	開發中：預售建築面積	開發中：開發中總建築面積	未來發展：尚未取得土地使用權的建築面積	未來發展：用於未來開發的估計總建築面積	於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
莆田																	
46. 正榮•潤璟	70,655	二零一四年九月	二零一七年四月	二零一四年九月	86,481	181,680	268,162	–	–	–	–	–	2,358.6	185.6	100.0	1,978.1	20
47. 正榮財富中心	199,941				592,016	232,666	819,405	–	–	–	–	109,919	4,877.5	787.3	100.0	4,157.9	19
A1地塊	不適用[7]	二零一四年六月	二零一七年一月	二零一四年六月	98,499	192,527	285,749	–	–	–	–	–	–	–			
A2地塊	不適用[7]	二零一八年三月	二零二零年十二月	二零一八年四月	–	–	–	–	–	–	–	109,919	–	–			
B1地塊	不適用[7]	二零一三年四月	二零一六年一月	二零一三年四月	222,526	17,399	239,926	–	–	–	–	–	–	–			
B2地塊	不適用[7]	二零一三年十一月	二零一六年十一月	二零一三年十二月	270,990	22,739	293,730	–	–	–	–	–	–	–			
48. 正榮•御品蘭灣	30,844	二零一一年六月	二零一四年四月	二零一一年八月	110,054	64	110,117	–	–	–	–	–	595.8	–	100.0	0.7	18
49. 正榮•時代廣場	118,943	二零零七年五月	二零一四年三月	二零零九年十二月	184,318	44,769	229,088	–	–	–	–	–	1,437.9	–	100.0	614.3	16
50. 正榮•荔園華府	35,268	二零零七年一月	二零一零年六月	二零零七年十二月	77,324	819	78,143	–	–	–	–	–	341.2	–	100.0	2.4	17
51. 正榮•御品世家	42,431	二零一二年九月	二零一六年十月	二零一二年十一月	89,947	5,595	95,542	–	–	–	–	–	589.2	–	100.0	72.6	15
52. 莆田正榮府	94,108	二零一六年八月	二零一九年十二月	二零一六年八月	–	–	–	275,747	179,808	293,673	–	–	1,040.8	675.3	100.0	1,092.5	21
53. 正榮•木蘭紫闕	33,283	二零一七年九月	二零一九年十一月	二零一七年十二月	–	–	–	110,416	–	110,416	–	–	680.5	378.1	100.0	715.1	22

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工：不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	已竣工：可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工：已竣工總建築面積	開發中：可銷售建築面積	開發中：預售建築面積	開發中：開發中總建築面積	未來發展：尚未取得土地使用權的建築面積	未來發展：用於未來開發的估計總建築面積	於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
54. 莆田•PS拍－2017-10	79,698	二零一八年二月	二零二零年八月	二零一八年五月	–	–	–	–	–	–	159,487	159,487	539.1	1,132.5	100.0	1,018.3	23
55. 濱溪•正榮府	23,926	二零一八年三月	二零二零年五月	二零一八年六月	–	–	–	–	–	–	–	65,850	不適用	不適用	100.0	零	24
56. 石獅•正榮府	33,942	二零一七年十二月	二零二零年三月	二零一八年五月	–	–	–	–	–	–	–	115,599	不適用	不適用	100.0	414.9	25
莆田小計	763,037				1,140,139	465,593	1,600,456	386,164	179,808	404,089	159,487	450,855					
南昌																	
57. 正榮•學府壹號	59,558	二零一四年十一月	二零一七年八月	二零一五年六月	160,113	2,391	162,504	–	–	–	–	–	1,226.3	83.1	100.0	41.3	32
58. 正榮•潤城	68,313	二零一四年六月	二零一六年九月	二零一四年九月	280,451	8,181	288,632	–	–	–	–	–	1,537.6	–	100.0	87.8	33
59. 正榮•御朝陽	177,761				577,981	23,263	601,244	–	–	–	–	–	3,628.1	–	100.0		
南昌正榮•十里江山	36,488	二零一三年三月	二零一六年二月	二零一四年八月	151,567	9,442	161,009	–	–	–	–	–	–	–		133.8	31
南昌正榮•御峯	44,387	二零一三年六月	二零一六年六月	二零一四年五月	133,293	5,266	138,559	–	–	–	–	–	–	–		94.5	30
南昌正榮•御品	46,986	二零一一年八月	二零一五年九月	二零一三年八月	135,585	6,288	141,874	–	–	–	–	–	–	–		122.5	29
南昌正榮•御尊	22,185	二零一一年八月	二零一五年五月	二零一一年十一月	63,469	1,807	65,276	–	–	–	–	–	–	–		25.8	28
南昌正榮•御園	27,715	二零一零年十二月	二零一三年十一月	二零一一年十一月	94,067	460	94,527	–	–	–	–	–	–	–		7.6	27
60. 正榮•大湖之都	872,794	二零零四年五月	二零一七年六月	二零零四年十月	1,296,256	43,081	1,339,336	–	–	–	–	–	4,092.8	305.4	100.0	346.8	26

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工：不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	已竣工：可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工：已竣工總建築面積	開發中：可銷售建築面積	開發中：預售建築面積	開發中：開發中總建築面積	未來發展：尚未取得土地使用權的建築面積	未來發展：用於未來開發的估計總建築面積	於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
61. 經開•正榮府	103,413	二零一七年三月	二零二零年十一月	二零一七年七月	–	–	–	124,438	29,239	170,011	–	118,534	1,577.2	949.9	100.0	1,613.0	34
62. 正榮•西湖紫闕	7,049	二零一七年四月	二零一九年十一月	二零一七年十一月	–	–	–	13,980	–	20,721	–	–	163.9	121.2	100.0	192.0	35
南昌小計	1,288,888				2,314,802	76,915	2,391,716	138,418	29,239	190,732	–	118,534					
宜春																	
63. 正榮•御品濱江	171,791				398,361	7,564	405,924	73,805	72,868	77,484	–	2,700	1,715.0	254.3	100.0	589.4	37
南一期	不適用[7]	二零一二年三月	二零一三年四月	二零一二年三月	29,891	–	29,891	–	–	–	–	–	–	–			
南二期	不適用[7]	二零一二年三月	二零一三年十二月	二零一二年五月	180,258	1,274	181,532	–	–	–	–	2,700	–	–			
北一期	不適用[7]	二零一三年八月	二零一五年八月	二零一三年十一月	107,191	4,444	111,635	–	–	–	–	–	–	–			
北二期	不適用[7]	二零一四年六月	二零一八年六月	二零一五年四月	81,021	1,845	82,866	12,561	12,241	13,764	–	–	–	–			
北三期	不適用[7]	二零一五年七月	二零一八年八月	二零一七年三月	–	–	–	61,245	60,626	63,720	–	–	–	–			
64. 正榮•麗景濱江	138,667	二零零七年九月	二零一三年九月	二零零七年十二月	223,761	26	223,787	–	–	–	–	–	480.3	–	100.0	0.1	36
宜春小計	310,458				622,122	7,590	629,712	73,805	72,868	77,484	–	2,700					
總計	5,790,253				6,407,512	1,392,813	7,795,048	4,121,209	1,734,661	4,913,926	1,141,236	4,082,392					
我們合營企業持有的物業																	
嘉興																	
65. 中南正榮•海上明悅	33,424	二零一七年十一月	二零一九年十二月	二零一八年十二月	–	–	–	–	–	–	–	84,746	不適用	不適用	50.0	不適用	不適用

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工：不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	已竣工：可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工：已竣工總建築面積	開發中：可銷售建築面積	開發中：預售建築面積	開發中：開發中總建築面積	未來發展：尚未取得土地使用權的建築面積	未來發展：用於未來開發的估計總建築面積	於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
蘇州																	
66. 金輝正榮•花漫四季	32,044	二零一七年五月	二零一九年三月	二零一七年九月	–	–	–	62,488	2,530	82,018	–	–	不適用	不適用	49.0	不適用	不適用
67. 蘇州•WJ-J-2017-017	5,759	二零一七年十一月	二零一九年三月	二零一九年三月	–	–	–	–	–	–	–	21,534	不適用	不適用	50.0	不適用	不適用
68. 蘇州•WJ-J-2017-016	7,585	二零一七年十一月	二零一九年三月	二零一九年三月	–	–	–	–	–	–	–	14,417	不適用	不適用	50.0	不適用	不適用
合肥																	
69. 碧桂園正榮•悅璽	44,787	二零一七年四月	二零二零年六月	二零一七年七月	–	–	–	108,994	90,353	117,976	–	–	不適用	不適用	49.0	不適用	不適用
70. 公元天下	130,918	二零一七年七月	二零一九年十月	二零一七年八月	–	–	–	276,805	42,976	292,379	–	99,922	不適用	不適用	33.0	不適用	不適用
武漢																	
71. 正榮•紫闕台	136,139				–	–	–	–	–	–	–	389,131	不適用	不適用	50.0	2,413.4	65
第一期	不適用[7]	二零一八年四月	二零二零年一月	二零一八年六月	–	–	–	–	–	–	–	192,806	–	–			
第二期	不適用[7]	二零一九年三月	二零二一年六月	二零一九年九月	–	–	–	–	–	–	–	196,325	–	–			
長沙																	
72. 梅溪•正榮府	108,221				–	–	–	238,133	121,766	304,876	–	41,359	不適用	不適用	50.0	不適用	不適用
第一期	不適用[7]	二零一六年九月	二零一八年九月	二零一六年十一月	–	–	–	148,097	121,766	193,487	–	–	–	–			
第二期	不適用[7]	二零一七年十二月	二零二零年四月	二零一七年十二月	–	–	–	90,036	–	111,388	–	41,359	–	–			
南昌																	
73. 新力•合園	90,420	二零一七年九月	二零一九年九月	二零一七年九月	–	–	–	189,408	75,343	240,926	–	–	不適用	不適用	19.0	不適用	不適用
74. 正榮華潤•玲瓏府	72,103	二零一七年十二月	二零一九年十一月	二零一八年一月	–	–	–	–	–	–	–	361,414	603.2	507.0	25.0	不適用	不適用
總計	658,630				–	–	–	875,828	332,968	1,038,175	–	1,012,523					

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來發展		於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
					不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工總建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的建築面積	用於未來開發的估計總建築面積					
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
應計總計[9]	260,235				–	–	–	330,426	134,893	392,696	–	398,921					
我們的聯營公司持有的物業																	
上海																	
75. 上海 • 20141937077643914 2	70,857	二零一八年五月	二零二零年十一月	二零二零年十二月	–	–	–	–	–	–	–	307,227	不適用	不適用	20.0	不適用	不適用
南京																	
76. 南京 • 320115001022GB00780-GB00784	54,173	二零一八年四月	二零二一年六月	二零一八年六月	–	–	–	–	–	–	248,880	248,880	不適用	不適用	20.0	不適用	不適用
蘇州																	
77. 禹洲招商 • 拾鯉	128,313	二零一七年七月	二零一九年十一月	二零一七年十月	–	–	–	118,354	17,853	207,594	–	112,986	不適用	不適用	20.0	不適用	不適用
78. 蘇州 • WJ-J-2017-019	66,738	二零一七年十月	二零一八年十一月	二零一八年十二月	–	–	–	68,949	–	122,638	–	–	244.3	1,229.1	36.0	354.7	50
武漢																	
79. 清能正榮府	156,511	二零一八年四月	二零二一年十一月	二零一八年十月	–	–	–	–	–	–	–	622,643	不適用	不適用	5.0	不適用	不適用
鄭州																	
80. 旭輝正榮首府	69,439	二零一七年八月	二零一九年三月	二零一七年十月	–	–	–	81,118	–	81,118	–	140,189	不適用	不適用	24.0	不適用	不適用
天津																	
81. 天津 • 津濱北塘(掛)2017-1-A/B/C/D/E/F/G/H/I/J	149,245	二零一八年四月	二零一九年十二月	二零一八年六月	–	–	–	–	–	–	219,707	219,707	不適用	不適用	12.5	不適用	不適用

項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來發展		於二零一七年六月三十日已產生的開發成本	於二零一七年六月三十日的估計未來發成本[3]	本集團於估值日期在項目中的權益[4]	本集團於估值日期應佔的價值[5]	參考物業估值報告
					不可銷售的建築面積／已售建築面積[1]	可供銷售建築面積／可供出租建築面積[2]	已竣工總建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的建築面積	用於未來開發的估計總建築面積					
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(物業編號)
總計	695,415				–	–	–	268,421	17,853	411,350	468,587	1,651,633					
應計總計[9]	117,868				–	–	–	72,066	3,571	105,137	77,239	226,060					
土地儲備總數[10]	6,169,713				6,407,512	1,392,813	7,795,048	4,519,596	1,873,124	5,411,758	1,141,236	4,707,372					

(1) 包括不可銷售的建築面積及已售建築面積。相等於已竣工總建築面積減去可供銷售或出租建築面積。

(2) 包括未售出可銷售建築面積及可出租建築面積。

(3) 基於我們內部記錄及目前計劃，並視況市場環境變動而變動及因應我們整個項目的成本結構而調整。

(4) 根據附錄三「物業估值報告」所載截至估值日期我們於有關項目公司的實際股權計算。

(5) 相當於截至估值日期本集團於項目權益比例的項目價值。

(6) 上海虹橋•財富中心計劃持作投資。

(7) 有關土地使用證已授予整幅地塊及各期地盤面積的詳情仍未獲提供。

(8) 指不可銷售配套區域。

(9) 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。我們在計算土地儲備總數時使用應佔總建築面積。

(10) 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。

我們附屬公司開發的物業項目－上海

(1) *虹橋 • 正榮府*

虹橋 • 正榮府位於上海青浦區。項目列入胡潤百富「2015亞洲十大精工名宅」，前往周邊學校及享用鄰近先進醫療服務資源，十分便利。項目包含高層公寓大廈、聯排及部分商用空間，我們計劃保留商用空間作為投資，而所有住宅單位則供銷售。項目總佔地面積約82,362平方米，規劃總建築面積約259,265平方米，計劃分三期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積						
期數	住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際／估計動工日期	實際／估計竣工日期
			(平方米)				
第一期	71,073	2,039	20,266	877	94,256	二零一五年二月	二零一七年六月
第二期	45,386	–	13,511	–	58,897	二零一五年八月	二零一八年三月
上海虹橋 • 財富中心	–	70,111	31,281	4,720	106,112	二零一八年六月	二零二零年十二月
總計	116,459	72,150	65,058	5,597	259,265		

截至二零一七年十月三十一日，項目第一期已竣工，總建築面積為94,256平方米，其中總建築面積74,560平方米可供銷售或租賃。截至二零一七年十月三十一日，項目第二期正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積46,230平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們就該項目第二期預售31,630平方米。截至二零一七年十月三十一日，上海虹橋•財富中心計劃作未來開發，且預期於竣工後擁有總建築面積106,112平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣2,966.3百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣270.2百萬元。

我們擬持有規劃總建築面積約106,112平方米的該項目的上海虹橋•財富中心作投資物業，其將被用作購物商場。進一步詳情請參閱「－管理商業物業－我們的投資物業」。

項目由上海御天開發。我們於二零一四年二月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣2,560.0百萬元。我們已於二零一四年五月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣3,832.1百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,216.4百萬元。

(2) ***虹橋•正榮中心***

虹橋•正榮中心位於上海閔行區，座落於虹橋商務核心區中心位置，緊連機場、火車與地鐵等公共運輸。項目包括辦公物業及若干商業區，榮獲胡潤百富報告「2015亞洲生態商務旗艦」獎。儘管大部分物業供銷售，該項目內若干物業留作投資。項目總佔地面積約為73,695平方米，規劃總建築面積約233,433平方米，計劃分兩期開發。

項目於截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積						
期數	住宅	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際／估計竣工日期
			(平方米)				
第一期	6,329	90,614	46,150	717	143,810	二零一四年九月	二零一六年十二月
第二期	58,475	5,811	25,152	185	89,623	二零一五年六月	二零一八年十一月
總計	64,804	96,425	71,302	902	233,433		

截至二零一七年十月三十一日，該項目第一期已竣工，總建築面積為143,810平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為69,992平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目第二期正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積87,375平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售該項目第二期12,250平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣591.7百萬元，並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

我們擬將規劃建築面積為5,811平方米的該項目第二期部分持作投資物業，其將用作SOHO及辦公室。進一步詳情請參閱「－管理商業物業－我們的投資物業」。

項目由上海御品開發。我們於二零一三年十月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣2,380.0百萬元。我們已於二零一四年一月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣4,113.1百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣520.6百萬元。

(3) *正榮•國領*

正榮•國領位於上海寶山區。項目包含高檔的低密度聯排及高層公寓，全部計劃銷售。項目總佔地面積約110,022平方米，規劃總建築面積約200,375平方米，計劃分兩期開發。

項目於截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

期數	建築面積					實際動工日期	實際／估計竣工日期
	住宅	零售	停車場	配套區域	總計		
			(平方米)				
第一期	69,490	456	24,518	921	95,386	二零一四年一月	二零一六年五月
第二期	79,601	–	24,523	865	104,988	二零一五年八月	二零一八年三月
總計	149,092	456	49,041	1,786	200,375		

截至二零一七年十月三十一日，該項目第一期已竣工，總建築面積為95,386平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為30,947平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目第二期正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積80,065平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們就該項目第二期預售44,830平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣935.5百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供人民幣11.8百萬元的按揭擔保。

項目由上海御園開發。我們於二零一三年三月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,353.2百萬元。我們已於二零一三年六月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣3,167.4百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣382.8百萬元。

(4) ***正榮•御首府***

正榮•御首府位於上海金山區，鄰近便利的公共運輸以及良好的設施，例如超市、醫院及學校。項目包含住宅樓宇及SOHO辦公室，全部計劃作銷售。項目總佔地面積約為145,685平方米，規劃總建築面積約360,441平方米，計劃分三期開發。

項目於截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積							
期數	住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際／估計動工日期	實際／估計竣工日期
	(平方米)							
第一期	108,276	–	–	10,065	2,992	121,333	二零一四年七月	二零一六年六月
第二期	77,357	–	–	31,201	3,045	111,603	二零一四年七月	二零一八年七月
第三期	–	18,714	74,857	31,864	2,070	127,505	二零一八年六月	二零二零年十二月
總計	185,633	18,714	74,857	73,130	8,107	360,441		

截至二零一七年十月三十一日，該項目第一期已竣工，總建築面積為121,333平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為4,278平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目第二期正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積102,064平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們就該項目第二期預售56,377平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目第三期計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為127,505平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣665.5百萬元，且並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由上海御尊開發。我們於二零一三年十二月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣611.9百萬元。我們已於二零一三年十二月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,687.2百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣909.1百萬元。

(5) ***正榮•璟園***

正榮•璟園位於上海金山區。項目包含低層公寓和聯排，全部均擬作銷售，總佔地面積約為102,806平方米，規劃總建築面積約164,998平方米，計劃分三期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

期數	建築面積					實際動工日期	實際／估計竣工日期
	住宅	零售	停車場	配套區域	總計		
			(平方米)				
第一期	42,902	1,033	–	1,771	45,706	二零一五年三月	二零一六年十二月
第二期	38,210	907	23,489	–	62,606	二零一五年七月	二零一八年三月
第三期	51,713	–	3,441	1,531	56,686	二零一五年十二月	二零一九年二月
總計	132,826	1,940	26,930	3,302	164,998		

截至二零一七年十月三十一日，該項目第一期已竣工，總建築面積為45,706平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為670平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目第二期及第三期正在開發中且預期於竣工後分別擁有可銷售建築面積55,274平方米及43,279平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已就該項目第二期及第三期分別預售34,034平方米及26,321平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣661.8百萬元，及並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由上海御楓開發。我們於二零一四年二月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣625.0百萬元。我們已於二零一四年五月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,225.8百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣297.6百萬元。

我們的附屬公司開發的物業項目－嘉興

(6) ***嘉興 • 2017嘉秀洲－044***

嘉興 • 2017嘉秀州－044位於浙江省嘉興秀洲區。該項目鄰近一個湖及方便到達學校及公共交通。預期該項目包括住宅樓宇及商業空間，全部均擬作銷售。該項目總佔地面積約為72,100平方米，規劃總建築面積約185,027平方米。

該項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積					估計動工日期	估計竣工日期
住宅	零售	停車場	配套區域	總計		
		(平方米)				
121,932	1,000	48,473	13,622	185,027	二零一八年四月	二零二零年四月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，並預期竣工後總建築面積為185,027平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們尚未開始預售該項目。

該項目由上海御尊開發。我們於二零一七年十月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣878.2百萬元，當中約人民幣173.0百萬元已於截至二零一七年十月三十一日支付，及餘下結餘將於二零一七年十一月十日前支付。我們尚未取得及預期將於二零一八年三月前取得有關土地使用權證。

我們附屬公司開發的物業項目－南京

(7) ***正榮•潤江城***

正榮•潤江城位於江蘇省南京市浦口區。項目旁靠一條河流，且公共交通便利。項目獲搜房網評為「2014-2015口碑樓盤」項目由高層公寓大廈及若干零售空間組成，全部擬作銷售，總佔地面積約為71,345平方米，規劃總建築面積約287,843平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		（平方米）				
261,323	1,842	22,321	2,356	287,843	二零一四年四月	二零一八年十二月

截至二零一七年十月三十一日，該項目部分已竣工，總建築面積為184,048平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為12,129平方米。該項目剩餘部分正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積78,633平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已就該項目部分預售62,400平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣1,218.6百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣716.6百萬元。

項目由南京置業開發。我們於二零一三年七月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,520.0百萬元。我們已於二零一四年三月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣2,822.6百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣379.9百萬元。

(8) *正榮 • 潤錦城*

正榮 • 潤錦城或正榮 • 潤江城2期位於江蘇省南京市浦口區。項目旁靠一條河流，且公共交通便利。項目由高層公寓大廈及部分零售空間組成，全部擬作銷售，總佔地面積約為105,353平方米，規劃總建築面積約392,922平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區	總計	實際動工日期	估計竣工日期
（平方米）						
284,515	6,183	96,308	5,916	392,922	二零一四年六月	二零一九年一月

截至二零一七年十月三十一日，該項目部分已竣工，總建築面積為202,277平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為103,115平方米。該項目剩餘部分正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積158,400平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已就該項目部分預售99,125平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣5,194.5百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣1,902.8百萬元。

項目由南京房地產開發。我們於二零一三年七月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣2,100.0百萬元。我們已於二零一四年二月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣3,942.7百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣555.9百萬元。

(9) *正榮•潤峯*

正榮•潤峯位於江蘇省南京市建鄴區，周圍交通便利，配備各種完善設施，例如購物地點、學校、公園及商業區。項目由高層公寓大廈及部分零售空間組成，全部擬作銷售，總佔地面積約為89,559平方米，規劃總建築面積約341,652平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
244,057	4,196	89,472	3,927	341,652	二零一四年十一月	二零一九年五月

截至二零一七年十月三十一日，該項目的一部分(總建築面積188,779平方米)已竣工，其中總建築面積144,625平方米可供出售或租賃。該項目剩餘部分正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積117,544平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已就該項目的該部分預售97,821平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣6,991.5百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣2,825.2百萬元。

項目由南京投資開發。我們於二零一三年十月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣3,120.0百萬元。我們已於二零一四年五月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣5,155.1百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣813.9百萬元。

(10) ***正榮•濱江紫闕***

正榮•濱江紫闕位於江蘇省南京市建鄴區。項目計劃包含住宅樓宇、零售區、SOHO及辦公室。項目總佔地面積約為83,048平方米，規劃總建築面積約488,586平方米。該項目分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積							
期數	住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際／估計動工日期	估計竣工日期
	(平方米)							
A地塊	123,062	1,031	–	37,507	1,456	163,056	二零一六年十二月	二零二零年十二月
B地塊	–	53,000	153,960	116,570	2,000	325,530	二零一八年三月	二零二零年十二月
總計	123,062	54,031	153,960	154,077	3,456	488,586		

截至二零一七年十月三十一日，該項目A地塊正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積153,596平方米。該項目B地塊計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為325,530平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

我們擬將規劃建築面積為135,891平方米的部分該項目持作投資物業，將被用作帶購物商場及辦公室的商業綜合體。進一步詳情請參閱「－管理商業物業－我們的投資物業」。

項目由南京德信開發。我們於二零一六年二月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣3,400.0百萬元。我們已於二零一六年八月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣3,842.2百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣3,288.1百萬元。

我們的附屬公司開發的物業項目－滁州

(11) *滁州正榮府*

滁州正榮府位於安徽省滁州市中區南部。該項目鄰近一個主要濕地公園及方便到達學校及公共交通。預期該項目包括住宅樓宇(包括高層公寓及聯排)及商業空間，全部均擬作銷售。該項目總佔地面積約為80,867平方米，規劃總建築面積約191,708平方米。該項目計劃分兩期開發。

該項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
122,774	6,509	52,188	10,237	191,708	二零一七年十二月	二零二一年四月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，並預期竣工後總建築面積為191,708平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們尚未開始預售該項目。

該項目由滁州正宏開發。我們於二零一七年八月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金為人民幣413.0百萬元。我們已於二零一七年十月取得有關土地使用權證。

我們附屬公司開發的物業項目－蘇州

(12) *正榮•國領*

正榮•國領位於江蘇省蘇州市吳中區。項目公共交通便利。項目由高層及低層公寓大廈、聯排及部分商用空間組成，計劃全部作銷售。項目分別獲安居客及騰訊房產評為「2015年度最具影響力樓盤」。項目總佔地面積約為107,542平方米，規劃總建築面積約215,534平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
159,889	6,820	40,438	8,387	215,534	二零一四年五月	二零一八年十二月

截至二零一七年十月三十一日，該項目部分已竣工，總建築面積為213,158平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為18,644平方米。該項目剩餘部分正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積2,376平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並無開始預售該項目部分。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣267.3百萬元及已為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣895.4百萬元。

項目由蘇州房地產開發。我們於二零一三年七月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣995.8百萬元。我們已於二零一四年一月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣2,346.6百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣161.0百萬元。

(13) ***正榮•華府***

正榮•華府位於江蘇省蘇州市吳中區，公共交通便利。項目由高層及小高層公寓大廈組成，全部均作銷售。項目總佔地面積約為84,678平方米，規劃總建築面積約328,518平方米。該項目分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

期數	建築面積					實際動工日期	實際竣工日期
	住宅	零售	停車場	配套區域	總計		
			(平方米)				
第一期	148,233	1,558	26,870	11,271	187,932	二零一四年十二月	二零一七年八月
第二期	110,612	233	16,715	13,026	140,586	二零一五年五月	二零一七年八月
總計	258,845	1,792	43,584	24,297	328,518		

截至二零一七年十月三十一日，該項目第一期及第二期已竣工，總建築面積分別為187,932平方米及140,586平方米，其中可供銷售或出租總建築面積分別為112,676平方米及34,491平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣2,510.5百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣1,307.9百萬元。

項目由蘇州置業開發。我們於二零一四年三月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,680.0百萬元。我們已於二零一四年十月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣3,423.3百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣142.6百萬元。

(14) ***正榮•悅嵐山***

正榮•悅嵐山位於江蘇省蘇州市高新區，預期為住宅項目，由高層及小高層公寓組成，全部均作銷售，總佔地面積約為65,679平方米，規劃總建築面積約133,632平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積					
住宅	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
(平方米)					
104,876	10,784	17,972	133,632	二零一六年三月	二零一八年五月

截至二零一七年十月三十一日，該項目正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積104,876平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售該項目的全部。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣1,329.1百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣719.9百萬元。

項目由蘇州投資開發。我們於二零一五年十二月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣276.8百萬元。我們已於二零一六年三月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣611.6百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣170.6百萬元。

(15) ***正榮•悅玲瓏***

正榮•悅玲瓏位於江蘇省蘇州市相城區，預期為住宅項目，由低層公寓組成，全部均作銷售。項目總佔地面積約為29,531平方米，規劃總建築面積約54,647平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		（平方米）				
42,656	378	10,784	829	54,647	二零一六年十月	二零一八年十二月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，且預期竣工後的總可銷售建築面積為43,034平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售該項目的20,719平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣70.3百萬元及已為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣15.8百萬元。

項目由蘇州蘇通開發。我們於二零一六年五月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣251.7百萬元。我們已於二零一六年七月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣354.4百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣132.2百萬元。

(16) ***正榮•悅棠灣花苑***

正榮•悅棠灣花苑位於江蘇省蘇州市吳江區，預期為住宅項目，由中層及高層公寓組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為105,210平方米，規劃總建築面積約322,722平方米。該項目分四期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積					
住宅	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
	（平方米）				
254,540	59,123	9,058	322,722	二零一七年七月	二零二零年九月

截至二零一七年十月三十一日，該項目一部分為開發中，並預期於竣工後的總可銷售建築面積為209,768平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售該項目該部分55,802平方米。該項目餘下部分作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為56,846平方米。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

我們已於二零一六年十一月根據與一家第三方項目公司的項目轉讓協議取得項目。項目由蘇州正瑞置業開發。總土地出讓金為人民幣535.5百萬元，截至二零一七年十月三十一日，其中約人民幣532.0百萬元已獲支付，而餘額預計於二零一八年三月前支付。有關土地使用證已於二零一七年六月轉讓予我們。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣490.5百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,164.6百萬元。

(17) ***蘇州 • 蘇地2016-WG-77***

蘇州 • 蘇地2016-WG-77位於江蘇省蘇州市太湖新城，預期由高層公寓及商業空間組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為62,582平方米，規劃總建築面積約226,743平方米。該項目計劃分三期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積							
期數	住宅	零售	SOHO及寫字樓	停車場	配套區域	總計	實際／估計動工日期	估計竣工日期
	(平方米)							
A地塊	–	12,903	24,931	13,941	2,532	54,307	二零一八年四月	二零二零年十月
B地塊	56,767	–	–	19,687	1,345	77,799	二零一七年十月	二零一九年十一月
C地塊	71,338	–	–	21,887	1,411	94,636	二零一七年九月	二零一九年五月
總計	128,105	12,903	24,931	55,515	5,289	226,743		

截至二零一七年十月三十一日，該項目的B地塊及C地塊正在開發中且預期於竣工後的總可出售建築面積分別為56,767平方米及71,338平方米。該項目的A地塊計劃作未來開發且預期竣工後的總建築面積為54,307平方米。截至二零一七年六月三十日，我們並未開始預售該項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由蘇州正潤開發。我們於二零一七年四月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣2,398.0百萬元。我們已於二零一七年六月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣2,522.4百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,395.7百萬元。

(18) *蘇州 • 320582004060GB00020和320582004060GB00022*

蘇州 • 320582004060GB00020和320582004060GB00022位於江蘇省蘇州市張家港。該項目計劃由高層公寓、聯排別墅及商用空間組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為98,783平方米，規劃總建築面積約156,240平方米。

該項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
113,715	1,565	37,700	3,260	156,240	二零一七年十二月	二零一九年十二月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為156,240平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售該項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由蘇州正茂開發。我們於二零一七年六月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣459.6百萬元，截至二零一七年十月三十一日，其中約人民幣229.8百萬元已獲支付，而餘額預計於二零一七年底前支付。我們仍未取得有關土地使用證，預計於二零一八年一月前取得。截至二零一七年六月三十日，由於我們並未取得相關土地使用權證，故我們並無於項目錄得任何開發成本，包括土地收購成本。為完成項目，我們估計將錄得開發成本約人民幣775.8百萬元。

(19) *蘇州 • 320517503401*

蘇州 • 320517503401位於江蘇省蘇州太倉市。預期該項目包括住宅樓宇及商業空間，全部均擬作銷售。該項目總佔地面積約為21,638平方米，規劃總建築面積約48,960平方米。

該項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
34,905	1,248	8,243	4,565	48,960	二零一七年九月	二零一九年十一月

截至二零一七年十月三十一日，該項目正開發，並預期竣工後總建築面積為36,153平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們尚未開始預售該項目。

該項目由蘇州正豐開發。我們於二零一七年七月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金為人民幣118.8百萬元。我們已於二零一七年九月取得有關土地使用權證。

我們附屬公司開發的物業項目－合肥

(20) ***正榮•悅都薈***

正榮•悅都薈位於合肥市合肥新站區。項目包括住宅區域、商業中心及閣樓公寓，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為120,705平方米，規劃總建築面積約為369,584平方米。該項目計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積							
住宅	零售	SOHO 及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
			(平方米)				
198,857	46,124	36,873	83,061	4,669	369,584	二零一七年九月	二零二零年五月

截至二零一七年十月三十一日，該項目一部分正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售總建築面積為198,857平方米。該項目其餘部分計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為121,344平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由合肥正茂開發。我們於二零一七年二月訂立有關土地出讓合同，並已支付總土地出讓金合共人民幣1,953.9百萬元。我們已於二零一七年六月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣2,047.3百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,929.2百萬元。

(21) ***都會1907***

都會1907位於合肥市濱湖新區。該項目計劃由高層公寓、聯排及SOHO及辦公室組成。項目總佔地面積約為111,380平方米，規劃總建築面積約為335,227平方米。該項目計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
239,602	2,540	84,916	8,169	335,227	二零一七年七月	二零二零年七月

截至二零一七年十月三十一日，該項目一部分正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售總建築面積為70,325平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已就該項目該部分預售39,376平方米。該項目其餘部分計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為264,902平方米。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由合肥永拓開發。我們於二零一七年二月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,805.0百萬元。我們已於二零一七年五月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,922.2百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,315.1百萬元。

(22) ***正榮府***

正榮府位於合肥市濱湖新區，預期為住宅項目，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為38,221平方米，規劃總建築面積約103,373平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積					
住宅	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
（平方米）					
78,424	23,950	999	103,373	二零一七年八月	二零二零年十月

截至二零一七年十月三十一日，該項目正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售總建築面積為78,424平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由合肥正裕開發。我們於二零一七年三月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣850.0百萬元。我們於二零一七年六月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣898.2百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣516.9百萬元。

我們附屬公司開發的物業項目－武漢

(23) ***武漢正榮府***

武漢正榮府位於湖北省武漢市漢陽區。項目由高層公寓大廈及行政大樓組成。項目總佔地面積約為48,736平方米，規劃總建築面積約196,842平方米，計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積							
期數	住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際／估計動工日期	估計竣工日期
	（平方米）							
A地塊	117,951	3,034	–	39,690	349	161,023	二零一七年一月	二零一九年九月
B地塊	–	–	16,637	10,249	8,933	35,819	二零一八年一月	二零一九年四月
總計	117,951	3,034	16,637	49,938	9,282	196,842		

截至二零一七年十月三十一日，該項目A地塊正在開發中，預期竣工後的總可銷售建築面積為143,869平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售A地塊的31,182平方米。該項目B地塊計劃作未來開發，預期竣工後的總建築面積為35,819平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣459.5百萬元及已為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣179.4百萬元。

項目由武漢正泰開發。我們於二零一六年九月訂立有關土地出讓合同並悉數支付總土地出讓金人民幣972.1百萬元。我們已分別於二零一六年十一月及十二月取得A地塊及B地塊的有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本約人民幣1,211.8百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣693.5百萬元。

我們附屬公司開發的物業項目－長沙

(24) *正榮財富中心*

正榮財富中心位於湖南省長沙市望城區。項目由高層公寓大廈、購物商場、SOHO、辦公空間及其他商業空間組成。我們計劃將若干商業空間持作投資，而該項目內所有其他物業均作銷售。項目於二零一五年獲中國商業地產行業發展論壇評為「中國最具成長商業地產」。項目總佔地面積約為145,220平方米，規劃總建築面積約725,566平方米，計劃分四期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積							
期數	住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
	(平方米)							
南一期	95,053	2,561	–	42,979	2,664	143,257	二零一三年十二月	二零一八年五月
南二期	94,567	2,496	–	–	2,846	99,908	二零一三年十二月	二零一八年五月
北一期	–	61,814	39,491	14,436	3,798	119,539	二零一五年四月	二零二零年三月
北二期	249,412	10,897	–	102,427	125	362,861	二零一七年十月	二零一九年十月
總計	439,032	77,768	39,491	159,842	9,433	725,566		

截至二零一七年十月三十一日，該項目南一期及北一期部分已竣工，總建築面積分別為100,278平方米及80,048平方米，其中可供銷售或出租總建築面積分別為4,564平方米及61,814平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目南一期及北一期剩餘部分、南二期及北二期正在開發中且預期於竣工後分別擁有可銷售建築面積分別為零、39,491平方米、97,062平方米及68,918平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已就南二期預售96,097平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目北二期剩餘部分計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為293,818平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣390.8百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣232.3百萬元。

我們持有規劃建築面積61,814平方米的該項目北一期部分作投資物業，其將被用作辦公室綜合體。進一步詳情請參閱「－管理商業物業－我們的投資物業」。

項目由長沙置業開發。我們於二零一三年三月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣450.4百萬元。我們已分別於二零一三年四月及二零一四年六月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,791.5百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,409.7百萬元。

(25) ***濱江 • 正榮府***

濱江 • 正榮府位於湖南省長沙市湘江新區。項目由高層公寓大廈及其他商業空間組成。項目總佔地面積約為106,652平方米，規劃總建築面積約335,519平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積							
住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際／估計竣工日期
(平方米)							
203,770	15,006	39,162	67,000	10,581	335,519	二零一八年四月	二零二一年五月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為335,519平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由湖南秀山麗水開發。我們於二零一六年十一月透過收購一家獨立第三方項目公司取得有關土地使用證。總土地出讓金為人民幣530.0百萬元，截至二零一七年十月三十一日，其中約人民幣480.0百萬元已獲支付，而餘額預計於二零一八年二月前支付。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣752.3百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣736.5百萬元。

我們附屬公司開發的物業項目－西安

(26) *正榮•彩虹谷*

正榮•彩虹谷位於陝西省西安市曲江新區，配有成熟完善的基礎設施。項目為商業綜合體，以婦女兒童體驗中心為特色。我們擬將若干商業空間持作投資，而該項目內其他物業均擬作銷售。項目總佔地面積約為30,422平方米，規劃總建築面積約124,217平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
59,847	32,091	27,834	4,446	124,217	二零一五年九月	二零一八年三月

截至二零一七年十月三十一日，該項目正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積119,772平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已就該項目預售6,153平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣39.3百萬元，且已為購買項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣6.0百萬元。

我們擬持有規劃建築面積101,982平方米的該項目部分作投資物業，其將被用作商業綜合體中的零售及SOHO以及辦公空間。進一步詳情請參閱「－管理商業物業－我們的投資物業」。

項目由西安景恒開發。我們於二零一四年三月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣167.1百萬元。我們已於二零一四年五月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣654.5百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣143.0百萬元。

(27) *西安 • QJ10-8-484和QJ10-8-485*

西安 • QJ10-8-484和QJ10-8-485位於陝西省西安市未央區，預期為住宅及商業項目，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為39,322平方米，規劃總建築面積約211,093平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積							
期數	住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
	(平方米)							
QJ10-8-484地塊	77,905	–	–	28,307	1,790	108,002	二零一七年十一月	二零一九年十月
QJ10-8-485地塊	–	7,526	75,920	19,645	–	103,091	二零一七年十一月	二零二零年七月
總計	77,905	7,526	75,920	47,952	1,790	211,093		

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為211,093平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由西安景齊開發。我們於二零一七年五月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣324.4百萬元。我們已於二零一七年七月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們的項目錄得開發成本人民幣337.4百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,124.2百萬元。

我們附屬公司開發的物業項目－天津

(28) *正榮•潤璟灣*

天津錦曦花園，我們其後以正榮•潤璟灣為項目名稱開發及推廣，位於天津市西青區，公共交通便利，基礎設施周全齊備，包括學校、醫院、商場及銀行。項目由高層及低層公寓大廈及聯排組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為127,697平方米，規劃總建築面積約312,385平方米，計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

期數	建築面積					實際動工日期	實際／估計竣工日期
	住宅	零售	停車場	配套區域	總計		
			(平方米)				
第一期	119,368	5,222	50,339	5,803	180,733	二零一五年一月	二零一六年十二月
第二期	93,860	3,072	32,919	1,801	131,652	二零一五年八月	二零一八年四月
總計	213,228	8,294	83,258	7,605	312,385		

截至二零一七年十月三十一日，該項目第一期已竣工，總建築面積為180,733平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為7,713平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目第二期正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積96,932平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已就該項目第二期預售93,860平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣2,491.1百萬元，且並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由天津置業開發。我們於二零一四年五月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,555.0百萬元。我們已於二零一四年八月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣2,902.1百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣353.0百萬元。

(29) ***天津正榮府***

天津正榮府位於天津市北辰區，預期為住宅項目，由高層及低層公寓樓組成，全部均擬作銷售。項目獲安居客評為「2015中國最具影響力樓盤」。項目總佔地面積約為129,309平方米，規劃總建築面積約313,330平方米。該項目分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積						
期數	住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
			(平方米)				
第一期	209,327	2,130	55,771	3,418	270,646	二零一七年二月	二零一九年六月
第二期	–	–	–	42,684	42,684	二零一七年七月	二零一九年十一月
總計	209,327	2,130	55,771	46,102	313,330		

截至二零一七年十月三十一日，該項目第一期及第二期一部分正在開發中，預期竣工後的可銷售建築面積分別為211,043平方米及零。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售項目第一期的115,805平方米。該項目第二期的剩餘部分計劃作未來開發，預期竣工後的總建築面積為28,456平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣1,247.2百萬元且並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由天津正宏開發。我們於二零一六年三月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,800.0百萬元。我們已於二零一六年五月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣2,149.4百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,101.2百萬元。

(30) ***天津 • 津南紅(掛)2016-099***

天津 • 津南紅(掛)2016-099位於天津市南開區，計劃由住宅、辦公室及商業樓宇組成。我們擬將若干空間持作投資，而該項目內其他物業則全部擬作銷售。項目總佔地面積約為18,190平方米，規劃總建築面積約99,255平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積							
住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
(平方米)							
18,000	35,900	20,000	24,255	1,100	99,255	二零一八年五月	二零二零年十一月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為99,255平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

我們擬將規劃建築面積為20,000平方米的部分該項目持作投資物業，主要用作SOHO及辦公空間。進一步詳情請參閱「－管理商業物業－我們的投資物業」。

項目由正榮正興開發。我們於二零一六年九月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,810.0百萬元。我們於二零一七年四月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,904.2百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,100.9百萬元。

我們附屬公司開發的物業項目－福州

(31) *福州正榮財富中心*

福州正榮財富中心位於福建省福州市閩候區，鄰近專上學府，公共交通便利，項目為綜合用途建築，由高層公寓大廈、購物商場、SOHO及其他周邊商用空間組成。我們計劃持有該所購物商場作投資，但項目內其餘物業均作銷售。項目獲中國房地產業協會及騰訊網評為「2015年最具投資價值樓盤」。項目總佔地面積約為113,333平方米，規劃總建築面積約394,483平方米。該項目分三期開發。

項目於截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積							
期數	住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
	(平方米)							
第一期	190,730	8,200	–	44,996	9,488	253,414	二零一四年四月	二零一六年八月
第二期	–	58,672	–	18,527	–	77,199	二零一五年三月	二零一六年九月
第三期	–	9,145	34,222	19,555	949	63,871	二零一四年十月	二零一六年十二月
總計	190,730	76,017	34,222	83,077	10,437	394,483		

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為394,483平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為84,694平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣43.0百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣563.4百萬元的按揭擔保。

我們擬將規劃建築面積為77,199平方米的部分該項目持作投資物業，主要用作購物商場。福州正榮•財富中心的購物商場是於二零一六年十二月十六日開業的社區型購物商場，主要向臨近住宅物業內的客戶提供餐飲、購物及其他生活方式解決方案。

項目由閩侯投資開發。我們於二零一三年一月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,277.0百萬元。我們已於二零一三年十一月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣2,834.4百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣241.9百萬元。

(32) ***馬尾正榮財富中心***

馬尾正榮財富中心位於福建省福州市馬尾區，公共交通便利，基礎設施周全齊備，包括學校、醫院、商場及銀行。項目為綜合用途建築，由高層公寓大廈、購物商場、SOHO及其他周邊商用空間組成。我們計劃持有該所購物商場作投資，但項目內其餘物業均作銷售。項目總佔地面積約為67,032平方米，規劃總建築面積約253,198平方米，計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積							
期數	住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
	(平方米)							
第一期	95,054	9,296	–	49,614	5,058	159,022	二零一五年四月	二零一八年九月
第二期	22,235	24,750	46,596	–	595	94,176	二零一五年五月	二零一九年一月
總計	117,290	34,046	46,596	49,614	5,652	253,198		

截至二零一七年十月三十一日，項目第一期及第二期正在開發中且預期竣工後分別擁有可銷售建築面積139,684平方米及91,934平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們分別就該項目第一期及第二期預售97,634平方米及38,284平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣1,545.6百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣478.7百萬元。

我們擬將規劃建築面積為16,823平方米的部分該項目持作投資物業，主要用作購物商場。進一步詳情請參閱「－管理商業物業－我們的投資物業」。

項目由馬尾置業開發。我們於二零一四年二月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣856.7百萬元。我們於二零一五年四月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,571.2百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣426.8百萬元。

(33) ***正榮•潤園***

正榮•潤園(亦稱作福州御品中央)位於福建省福州市閩侯區，前往公園、市政大樓及商場，很是方便。作為住宅項目，其由高層公寓大廈及聯排組成，總佔地面積約為51,447平方米，總建築面積約195,270平方米。該項目分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

期數	建築面積				實際動工日期	實際竣工日期
	住宅	停車場	配套區域	總計		
	(平方米)					
第一期	118,355	36,500	7,364	162,218	二零一二年十月	二零一五年十月
第二期	31,767	–	1,284	33,051	二零一二年十月	二零一五年十月
總計	150,121	36,500	8,648	195,270		

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為195,270平方米，其中項目第一期可供銷售或出租總建築面積為1,365平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣4.0百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣349.6百萬元的按揭擔保。

項目由馬尾置業開發。我們於二零一一年十一月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣239.0百萬元。我們已於二零一二年五月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,032.4百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣11.6百萬元。

(34) 福州正榮府

福州正榮府位於福州市晉安區。項目計劃以住宅大廈及部分商用空間組成，全部均作銷售，總佔地面積約為66,872平方米，規劃總建築面積約215,384平方米，計劃分三期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積						
期數	住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
			(平方米)				
第一期	–	–	–	600	600	二零一六年十二月	二零一九年十二月
第二期	26,387	26,600	15,318	1,819	70,124	二零一七年三月	二零一九年十二月
第三期	106,991	3,400	28,149	6,121	144,660	二零一六年九月	二零一九年十二月
總計	133,378	30,000	43,467	8,539	215,384		

截至二零一七年十月三十一日，該項目第一期、第二期及第三期正在開發中，而第二期及地第三期期竣工後的可銷售建築面積分別為68,305平方米及138,540平方米。截至二零一七年十月三十一日，此項目第三期已預售21,771平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣228.9百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣7.2百萬元的按揭擔保。

項目由福州投資開發。我們於二零一六年一月訂立有關土地出讓合同，並已全數支付土地出讓金總額人民幣1,910.0百萬元。我們於二零一六年九月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣2,227.0百萬元。為完成項目，我們預計將再錄得開發成本約人民幣771.5百萬元。

(35) *正榮•潤城*

正榮•潤城位於福建省福州市台江區，位置優越，前往公園、市政大樓及商場，很是方便。作為住宅項目，其由高層公寓大廈組成，全部均作銷售，總佔地面積約為22,778平方米，總建築面積約84,240平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
64,986	2,945	11,143	5,165	84,240	二零一零年一月	二零一二年八月

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為84,240平方米，未可供銷售或出租。截至二零一七年六月三十日，我們並無收取預付款項，亦無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由福州置業開發。我們於二零零七年十月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣534.0百萬元。我們已於二零零九年十月取得有關土地使用證並於二零一三年七月重續土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們已完成該項目的建設，而我們於項目錄得開發成本人民幣1,013.3百萬元。

(36) ***正榮•悅瀾山***

正榮•悅瀾山位於福建省福州市馬尾區，公共交通便利，基礎設施周全齊備，包括學校、醫院、商場及銀行。項目為綜合用途建築，由高層公寓大廈、SOHO及其他商用空間組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為25,027平方米，規劃總建築面積約43,400平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積							
住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
(平方米)							
27,562	1,038	9,106	5,090	603	43,400	二零一六年十一月	二零一九年四月

截至二零一七年十月三十一日，該項目正在開發中，預期竣工後的可銷售建築面積為41,712平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售該項目的15,213平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣23.2百萬元且並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由馬尾房地產開發。我們於二零一六年二月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣139.8百萬元。我們已於二零一六年九月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣184.2百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣187.9百萬元。

(37) *正榮•悅瀾灣*

正榮•悅瀾灣位於福建省福州市閩侯區，預期為住宅項目，附帶相關零售空間，全部均作銷售。項目總佔地面積約為29,160平方米，規劃總建築面積約105,253平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
60,572	20,813	20,676	3,191	105,253	二零一六年十一月	二零一九年四月

截至二零一七年十月三十一日，部分該項目正在開發中且預期竣工後擁有可銷售建築面積85,796平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已就部分該項目預售19,920平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目剩餘部分計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為16,265平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣97.1百萬元，且並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由閩侯正升開發。我們於二零一六年四月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣280.0百萬元。我們已於二零一六年十一月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣400.7百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣276.4百萬元。

(38) *正榮 • 悅璟台*

正榮 • 悅璟台位於福建省福州羅源縣。預期該項目包括住宅樓宇，全部均擬作銷售。該項目總佔地面積約為35,164平方米，規劃總建築面積約154,554平方米。

該項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積					
住宅	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
（平方米）					
115,112	38,162	1,280	154,554	二零一八年四月	二零二零年七月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，並預期竣工後總建築面積為154,554平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們尚未開始預售該項目。

該項目計劃將由福州正泰開發。我們於二零一七年十月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣384.5百萬元，當中約人民幣58.0百萬元已於截至二零一七年十月三十一日支付，並預期餘下結餘將於二零一八年二月支付。我們已於二零一八年三月前取得有關土地使用權證。

(39) *馬尾 • 馬宗地2017-07*

馬尾 • 馬宗地2017-07位於福建省福州馬尾區。預期該項目包括住宅樓宇，全部均擬作銷售。該項目總佔地面積約為36,014平方米，規劃總建築面積約44,298平方米。

該項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積					
住宅	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
（平方米）					
36,818	408	7,072	44,298	二零一九年二月	二零二零年九月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，並預期竣工後總建築面積為44,298平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們尚未開始預售該項目。

該項目計劃將由福州正升開發。我們於二零一七年十月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣477.6百萬元，當中約人民幣95.5百萬元已於截至二零一七年十月三十一日支付，並預期餘下結餘將於二零一八年一月支付。我們已於二零一八年四月前取得有關土地使用權證。

我們附屬公司開發的物業項目－南平

(40) ***南平正榮財富中心***

南平正榮財富中心位於福建省南平市延平區，公共交通便利，基礎設施周全齊備，包括學校、醫院、商場及銀行。項目為綜合用途建築，由高層公寓大廈、SOHO及其他周邊商用空間組成。項目總佔地面積約為205,827平方米，規劃總建築面積約673,970平方米，計劃分三期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積							
期數	住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際／估計動工日期	估計竣工日期
	(平方米)							
第一期地塊1	234,353	22,613	–	46,970	13,786	317,722	二零一三年六月	二零一九年十一月
第二期地塊1	–	90,500	50,000	18,886	470	159,856	二零一八年十二月	二零二零年十一月
地塊2	182,481	–	–	11,600	2,311	196,392	二零一三年七月	二零一九年四月
總計	416,834	113,113	50,000	77,456	16,567	673,970		

截至二零一七年十月三十一日，項目第一期地塊1的一部分已竣工，總建築面積為225,597平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為47,404平方米。截至二零一七年十月三十一日，項目第一期地塊1的剩餘部分及地塊2的一部分正在開發中且預期竣工後擁有可銷售建築面積分別為68,878平方米及82,260平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們就第一期地塊1該部分預售37,940平方米。截至二零一七年十月三十一日，項目第二期地塊1及第二期剩餘部分計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積分別為159,856平方米及100,220平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣225.6百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣527.7百萬元的按揭擔保。

項目由南平置業開發。我們於二零一二年五月及二零一三年四月訂立有關土地出讓合同，並已分別悉數支付土地出讓金人民幣394.0百萬元及人民幣190.5百萬元。我們自二零一二年至二零一六年間取得多塊土地的有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,725.5百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣928.6百萬元。

我們附屬公司開發的物業項目－平潭

(41) ***正榮•潤海***

正榮•潤海位於福建省福州市平潭綜合實驗區。項目由住宅大廈及若干零售空間組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為86,217平方米，規劃總建築面積約352,995平方米，計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積						
期數	住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計／實際竣工日期
			(平方米)				
第一期	126,668	22,660	42,937	4,059	196,324	二零一四年九月	二零一八年九月
第二期	105,694	18,475	28,703	3,799	156,671	二零一四年十二月	二零一七年三月
總計	232,361	41,135	71,640	7,858	352,995		

截至二零一七年十月三十一日，項目第一期及第二期部分已竣工，總建築面積分別為138,575平方米及156,671平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為5,249平方米及23,785平方米。截至二零一七年十月三十一日，項目第一期其餘部分正在開發中，且預期竣工後擁有可銷售建築面積44,849平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售該項目第一期的該部分42,389平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣597.6百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣1,164.9百萬元的按揭擔保。

項目由平潭置業開發。我們於二零一三年十月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣463.6百萬元。我們已於二零一四年五月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,614.0百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣236.6百萬元。

(42) ***正榮•御湖灣***

正榮•御湖灣位於福建省福州市平潭縣綜合實驗區，前往公共運輸、教育及醫療服務設施，交通便捷，位置依傍竹嶼湖。項目由高層公寓大廈及若干零售空間組成，全部均擬作銷售，總佔地面積約為23,228平方米，規劃總建築面積約109,428平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
82,879	4,445	19,229	2,876	109,428	二零一五年九月	二零一八年十二月

截至二零一七年十月三十一日，該項目正在開發中且預期竣工後擁有可銷售建築面積86,893平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們就該項目預售86,834平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣669.3百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣345.6百萬元。

項目由平潭投資開發。我們於二零一五年三月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣120.0百萬元。我們已於二零一五年八月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣446.7百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣100.3百萬元。

(43) ***正榮•悅湖灣***

正榮•悅湖灣位於福建省福州市平潭綜合實驗區，前往公共運輸、教育及醫療服務設施，交通便捷，位置依傍竹嶼湖。項目由住宅大廈及若干零售空間組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為38,550平方米，規劃總建築面積約137,351平方米。項目計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積						
期數	住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
			(平方米)				
第一期	49,033	2,009	13,831	4,685	69,558	二零一七年三月	二零二零年四月
第二期	49,414	2,049	13,682	2,648	67,793	二零一七年八月	二零二零年十月
總計	98,447	4,058	27,513	7,333	137,351		

截至二零一七年十月三十一日，該項目第一期及第二期正在開發中，預期竣工後的可銷售建築面積分別為51,042平方米及51,463平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售該項目第一期及第二期分別的45,404平方米及18,698平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣95.7百萬元且並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由正榮山田正泰開發。我們於二零一六年十一月訂立有關土地出讓合同並已悉數支付總土地出讓金人民幣348.5百萬元。我們截至二零一七年三月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣401.6百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣467.6百萬元。

(44) ***平潭正榮府一期***

平潭正榮府一期位於福建省福州市平潭綜合試驗區。該項目為一個多用途綜合項目，由公寓、SOHO及其他周邊商業區域組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為66,560平方米，規劃總建築面積約239,620平方米。該項目計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
居住	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
171,454	7,265	51,758	9,143	239,620	二零一八年三月	二零二一年十月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為239,620平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由平潭正升開發。我們於二零一七年六月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金為人民幣1,100.0百萬元。我們已於二零一七年十一月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們並無於項目錄得任何開發成本。為完成項目，我們估計將錄得開發成本約人民幣1,963.3百萬元。

(45) ***平潭正榮府二期***

平潭正榮府二期位於福建省福州市平潭綜合試驗區。該項目計劃為一個住宅及商業項目，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為52,321平方米，規劃總建築面積約202,011平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
141,998	10,203	45,390	4,420	202,011	二零一八年五月	二零二一年九月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為202,011平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由福州置業開發。我們於二零一七年七月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣1,066.0百萬元，截至二零一七年十月三十一日，其中約人民幣852.8百萬元已獲支付，而餘額預計於二零一八年一月前支付。我們仍未取得有關土地使用證，預計於二零一八年二月前取得。截至二零一七年六月三十日，我們並無於項目錄得任何開發成本。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,823.4百萬元。

我們附屬公司開發的物業項目－莆田

(46) ***正榮•潤璟***

正榮•潤璟位於福建省莆田市荔城區。項目為住宅項目，由高層公寓大廈及商用空間組成，全部均作銷售。項目總佔地面積約為70,655平方米，規劃總建築面積約268,162平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
182,763	22,547	14,730	48,122	268,162	二零一四年九月	二零一七年四月

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為268,162平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為181,680平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣2,129.2百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣1,033.1百萬元的按揭擔保。

項目由莆田投資開發。我們於二零一三年十一月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,234.0百萬元。我們已於二零一四年一月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣2,358.6百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣185.6百萬元。

(47) ***正榮財富中心***

莆田正榮•金融財富中心，我們其後以正榮財富中心為項目名稱開發，位於福建省莆田市荔城區，連繫公共運輸，前往教育及醫療設施很是便利，座落於木蘭溪後面。項目為混合式建築，由高層公寓大廈、購物商場、SOHO及辦公空間以及其他周邊商業空間組成。我們計劃將購物中心及SOHO持作投資，而該項目內所有其他物業供銷售。項目獲亞洲商業

地產協會評為「亞洲地產領袖大獎－十大最佳城市綜合體」。項目總佔地面積約為199,941平方米，規劃總建築面積約929,323平方米，計劃分四期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

期數	建築面積						實際／估計動工日期	實際／估計竣工日期
	住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計		
	(平方米)							
A1地塊	–	160,258	100,081	23,435	1,975	285,749	二零一四年六月	二零一七年一月
A2地塊	–	–	79,999	26,885	3,035	109,919	二零一八年三月	二零二零年十二月
B1地塊	166,027	12,887	–	14,629	46,383	239,926	二零一三年四月	二零一六年一月
B2地塊	203,679	8,801	–	24,700	56,550	293,730	二零一三年十一月	二零一六年十一月
總計	369,706	181,945	180,080	89,648	107,944	929,323		

截至二零一七年十月三十一日，項目A1、B1及B2地塊已竣工，總建築面積分別為285,749平方米、239,926平方米及293,730平方米，其中可供銷售或出租總建築面積分別為192,527平方米、17,399平方米及22,739平方米。截至二零一七年十月三十一日，項目A2地塊計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為109,919平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣90.2百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣2,136,5百萬元的按揭擔保。

我們擬將規劃建築面積為176,247平方米的部分該項目持作投資物業，主要用作購物商場。莆田正榮•財富中心的購物商場是我們開發的首個購物商場，由我們持有及管理，作投資用途。莆田正榮•財富中心於二零一五年十二月十八日開業，是福建省莆田市最大的城市購物商場，為所有年齡段客戶提供綜合購物、餐飲、娛樂、休閒及其他生活方式解決方案，客戶在此可在現代化、舒適及輕鬆的環境下購買所有物品及進行各種活動。

項目由莆田財富中心開發。我們於二零一二年八月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣916.0百萬元。我們已於二零一二年八月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣4,877.5百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣787.3百萬元。

(48) *正榮•御品蘭灣*

莆田正榮•懿品蘭灣(我們其後開發並以正榮•御品蘭灣為項目名稱)，位於福建省莆田市城廂區，連接商業、文化與娛樂地區，交通便捷。項目由住宅大廈及商業空間組成，大多數均已售出。項目總佔地面積約30,844平方米，總建築面積約110,117平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
85,806	3,051	5,924	15,336	110,117	二零一一年六月	二零一四年四月

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為110,117平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為64平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣16.1百萬元，且並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由莆田房地產開發。我們於二零一零年十二月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣183.0百萬元。我們已於二零一一年一月取得有關土地使用權證。截至二零一七年六月三十日，我們已完成該項目的建設，而我們於項目錄得開發成本人民幣595.8百萬元。

(49) ***正榮•時代廣場***

正榮•時代廣場位於福建省莆田荔城區，鄰近公共交通及商業中心。項目為綜合用途建築，由高層公寓大廈、零售步行街及周邊商用空間組成。我們持有若干用於投資的零售空間，而該項目的其他物業全部均作銷售。該項目佔地總面積約為118,943平方米，總建築面積約為229,088平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
133,293	68,891	4,585	22,319	229,088	二零零七年五月	二零一四年三月

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為229,088平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為44,769平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣10.7百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣174.8百萬元的按揭擔保。

我們擬將規劃建築面積為35,819平方米的部分該項目持作投資物業，主要用作購物商場。進一步詳情請參閱「－管理商業物業－我們的投資物業」。

項目由莆田置業開發。我們於二零零五年四月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣63.0百萬元。我們已於二零零六年七月取得有關土地使用權證。截至二零一七年六月三十日，我們已完成該項目的建設，而我們於項目錄得開發成本人民幣1,437.9百萬元。

(50) ***正榮•荔園華府***

正榮•荔園華府位於福建省莆田市荔城區，連接商業、文化與娛樂地區，交通便捷。項目由住宅大廈及商業空間組成，大多數均已售出。項目總佔地面積約35,268平方米，總建築面積約78,143平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
66,011	4,666	2,204	5,261	78,143	二零零七年一月	二零一零年六月

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為78,143平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為819平方米。截至二零一七年六月三十日，我們並未收取預付款項，且並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由莆田置業開發。我們於二零零五年四月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣17.2百萬元。我們已於二零零六年七月取得有關土地使用權證。截至二零一七年六月三十日，我們已完成該項目的建設，而我們於項目錄得開發成本人民幣341.2百萬元。

(51) *正榮•御品世家*

正榮•御品世家位於福建省莆田市荔城區，位於市中心，鄰近公共運輸，設施齊備，例如學校、醫院及公園。項目由住宅大廈及商業空間組成，全部均作銷售。項目總佔地面積約42,431平方米，總建築面積約95,542平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
71,489	1,625	6,271	16,157	95,542	二零一二年九月	二零一六年十月

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為95,542平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為5,595平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣13.4百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣174.8百萬元的按揭擔保。

項目由莆田置業開發。我們於二零零五年四月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣71.5百萬元。我們已於二零零六年七月取得有關土地使用權證。截至二零一七年六月三十日，我們已完成該項目的建設，而我們於項目錄得開發成本人民幣589.2百萬元。

(52) ***莆田正榮府***

莆田正榮府(亦稱作莆田玉湖)位於福建省福州市荔城區，鄰近學校、公園及商業地區。預期項目將由低、中、高層公寓大廈組成，附帶零售區域，全部均作銷售。項目總佔地面積約94,108平方米，規劃總建築面積約293,673平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
216,456	1,232	63,147	12,838	293,673	二零一六年八月	二零一九年十二月

截至二零一七年十月三十一日，該項目正在開發中且預期竣工後擁有可銷售建築面積275,747平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們就該項目預售179,808平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣875.4百萬元，但並無為購買項目物業的客戶提供人民幣392.4百萬元的按揭擔保。

項目由莆田玉湖發。我們於二零一六年四月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣745.0百萬元。我們於二零一六年五月取得有關土地使用權證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,040.8百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣675.3百萬元。

(53) ***正榮•木蘭紫闕***

正榮•木蘭紫闕位於福建省莆田市城廂區。鄰近學校、公園及商業地區。預期項目將為住宅項目，附帶部分零售區域，全部均作銷售。項目總佔地面積約為33,283平方米，規劃總建築面積約110,416平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
83,581	1,001	21,071	4,763	110,416	二零一七年九月	二零一九年十一月

截至二零一七年十月三十一日，該項目為發展中，且預期竣工後的可銷售建築面積為110,416平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們尚未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由正榮正宏(莆田)開發。我們於二零一六年十月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣618.0百萬元。我們於二零一六年十二月取得有關土地使用權證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣680.5百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣378.1百萬元。

(54) ***莆田 • PS拍－2017-10***

莆田 • PS拍－2017-10位於福建省莆田市涵江區。該項目計劃為一個住宅項目，由高層公寓及聯排組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為79,698平方米，規劃總建築面積約159,487平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積					
住宅	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
	(平方米)				
93,792	63,050	2,645	159,487	二零一八年二月	二零二零年八月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為159,487平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由莆田正潤開發。我們於二零一七年五月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金為人民幣980.0百萬元。我們已於二零一七年九月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣539.1百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣1,132.5百萬元。

(55) ***濱溪 • 正榮府***

濱溪 • 正榮府位於福建省莆田玉湖新城片區。預期該項目包括住宅樓宇及商業空間，全部均擬作銷售。該項目總佔地面積約為23,926平方米，規劃總建築面積約65,850平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
		(平方米)				
42,702	3,600	17,998	1,550	65,850	二零一八年三月	二零二零年五月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，並預期竣工後總建築面積為65,850平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們尚未開始預售該項目。

該項目由莆田置業開發。我們於二零一七年十月訂立有關土地出讓合同，總土地出讓金為人民幣359.0百萬元，當中約人民幣33.0百萬元已於截至二零一七年十月三十一日支付，並預期餘下結餘將於二零一七年十二月支付。我們尚未取得及預期將於二零一八年一月前取得有關土地使用權證。

(56) ***石獅 • 正榮府***

石獅 • 正榮府位於福建省石獅市。預期該項目包括住宅樓宇，全部均擬作銷售。該項目總佔地面積約為33,942平方米，規劃總建築面積約115,599平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積					
住宅	停車場	配套區域	總計	估計動工日期	估計竣工日期
	(平方米)				
87,541	24,979	3,079	115,599	二零一七年十二月	二零二零年三月

截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，並預期竣工後總建築面積為115,599平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們尚未開始預售該項目。

該項目由石獅正升開發。我們於二零一七年八月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金為人民幣363.0百萬元。我們已於二零一七年十月取得有關土地使用權證。

我們附屬公司開發的物業項目－南昌

(57) ***正榮•學府壹號***

南昌正榮•潤園(我們其後以正榮•學府壹號為項目名稱開發及推廣)，位於江西省南昌市紅谷灘區，位置優越，鄰近校舍，連接公共運輸。項目由住宅大廈及部分商業空間組成，全部均作銷售。項目總佔地面積約59,558平方米，規劃總建築面積約162,504平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
127,071	1,818	33,545	69	162,504	二零一四年十一月	二零一七年八月

截至二零一七年十月三十一日，該項目為已竣工，總建築面積為162,504平方米，當中總建築面積2,391平方米為可供銷售或租賃。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣1,223.7百萬元，並為購買項目物業的客戶提供人民幣648.3百萬元的按揭擔保。

項目由南昌紅谷開發。我們於二零一三年十月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣662.0百萬元。我們已於二零一四年七月取得有關土地使用證。於截至二零一七年六月三十日，我們已就項目產生開發成本人民幣1,226.3百萬元。我們估計將就完成項目產生額外開發成本約人民幣83.1百萬元。

(58) ***正榮•潤城***

正榮•潤城位於江西省南昌市新建區，位置優越，鄰近公共運輸，基礎設施周全齊備，包括學校、醫院及超市。項目由高層公寓大廈及部分商業空間組成。我們擬將若干空間持作投資，而該項目內其他物業則全部作銷售。項目總佔地面積約68,313平方米，總建築面積約288,632平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
219,197	17,985	49,543	1,907	288,632	二零一四年六月	二零一六年九月

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為288,632平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為8,181平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣33.9百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣882.6百萬元。

項目由南昌新建開發。我們於二零一三年十月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣636.3百萬元。我們已於二零一三年十一月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們已完成該項目的建設，而我們於項目錄得開發成本人民幣1,537.6百萬元。

(59) ***正榮•御朝陽***

正榮•御朝陽位於江西省南昌西湖區。該項目由我們以南昌正榮· 御灣、南昌正榮•御峯、南昌正榮•御品、南昌正榮•御尊及南昌正榮•御園等名稱開發及推廣的五副鄰近地塊組成。南昌正榮•御灣亦以南昌正榮•十里江山的項目名稱推廣。南昌正榮•御朝陽由高層及低層住宅大廈、聯排及部分商業空間組成，全部均作銷售。該項目總佔地面積約177,761平方米，總建築面積約601,244平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

期數	建築面積					實際動工日期	實際竣工日期
	住宅	零售	停車場	配套區域	總計		
			(平方米)				
十里江山	124,273	2,273	31,670	2,793	161,009	二零一三年三月	二零一六年二月
御峯	95,056	1,155	39,999	2,349	138,559	二零一三年六月	二零一六年六月
御品	101,155	1,374	36,968	2,376	141,874	二零一一年八月	二零一五年九月
御尊	46,462	867	16,237	1,710	65,276	二零一一年八月	二零一五年五月
御園	66,404	1,718	24,087	2,317	94,527	二零一零年十二月	二零一三年十一月
總計	433,351	7,387	148,961	11,546	601,244		

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為601,244平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為23,263平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣212.9百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣1,905.8百萬元。

項目由南昌世歐開發。我們於二零零九年十二月至二零一一年九月就多副地塊訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,411.4百萬元。我們已於二零一零年二月至二零一一年十一月就多副地塊取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們已完成該項目的建設，而我們於項目錄得開發成本人民幣3,628.1百萬元。

(60) *正榮•大湖之都*

正榮•大湖之都位於江西省南昌市南昌縣，鄰近湖泊，基礎設施周全齊備，包括學校、醫院、銀行及商場。項目由低、中、高層公寓大廈、聯排及商業空間組成。我們持有項目內若干商業空間作投資。該項目總佔地面積約763,037平方米，總建築面積約1,339,336平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
1,194,628	52,068	78,756	13,884	1,339,336	二零零四年五月	二零一七年六月

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為1,339,336平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為43,081平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣36.7百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供人民幣1,099.0百萬元的按揭擔保。

我們持有規劃總建築面積15,972平方米的該項目部分作投資物業，主要用作超市。進一步詳情請參閱「－管理商業物業－我們的投資物業」。

項目由南昌置業開發。我們於二零零三年五月至二零一六年五月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣252.0百萬元。我們自二零零三年六月至二零零六年六月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣4,092.8百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣305.4百萬元。

於本項目開發過程中，我們經歷與有缺陷地塊相關的不合規事件。有關更多詳情，請參閱「－遵守法律及法規－不合規事宜－有缺陷地塊」。

(61) ***經開•正榮府***

經開•正榮府位於江西省南昌經濟技術開發區，公共交通便利，基礎設施周全齊備，包括學校、醫院及超市。項目由高層及低層公寓大廈以及部分商用空間組成，全部擬作銷售。項目獲搜狐網評為「2017最值得期待樓盤」。項目總佔地面積約103,413平方米，總建築面積約288,545平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
		（平方米）				
195,177	41,507	45,818	6,044	288,545	二零一七年三月	二零二零年十一月

截至二零一七年十月三十一日，該項目部分正在開發中，預期峻工後可銷售建築面積為124,438平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已預售該項目該部分的29,239平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目剩餘部分計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為118,534平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣16.2百萬元，且並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由南昌正創開發。我們於二零一六年七月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,427.1百萬元。我們已於二零一六年九月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,577.2百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣949.9百萬元。

(62) ***正榮•西湖紫闕***

正榮•西湖紫闕位於江西省南昌經濟技術開發區，公共交通便利，基礎設施周全齊備，包括學校、醫院及超市。項目由高層公寓大廈及若干商業區組成，全部擬作銷售。項目總佔地面積約7,049平方米，總建築面積約20,721平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積					
住宅	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	估計竣工日期
（平方米）					
13,980	5,202	1,539	20,721	二零一七年四月	二零一九年十一月

截至二零一七年十月三十一日，該項目正在開發中，且預期竣工後的可銷售建築面積為13,980平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們並未開始預售該項目。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

項目由南昌正榮正興開發。我們於二零一六年八月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣146.2百萬元。我們已於二零一六年九月取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣163.9百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣121.2百萬元。

我們附屬公司開發的物業項目－宜春

(63) *正榮•御品濱江*

正榮•御品濱江位於江西省宜春市袁州區。項目位於中央商業區，便於乘坐公共運輸。項目由聯排、高層公寓大廈、SOHO、辦公及其他商業空間組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約171,791平方米，規劃總建築面積約486,108平方米。項目計劃分五期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

期數	建築面積 住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際／估計竣工日期
	(平方米)							
南一期	25,565	–	–	4,326	–	29,891	二零一二年三月	二零一三年四月
南二期	138,431	4,397	–	33,803	7,600	184,232	二零一二年三月	二零一三年十二月
北一期	53,980	12,776	–	44,880	–	111,635	二零一三年八月	二零一五年八月
北二期	72,661	4,383	15,589	–	3,997	96,630	二零一四年六月	二零一八年六月
北三期	61,245	–	–	–	2,475	63,720	二零一五年七月	二零一八年八月
總計	351,882	21,556	15,589	83,009	14,073	486,108		

截至二零一七年十月三十一日，該項目南一期及北一期已竣工，總建築面積分別為29,891平方米及111,635平方米，其中北一期的總建築面積為4,444平方米可供租賃。截至二零一七年十月三十一日，該項目南二期及北二期部分已竣工，總建築面積分別為181,532平方米及82,866平方米，其中可供銷售或出租總建築面積分別為1,274平方米及1,845平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目北二期及北三期部分正在開發中且預期於竣工後擁有可銷售建築面積分別為12,561平方米及61,245平方米。截至二零一七年十月三十一日，我們已分別預售該項目北二期及北三期的12,241平方米及60,626平方米。該項目南二期的餘下部分計劃作未來開發，且預期竣工後的總建築面積為2,700平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣318.9百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣553.2百萬元。

項目由江西房地產開發。我們於二零一二年二月至二零一三年一月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣593.0百萬元。我們自二零一二年二月至二零一三年三月取得多塊土地的有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們於項目錄得開發成本人民幣1,715.0百萬元。為完成項目，我們估計將再錄得開發成本約人民幣254.3百萬元。

(64) *正榮•麗景濱江*

正榮•麗景濱江位於江西省宜春市袁州區。項目位於中央商業區，便於乘坐公共交通。項目由聯排及高層公寓大廈組成，全部均作銷售。項目總佔地面積約138,667平方米，規劃總建築面積約223,787平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積						
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	實際動工日期	實際竣工日期
		(平方米)				
192,703	12,403	14,525	4,157	223,787	二零零七年九月	二零一三年九月

截至二零一七年十月三十一日，該項目已竣工，總建築面積為223,787平方米，其中可供銷售或出租總建築面積為26平方米。截至二零一七年六月三十日，我們已收取預付款項約人民幣0.4百萬元，並為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保人民幣140.3百萬元。

項目由江西房地產開發。我們於二零零二年十月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣10.5百萬元。我們已於二零零五年至二零零七年就六幅地塊取得有關土地使用證。截至二零一七年六月三十日，我們已完成項目的建設，而我們於項目錄得開發成本人民幣480.3百萬元。

我們合營企業所持物業項目－嘉興

(65) ***中南正榮•海上明悅***

中南正榮•海上明悅位於浙江省平湖市。該項目公共交通便利。預期該項目將包括住宅樓宇及商業空間，全部擬作銷售。該項目總佔地面積約為33,424平方米，規劃總建築面積約84,746平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	估計動工日期	估計竣工日期
(平方米)								
58,098	1,037	18,699	6,912	84,746	42,373	50.0%	二零一七年十一月	二零一九年十二月

項目由我們的合營企業上海爵敘開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，預期竣工後我們應佔的總建築面積為42,373平方米。截至二零一七年十月三十一日，上海爵敘尚未開始預售該項目。

有關土地出讓合同已於二零一七年六月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣345.0百萬元。上海爵敘已於二零一七年八月取得有關土地使用權證。

我們合營企業所持物業項目－蘇州

(66) ***金輝正榮•花漫四季***

金輝正榮•花漫四季位於江蘇省蘇州市吳中區。預期為住宅項目，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為32,044平方米，規劃總建築面積約82,018平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積							
住宅	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	實際動工日期	估計竣工日期
(平方米)							
62,488	16,675	2,855	82,018	40,189	49.0%	二零一七年五月	二零一九年三月

該項目由我們的合營企業蘇州融輝開發。截至二零一七年六月三十日，該項目計劃正在開發中，且預期竣工後我們應佔的總建築面積為40,189平方米。截至二零一七年十月三十一日，蘇州融輝已預售該項目我們應佔的總建築面積1,240平方米。截至二零一七年六月三十日，我們並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

有關土地出讓合同已於二零一六年十一月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣521.4百萬元。蘇州融輝已於二零一七年一月取得有關土地使用權證。

(67) ***蘇州 • WJ-J-2017-017***

蘇州 • WJ-J-2017-017位於江蘇省蘇州吳江區。該項目公共交通便利。預期該項目將包括住宅樓宇及商業空間，全部均擬作銷售。該項目總佔地面積約為5,759平方米，規劃總建築面積約21,534平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	估計動工日期	估計竣工日期
(平方米)								
14,008	3,460	3,733	333	21,534	10,767	50.0%	二零一七年十一月	二零一九年三月

項目由我們的合營企業蘇州程瑞開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，預期竣工後我們應佔的總建築面積為10,767平方米。截至二零一七年十月三十一日，蘇州程瑞尚未開始預售該項目。

有關土地出讓合同於二零一七年五月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣32.5百萬元。蘇州程瑞已於二零一七年十月取得有關土地使用權證。

(68) ***蘇州 • WJ-J-2017-016***

蘇州 • WJ-J-2017-016位於江蘇省蘇州吳江區。該項目公共交通便利。預期該項目將包括住宅樓宇，全部擬作銷售。該項目總佔地面積約為7,585平方米，規劃總建築面積約14,417平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積							
住宅	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	估計動工日期	估計竣工日期
		(平方米)					
8,211	3,617	2,588	14,417	7,208	50.0%	二零一七年十一月	二零一九年三月

項目由我們的合營企業蘇州領瑞開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，預期竣工後我們應佔的總建築面積為7,208平方米。截至二零一七年十月三十一日，蘇州領瑞尚未開始預售該項目。

有關土地出讓合同於二零一七年五月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣30.5百萬元。蘇州領瑞已於二零一七年十月取得有關土地使用權證。

我們合營企業持有的物業項目－合肥

(69) ***碧桂園正榮 • 悅璽***

碧桂園正榮 • 悅璽位於合肥市新站區。該項目計劃為一個住宅項目，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為44,787平方米，規劃總建築面積約117,976平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	實際動工日期	估計竣工日期
(平方米)								
92,385	615	22,923	2,053	117,976	57,808	49.0%	二零一七年四月	二零二零年六月

項目由我們的合營企業合肥碧榮開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目正在開發，預期竣工後我們應佔的總建築面積為57,808平方米。截至二零一七年十月三十一日，合肥碧榮已預售該項目我們應佔的總建築面積44,273平方米。截至二零一七年六月三十日，合肥碧榮並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

我們於二零一七年三月收購該項目的股權，並已悉數支付總地價人民幣416.5百萬元。

(70) *公元天下*

公元天下位於合肥市濱湖區。該項目計劃為一個多用途綜合項目，包括住宅區域、SOHO及商業空間，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為130,918平方米，規劃總建築面積約392,301平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	實際動工日期	估計竣工日期
(平方米)								
232,683	77,865	78,586	3,167	392,301	129,549	33.0%	二零一七年七月	二零一九年十月

項目由我們的合營企業合肥和桂開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目某部分為開發中，預期竣工後我們應佔總建築面積為96,485平方米。截至二零一七年十月三十一日，合肥和桂已預售項目該部分我們應佔的總建築面積14,182平方米。該項目餘下部分計劃作未來開發，預期竣工後我們應佔的總建築面積為32,974平方米。截至二零一七年六月三十日，合肥和桂並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

我們於二零一七年七月收購該項目的股權，並已悉數支付總地價人民幣2,089.0百萬元。

我們合營企業所持物業項目－武漢

(71) ***正榮•紫闕台***

正榮•紫闕台位於湖北省武漢市武昌區。項目由高層公寓大廈組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為136,139平方米，規劃總建築面積約389,131平方米，計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積								
期數	住宅	零售	停車場	配套區域	應佔總計	總面積	本集團應佔權益	估計動工日期	估計竣工日期
				(平方米)					
第一期	135,927	2,277	50,786	3,816	192,806	96,403	50.0%	二零一八年四月	二零二零年一月
第二期	144,392	–	50,377	1,556	196,325	98,163	50.0%	二零一九年三月	二零二一年六月
總計	280,319	2,277	101,163	5,372	389,131	194,566			

該項目由我們的合營企業武漢正升開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，且預期竣工後我們應佔的總建築面積為194,566平方米。截至二零一七年十月三十一日，武漢正升並未開始預售該項目。截至二零一七年六月三十日，武漢正升並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

武漢正升於二零一六年十月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣4,585.9百萬元。武漢正升已於二零一七年三月取得有關土地使用權證。

我們合營企業所持物業項目－長沙

(72) ***梅溪•正榮府***

梅溪•正榮府位於湖南省長沙市湘江新區。項目由高層公寓大廈及其他商用空間組成，全部均作銷售。項目獲新浪樂居網評為「2016年度宜居樓盤」。項目總佔地面積約為108,221平方米，規劃總建築面積約346,235平方米，計劃分兩期開發。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

	建築面積								
期數	住宅	零售	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	實際／估計動工日期	估計竣工日期
	(平方米)								
一期	140,297	7,800	38,009	7,381	193,487	96,744	50.0%	二零一六年九月	二零一八年九月
二期	121,290	–	26,087	5,370	152,747	76,374	50.0%	二零一七年十二月	二零二零年四月
總計	261,587	7,800	64,097	12,751	346,235	173,117			

項目由我們的合營企業長沙正榮正泰開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目一期及二期某部分正在開發中且預期於竣工後我們應佔的總建築面積分別為96,744平方米及55,694平方米。截至二零一七年十月三十一日，長沙正榮正泰已預售該項目一期我們應佔的總建築面積60,883平方米。截至二零一七年十月三十一日，該項目二期餘下部分計劃作未來開發，且預期竣工後我們應佔的總建築面積為20,680平方米。截至二零一七年六月三十日，長沙正榮正泰並無為購買該項目物業的客戶提供按揭擔保。

長沙正榮正泰於二零一六年五月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,122.1百萬元。長沙正榮正泰已於二零一六年十一月取得有關土地使用證。

我們合營企業持有的物業項目－南昌

(73) ***新力合園***

新力合園位於江西省南昌市九龍湖區。該項目計劃為一個商業及住宅項目，由公寓及商業區域組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為90,420平方米，規劃總建築面積約240,926平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	實際動工日期	估計竣工日期
(平方米)								
174,774	14,634	49,659	1,860	240,926	45,776	19.0%	二零一七年九月	二零一九年九月

項目由我們的合營企業南昌建美開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃為開發中，且預期竣工後我們應佔的總建築面積為45,776平方米。截至二零一七年十月三十一日，南昌榮科已預售該項目我們應佔的總建築面積14,315平方米。截至二零一七年六月三十日，南昌榮科並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

有關土地出讓合同已於二零一七年四月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣728.3百萬元。

(74) ***正榮華潤•玲瓏府***

正榮華潤•玲瓏府位於江西省南昌九龍湖區。該項目公共交通便利。預期該項目將包括住宅樓宇及商業空間，全部擬作銷售。該項目總佔地面積約為72,103平方米，規劃總建築面積約361,414平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	估計動工日期	估計竣工日期
(平方米)								
279,146	8,805	71,830	1,633	361,414	90,354	25.0%	二零一七年十二月	二零一九年十一月

項目由我們的合營企業南昌正潤開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發且預期竣工後我們應佔的總建築面積為90,354平方米。截至二零一七年十月三十一日，南昌正潤尚未開始預售該項目。截至二零一七年六月三十日，南昌正潤並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

有關土地出讓合同已於二零一七年四月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣579.9百萬元。南昌正潤已於二零一七年五月取得有關土地使用權證。截至二零一七年六月三十日，我們已產生項目開發成本人民幣603.2百萬元。我們估計完成項目將產生額外開發成本約人民幣507.0百萬元。

我們聯營公司持有的物業項目－上海

(75) ***上海 • 201419370776439142***

上海 • 201419370776439142位於上海青浦區。該項目公共交通便利。預期該項目將包括購物商場及SOHO辦公室，主要擬作銷售。該項目總佔地面積約為70,857平方米，規劃總建築面積約307,227平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積							
零售	SOHO及辦公室	停車場	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	估計動工日期	估計竣工日期
		(平方米)					
84,270	112,873	110,084	307,227	61,445	20.0%	二零一八年五月	二零二零年十一月

項目由我們的聯營公司上海煦曦房地產有限公司開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，預期竣工後我們應佔的總建築面積為61,445平方米。截至二零一七年十月三十一日，上海煦曦房地產有限公司尚未開始預售該項目。

上海煦曦房地產有限公司於二零一七年七月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,430.0百萬元。上海煦曦房地產有限公司已於二零一七年九月取得有關土地使用權證。

我們聯營公司持有的物業項目－南京

(76) ***南京 • 320115001022GB00780-GB00784***

南京 • 320115001022GB00780-GB00784位於江蘇省南京江寧區。該項目公共交通便利。預期該項目將包括住宅樓宇、SOHO辦公室及商業空間，全部擬作銷售。該項目總佔地面積約為54,173平方米，規劃總建築面積約248,880平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積									
住宅	零售	SOHO及辦公室	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	估計動工日期	估計竣工日期
			(平方米)						
105,503	16,609	54,120	68,794	3,854	248,880	49,776	20.0%	二零一八年四月	二零二一年六月

項目由我們的聯營公司Nanjing Taiqi Real Estate Development Co., Ltd.開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發，預期竣工後我們應佔的總建築面積為49,776平方米。截至二零一七年十月三十一日，Nanjing Taiqi Real Estate Development Co., Ltd.尚未開始預售該項目。

有關土地出讓合同已於二零一七年七月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,700.0百萬元。Nanjing Taiqi Real Estate Development Co., Ltd.尚未取得有關土地使用權證並預期於二零一七年十二月前取得。

我們聯營公司持有的物業項目－蘇州

(77) ***禹洲招商•拾鯉***

禹洲招商•拾鯉位於江蘇省蘇州相城區。該項目公共交通便利。預期該項目將包括住宅樓宇及商業空間，全部擬作銷售。該項目總佔地面積約為128,313平方米，規劃總建築面積約320,580平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	實際動工日期	估計竣工日期
		(平方米)						
211,145	4,840	64,606	39,989	320,580	64,116	20.0%	二零一七年七月	二零一九年十一月

項目由我們的聯營公司蘇州灝溢房地產開發有限公司開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目的一部分正在開發並預期竣工後我們應佔的總建築面積為41,519平方米。該項目其餘部分計劃作未來開發且預期竣工後我們應佔的總建築面積為22,597平方米。截至二零一七年十月三十一日，蘇州灝溢房地產開發有限公司已預售該項目我們應佔的總建築面積3,571平方米。

有關土地出讓合同已於二零一七年二月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,521.3百萬元。蘇州灝溢房地產開發有限公司已於二零一七年四月取得關土地使用權證。

(78) ***蘇州 • WJ-J-2017-019***

蘇州 • WJ-J-2017-019位於江蘇省蘇州吳江高新區。預期該項目將為住宅項目，包括聯排，全部擬作銷售。該項目總佔地面積約為66,738平方米，規劃總建築面積約122,638平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積							
住宅	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	實際動工日期	估計竣工日期
(平方米)							
68,949	52,404	1,285	122,638	44,150	36.0%	二零一七年十月	二零一八年十一月

項目由我們的聯營公司蘇州正創開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目正在開發並預期竣工後我們應佔的總建築面積為44,150平方米。截至二零一七年十月三十一日，蘇州正創尚未開始預售該項目。截至二零一七年六月三十日，蘇州正創並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

有關土地出讓合同已於二零一七年五月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣907.6百萬元。蘇州正創已於二零一七年八月取得有關土地使用權證。截至二零一七年六月三十日，我們已產生項目開發成本人民幣244.3百萬元。我們估計完成項目將產生額外開發成本約人民幣1,229.1百萬元。

我們聯營公司持有的物業項目－武漢

(79) ***清能正榮府***

清能正榮府位於湖北省武漢黃陂區。該項目公共交通便利。預期該項目將包括住宅樓宇及商業空間，全部擬作銷售。該項目總佔地面積約為156,511平方米，規劃總建築面積約622,643平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	實際動工日期	估計竣工日期
(平方米)								
425,473	9,900	178,238	9,032	622,643	31,132	5.0%	二零一八年四月	二零二一年十一月

項目由我們的聯營公司武漢清能德成置業有限公司開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發並預期竣工後我們應佔的總建築面積為31,132平方米。截至二零一七年十月三十一日，武漢清能德成置業有限公司尚未開始預售該項目。

武漢清能德成置業有限公司於二零一七年八月訂立有關土地出讓合同，並已悉數支付總土地出讓金人民幣1,048.0百萬元。武漢清能德成置業有限公司已於二零一七年九月取得有關土地使用權證。

我們聯營公司持有的物業項目－鄭州

(80) ***旭輝正榮首府***

旭輝正榮首府位於鄭州市二七區。該項目計劃為一個住宅項目，由高層公寓大廈及商用空間組成，全部均擬作銷售。項目總佔地面積約為69,439平方米，規劃總建築面積約221,307平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	實際動工日期	估計竣工日期
(平方米)								
166,497	1,488	47,879	5,444	221,307	53,114	24.0%	二零一七年八月	二零一九年三月

項目由我們的聯營公司鄭州盛清房地產開發有限公司開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目某部分為開發中，預期竣工後我們應佔總建築面積為19.468平方米。該項目餘下部分計劃作未來開發，且預期竣工後我們應佔的總建築面積為33,645平方米。截至二零一七年十月三十一日，鄭州盛清房地產開發有限公司並未開始預售項目。截至二零一七年六月三十日，鄭州盛清房地產開發有限公司並無為購買項目物業的客戶提供按揭擔保。

我們已於二零一七年六月收購該項目的股權，並已悉數支付總地價人民幣988.9百萬元。

我們聯營公司持有的物業項目－天津

(81) ***天津•津濱北塘(掛)2017-1-A/B/C/D/E/F/G/H/I/J***

天津•津濱北塘(掛)2017-1-A/B/C/D/E/F/G/H/I/J位於天津濱海新區。該項目公共交通便利。預期該項目將包括聯排及商業空間，全部擬作銷售。該項目總佔地面積約為149,245平方米，規劃總建築面積約219,707平方米。

項目截至二零一七年十月三十一日的詳情如下：

建築面積								
住宅	零售	停車場	配套區域	總計	應佔總面積	本集團應佔權益	估計動工日期	估計竣工日期
			(平方米)					
161,933	904	46,683	10,187	219,707	27,463	12.5%	二零一八年四月	二零一九年十二月

項目由我們的聯營公司天津順集置業有限公司開發。截至二零一七年十月三十一日，該項目計劃作未來開發並預期竣工後我們應佔的總建築面積為27,463平方米。截至二零一七年十月三十一日，天津順集置業有限公司尚未開始預售該項目。

有關土地出讓合同已於二零一七年七月訂立，並已悉數支付總土地出讓金人民幣2,560.3百萬元。天津順集置業有限公司尚未取得關土地使用權證並預期於二零一八年一月前取得。

項目營運及管理

我們的項目開發流程

憑藉開發從大規模住宅物業到涵蓋住宅樓宇、購物商場、SOHO及辦公室空間以及其他周邊商用空間的綜合多用途物業等多類物業項目，我們展現出強大的執行能力及豐富的經驗。下圖載列我們開發物業項目一般涉及的主要階段：

市場研究及選址

我們一般在中國經濟發達的城市及我們認為具有強大增長前景的其他城市的城市中心及新開發區中心區，選擇開發項目的地盤。我們的市場研究活動涵蓋對我們營運所在或我們計劃拓展的選定城市的一般性研究，並將包括有關潛在客戶、客戶需求以及該等城市合適地塊的供應情況及估計成本的資料及分析。

在收購一幅土地之前，我們的管理層會考慮影響當地物業市場發展的主要因素，並根據可行性分析及研究作出決策。我們在選址時考慮的主要因素包括下列各項：

- 城市的整體經濟狀況及發展前景；
- 當地居民的收入水平及購買力；
- 城市及當地(尤其是目標地盤方圓五公里範圍內周邊地區)的人口密度；
- 基礎設施、當地政府的城市規劃及發展計劃；
- 當地物業市場的增長趨勢；
- 地盤在城市的位置、與市中心的距離以及交通及公用設施的便利性；
- 地盤是否與我們的產品定位匹配；及
- 估計開發成本及時間以及預期投資回報。

我們將大量管理資源投入選址過程，這涉及到不同職能部門之間的協作。一旦可進行對目標地塊的深入可行性研究，投資管理中心、產品研發部、營銷管理部、成本管理部、財務管理中心及運營管理部、相關潛在物業項目的當地管理團隊以及(視情況而定)商業資產管理部及法務部將參加可行性研究會議，評估有關投資機會。有關評估的結果其後將呈報予投資委員會，以供考慮及作出最終決策。投資委員會(一般由董事長、總裁以及總部層面相關部門的副總裁組成)會審核及批准潛在房地產開發項目。

土地收購

根據中國現行法律法規，作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品房開發用途的土地使用權須由政府通過公開招標、拍賣及掛牌出售進行出讓。我們主要通過由相關政府部門組織的掛牌出售程序為我們的項目收購土地。在決定土地使用權中標者時，相關部門不僅會考慮競標價，還會考慮競標者的房地產開發經驗、開發項目往績、信用記錄、資質以及有關地方分區、城市化及發展規劃的開發方案。此外，我們亦通過拍賣及公開招標收購土地。

我們亦已採取土地收購策略，透過合營企業及聯營公司與第三方業務夥伴合作以具競爭力的成本收購土地。於二零一六年十一月，我們與一家區域性的房地產開發商訂立業務合作協議，投資及共同管理其初步成立的一家項目公司，該公司於二零一六年九月投得位於蘇州的第2016-WG-56號地塊。此外，我們偶爾透過收購擁有土地使用權的公司的股權向第三方收購地塊。於二零一六年十一月，我們向獨立第三方收購湖南秀山麗水的全部股權，而湖南秀山麗水在長沙擁有兩幅地塊用於長沙濱江•正榮府項目，總佔地面積106,652平方米。我們認為，以具競爭力價格收購地塊對我們的發展策略而言至關重要，因此我們將採用我們認為最能達致上述目標的收購策略。

在向中國政府收購土地使用權的同時，中國的房地產開發商須向相關政府部門繳納土地出讓金並申請授予土地使用權的土地使用證(如適用，不動產權證)。一般而言，在向相關土地部門繳納土地出讓金後，獲授的土地使用權年期就住宅物業而言為70年，多功能綜合樓為40年，辦公綜合樓為50年。

項目規劃及設計

我們具備強大的內部設計實力，並專門成立擁有逾100名僱員的產品研發部。我們已為項目設定標準化的設計、構造及模塊以保證效率及成本控制，而我們會在計及當地審美偏好、政府政策、產品定位及市況等因素後針對開發項目對該等標準設計作出調整及修訂。

我們的產品設計理念是引入最契合客戶需要的客戶至上型設計。我們十分注重細節，因此，我們的產品設計將會根據客戶的生活方式及習慣為客戶帶來更多便利及增值體驗。例如，我們設計及開發社區農園，專注於我們住宅物業項目內的農業種植展示、自然生態教育及社區特色活動。我們的首個社區農園正榮社區農園位於蘇州正榮•國領，於二零一

五年落地，其交流大自然的價值，營造健康幸福的城市社區，獲得客戶的高度認可。我們亦積極參與設計老少皆宜、四季皆宜的戶內外健身設施。此外，與大部分其他房地產開發項目中帶有鞋櫃的傳統玄關不同，我們大部分住宅物業的標準化玄關系統專為多功能用途而設計，方便客戶存放手提包、鑰匙、鞋子及雨傘以及遮掩走廊上的電表箱，從而優化住宅設計。我們重視有關規劃及產品創新，展現出我們對客戶的重視及我們致力以我們的產品為客戶帶來最佳體驗，我們相信這亦會補足我們的物業價值。

在對項目進行開發時，我們的產品研發部制定開發中項目的主要規劃及設計規格。該部門確保主要設計理念與設計規劃符合內部設計理念及標準並遵循我們的成本控制及經營要求。此外，在我們的產品數據庫基礎上，該部門於規劃及設計過程中與城市及項目公司、總部的其他有關部門及第三方建築設計公司合作，以製作出更為詳盡的建築平面圖及設計圖。

我們一般按逐個項目基準透過招標程序甄選第三方建築設計公司，並會要求該等潛在公司提交附有報價的方案。在進行抉擇時，我們會考慮彼等提交的設計理念、與主要房地產開發商的過往合作經驗、創新能力、於信賴度及質量方面的聲譽、我們與彼等的過往合作經歷以及彼等的服務報價。我們當前與數家領先的第三方建築設計公司(如Aedas、EKISTICS、DLC和S.P.I. Landscape)維持戰略合作關係，並預期日後會加深與上述公司的合作。該等公司為過往與我們有合作關係的建築師及設計師，熟悉我們的產品要求且具備強大的設計實力。因此，我們認為，該等公司將能夠以最有效的方式為我們提供協助，並縮短產品設計及開發所需的整體時間跨度。

承包商及採購

承包商及分包商

我們將房地產開發項目的建築工程外包予合資格承包商。我們一般就項目的主體結構建設、設備安裝及工程作業等主要工程委聘一名總承包商。我們合作過的許多總承包商均具有中國特級建築企業資質。我們與中國的若干領先本地承包商(包括中國核工業華興建設有限公司)維持策略性合作關係。此外，我們亦會從事景觀及地基工程等特定領域的專業承包商。我們相信，將我們的建築工程外包可使我們利用建築工程承包商的專業知識及盡量降低若干風險，如若干原材料成本波動帶來的風險，亦可使我們專注於我們的主要業務，即房地產開發。

招標程序由總部及有關地區管理及項目公司層面的成本管理部管理。我們維護100多名認可合資格承包商數據庫，供我們根據相關中國法律法規從中選擇參與招標程序的承包商。我們對主要潛在承包商進行盡職調查(如核查其資質及在現場監督其辦公室及物業項目)，只有通過盡職調查的承包商方會獲納入數據庫。我們就一項投標尋求向來自認可合資格承包商數據庫的至少四名承包商進行招標及對有關承包商進行價格與質量評估。在甄選中標對象時，我們通常會考慮承包商的專業資格、技術實力、行業聲譽、負責潛在項目的工程團隊、往績及價格。

總承包商及分包商將以有關政府部門提供的標準模板訂立施工協議。根據有關協議，總承包商及分包商有義務在嚴格遵守法律法規以及設計規格及時間進度計劃的基礎上承接整個建築工程。一般而言，我們於施工階段會依據施工進度分期向承包商支付合約總價的70%至80%。於項目竣工及結算時，我們通常會支付合約總價的約95%至97%，並將餘下約3%至5%扣作質量保修用途的保留金。建築工程承包商一般須就因施工未能達致約定質量標準而導致我們可能蒙受的任何損失向我們提供通常為一至五年不等的保修期。保留金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承包商。我們亦可同意於保修期內分期支付保留金。然而，倘我們可能產生的任何損失超出保留金的未匯付部分，我們亦可追回此前已匯付予承包商的保留金中的任何部分作為彌償。此外，倘施工進度延遲至超出協議規定的期限，我們將有權獲得一筆預先釐定金額的罰款，且在若干情況下我們將有權終止協議。董事相信，我們根據施工合約預扣的保留金金額符合中國行業慣例，且足以彌補我們根據買賣協議向客戶作出的建築保修保證。

採購

我們負責透過招標程序直接向供應商採購若干專業建築材料及設備，如門、窗及空調系統。為確保質量，我們一般向供應商數據庫中的經批准為合格的供應商採購材料。我們的數據庫收集有關供應商的服務質量及定價等資料，並由我們定期檢討及更新。我們就一項投標尋求向來自認可合資格供應商數據庫的至少四名供應商進行招標及對該等供憑商進行價格與質量評估。在釐定中標對象時，我們會考慮產品及服務質量、有關供應商相對潛在項目的適合性及聲譽等因素。

鋼材及水泥等大部分建築材料乃由我們委聘的承包商採購，但我們一般會於施工協議中指定該等建築材料的品牌及質量要求。就我們的大部分總承包協議而言，倘有關材料的市價波動超過若干界限(一般為3%至10%)，施工合約價格將會得到調整，因此，我們將承擔或享有有關價格增幅或跌幅超過協定範圍的相關風險或利益。於往績記錄期，建築原材料的波動並無超出我們與建築工程承包商訂立的相關協議中的有關重要程度界限。

我們的建築材料主要自中國的供應商採購。總部的工程管理部及城市及項目公司各自的工程管理團隊監管各項目開發的質量、每月進行實地檢查及在建築材料用於項目前進行預先檢查。就我們自行採購的若干專業建築材料及設備而言，我們一般不會保有建築材料存貨，而僅會訂購所需的建築材料及設備。於往績記錄期，我們並無面臨任何對我們的業務經營造成重大不利影響的建築材料及設備供應短缺或延誤。

項目施工

為符合中國相關法律法規的規定，在開始施工之前，我們必須首先取得相關土地的開發權、必要的許可證及證書，包括土地使用證(如適用，不動產權證)、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證(只有在取得土地使用證(如適用，不動產權證)、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之後才可發放)。截至最後實際可行日期，除我們尚未開始施工的項目外，我們已就所有在建項目或項目階段及持作未來開發項目取得中國法律法規要求的土地使用證(如適用，不動產權證)及所有相關證書及許可證。

此外，我們亦須在中國法律法規規定的時間內開始我們開發項目的施工，否則我們的土地或被視為「閒置土地」，我們可能因此須繳納若干罰款且閒置土地可能被收回，而並無任何賠償。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月一日修訂的閒置土地處置辦法，「閒置土地」獲界定為(i)於有關土地出讓合同承諾的施工日期起計一年內未能開始施工；或(ii)暫停施工超過一年及施工面積少於計劃施工總面積的三分之一或投入資本少於計劃投入資本總額25%的已出讓國有建設用地。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無持有任何土地閒置，亦毋須被政府機關沒收任何土地或支付任何土地閒置費。

項目監督及控制

質量控制

優質物業對我們的聲譽及業務成功而言至關重要。我們一直以來十分重視並將繼續重視對我們項目開發的質量控制，以確保合乎監管規定及交付優質的住宅產品。質量控制始於對優質建築工程承包商的甄選，而我們已與數家建築工程承包商建立長期合作關係。請參閱「－項目營運及管理－承包商及採購－承包商及分包商」。我們定期審查及回顧評估該等承包商的資質及表現，以確保彼等的表現符合我們的標準。在甄選其他服務供應商(包括外部建築設計公司及原材料供應商)時，我們亦會從質量、聲譽及往績等方面對彼等展開廣泛的盡職調查。

我們亦已建立一套綜合性標準化技術及質量控制指引，為施工過程中所有重大方面的質量控制標準及規範提供詳細規定。為實施質量控制指引，我們已建立三層質量控制系統，負責管理開發過程的各個方面。於最後實際可行日期，我們擁有約400名致力於工程管理及質量控制的僱員。我們項目公司、地區管理及總部層面的工程管理及質量控制團隊由合資格工程師及施工技術人員組成。

董事確認，於往績記錄期，我們並無遭遇任何重大質量問題，亦無收到任何有關項目質量的重大投訴。董事確認，於往績記錄期，在我們物業工程的施工過程中並無有關安全或事故的不合規事件導致建築工人受重傷或死亡。董事進一步確認，並無嚴重違反現時適用中國勞動及安全法規的情況，亦無任何牽涉本集團的重大僱員安全事宜。於往績記錄期，我們並無因違反中國勞動及安全法律及法規受到任何罰款或懲罰。

進度控制

我們已建立項目時間表管理系統，負責詳細說明項目開發過程中實現各檢查點所需的時間表。我們已將項目時間表管理系統集成至IT系統。該系統及時自動警告相關部門及負責人員及及高級職員執行各項任務的時限。倘出現節點延遲的情況，則將立刻引起我們總部管理層的注意，因此管理層能根據市況追蹤及調整有關時間表。有關項目時間表管理系統令我們有能力及時監控各項目發展的速度，並迅速識別是否有可能延遲實現最終時間表。一旦發現存在節點延遲的情況，則我們的城市及項目公司以及我們總部的工程管理部

將計劃實施補救措施以縮短日後階段的期限，以確保整體項目時間表不會受到危及或降低有關延遲的影響。此外，我們在與第三方施工承包商訂立的協議中提供有詳細的項目施工時間表，並將密切監視以確保該時間表的實現情況。

成本控制

我們已建立綜合成本管理系統，為我們的項目設定相關預算，包括如何評估不同的成本組成。就各項目而言，經其總經理批准後相關城市及項目公司將編製全面預算，該預算將提交予總部的成本管理部及財務管理中心，並最終由我們的行政總裁審批。

我們專門在總部設有成本管理部，藉以對所簽訂的一切施工及供應商合約進行批核及監管。成本管理部負責審閱並確保相關合約金額及付款安排與我們全面預算中所載者一致。有關協議於構成IT系統一部分的企業資源規劃系統內備案。合約管理系統賦予我們跟蹤付款安排的能力，令我們得以管理我們的款項支付及現金流量。我們的財務管理及成本管理中心每月詳細審閱及核實所產生的實際成本，並將該等成本與全面預算及我們其他項目產生的類似開支進行對比。我們相信，有關成本控制程序令我們的管理層有能力識別及預測實際成本或會超過初步獲批預算的情況，並據以及時採取適當的補救措施。倘某項目的全面預算須作出修訂，必須取得我們高級管理層的批准。除我們的成本控制程序外，我們集中採購若干規定的施工材料及設備對於我們控制開發成本的能力貢獻良多。

銷售及營銷

本集團的銷售及營銷力度

在我們的總部及地區管理層面均成立了內部銷售及營銷團隊。總部的營銷管理部負責制訂營銷策略及設定營銷目標、管理項目營銷控制及預算以及評估地方銷售及營銷團隊的表現。另一方面，我們地區管理團隊指派的銷售及營銷團隊負責制訂及執行詳細的項目營銷計劃。為確保更好的管理及質量控制，地區管理團隊(而非項目公司)負責管理個別物業項目的銷售及營銷。

我們依賴自身營銷管理部的努力銷售大部分物業。我們相信，通過建立及加強自身的銷售及營銷團隊及憑藉其他部門的支持，我們能更順利地對市場有更深入的理解，從而改善我們的營銷及定價措施，並更有能力識別行業趨勢及客戶需求，從而有助於優化我們的

產品。此外，我們相信，我們自身的銷售及營銷團隊的利益相較於外部房地產銷售代理與本集團更為契合。我們的銷售及營銷人員乃受到以績效為基礎的薪酬待遇的激勵。我們相信，我們向銷售及營銷人員提供相對具競爭力的刺激，其乃基於對個別銷售及營銷人員及其營銷團隊的業績的評估。

視乎市況及具體項目的整體銷售情況而定，我們偶爾會聘請第三方房地產銷售代理來加強我們的銷售及營銷力度。該等房地產銷售代理通過自有的營銷網絡推銷我們的物業項目，帶來數據庫中的潛在客戶前往我們的項目場地。鑒於彼等的服務，我們一般會支付佣金，取決於彼等作出的銷售總額。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止三個年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們產生的房地產銷售代理佣金分別為人民幣1.7百萬元、人民幣10.2百萬元、人民幣17.9百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣13.3百萬元，符合訂約銷售的迅猛增長。

我們的營銷管理部通常自項目開發伊始便參與其中，透過提供有關我們目標市場、當地定價情況、競爭項目定價、客戶及估計銷售速度的寶貴資料確保我們的房地產開發定位準確，定價合理。我們按兩個主要階段進行房地產開發項目的營銷活動：

- 第一階段始於開工典禮，標誌著相關項目的營銷過程正式啟動。我們在本階段的營銷及推廣計劃包括：(i)設立現場售樓處，及(ii)通過各種媒體(包括電視、報紙及雜誌、銷售點推廣材料、互聯網、移動媒體及戶外廣告牌)進行宣傳推廣。我們的營銷目標旨在提高項目的市場知名度及提升我們的企業形象。

- 第二階段始於預售啟動。我們在本階段的營銷及推廣計劃著重更詳盡地介紹物業產品及舉辦公開參觀活動。我們設立現場接待中心展示我們項目的樣板間及其他與開發有關的詳細資料。我們的營銷及推廣目標旨在吸引潛在買家及刺激市場對項目不同類型物業的興趣。

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，我們的銷售及分銷開支分別約為人民幣332.2百萬元、人民幣557.7百萬元、人民幣587.5百萬元、人民幣237.9百萬元及人民幣284.9百萬元。

預售

我們通常在工程竣工之前開始預售我們的物業。在開始預售前，我們會先落成並佈置選定示範單位及展示區域，以向客戶直觀地展示我們物業的質量。根據中國法律及法規，我們會在取得預售許可證後啟動預售。在取得預售許可證之前，我們必須達致以下各項條件：

- 悉數支付土地出讓金並取得土地使用證；
- 取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 就物業預售而言，將至少投資資金總額的25%注入開發項目，明確施工進度、預期竣工及交付日期；
- 工程完成量應達到當地政府准許預售的規定；及
- 登記註冊預售。

董事確認，於往績記錄期，我們在取得預售許可證方面並無遇到任何重大延遲。

此外，房地產開發商亦須使用相關地方政府規定的標準預售合約。根據適用中國法律及法規的規定，我們向相關地方政府登記有關預售並就我們向客戶出售的物業提供質量保證，為期少於我們根據相關施工合約自施工承包商取得的質量保證的期限。

已取消訂約銷售指支付首期且簽訂預售合約後取消的交易。據董事所知，於往績記錄期的已取消訂約銷售主要由於買家在特殊情況下的個人原因造成，且對我們的財務狀況並無重大不利影響。

定價政策

在開始銷售項目前，我們根據所產生總成本及目標盈利水平為各項目設定整體營銷預算、整體銷售目標及目標平均售價。所產生總成本包括所有就房地產開發項目施工產生的成本，包括土地成本、施工成本、營銷成本及經資本化的財務成本。根據我們各項目的目標回報率、整體銷售目標以及競爭環境將加上一定的溢價。

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。我們已在物業項目的整個生命週期採納動態可變現市值存貨管理方法，側重於將我們的物業項目回報最大化、優化現金狀況及快速應對市場變化。作為我們整體目標及戰略計劃的一部分，我們就我們所有物業項目的總售價及收益設定年度目標，此乃基於我們的開發計劃、估計現金流量、市場前景、估計成本及利潤目標。根據有關目標，我們根據可實現市場價值管理我們的物業存貨狀況。因此，我們鑒於該估計的可實現市場價值建立額外或調整投資計劃及產品定位、設計、售價及營銷方法。尤其是，儘管銷售目標由總部設定，我們授權於各個城市執行地區管理功能的高級管理層團隊可根據不斷變化的市況調整項目售價，這是因為彼等熟悉當地的物業市場。例如，在市場低迷時及限於獲總部批准情況下，該等地區管理團隊不會拘泥於預先釐定的價格水平，而是可迅速採納折扣及其他激勵措施促銷我們的物業，以確保穩健的現金流量並同時維持創收能力。另一方面，在較興旺的市場，該等地區管理團隊能夠迅速提高物業售價以了解不斷發展的市場狀況。我們調整存貨狀況、售價及現金流量以積極應對地方物業市場趨勢的能力，有助我們維持盈利能力。

作為我們營銷工作的一部分，於往績記錄期，我們向簽署正式買賣協議後全額支付物業價格而未作按揭的客戶以及購買一處以上物業或有多項購買記錄的客戶提供折扣。我們相信，以上折扣能夠吸引潛在客戶及提升我們的整體盈利水平，且我們認為授出的折扣符合當時的現行市場慣例。

付款安排

我們的客戶可選擇一次性現金付款或分期按揭付款。我們一般要求客戶於簽訂銷售或預售合約前支付一筆定金。如客戶決定放棄簽訂正式的銷售或預售合約，所交定金將會被沒收。如客戶之後選擇付訖款項，則該定金可用於抵去部分購買價。如買方選擇一次性付款，則購買價結餘不得遲於買賣協議所定的日期支付。我們通常要求客戶於合約日期支付總購買價的30%，於訂立出售或預售合約後一個月內結償餘下70%。

客戶還可選擇使用商業銀行提供的按揭貸款來支付購買款項。在此情況下，客戶須於訂立出售或預售合約時根據合約條款支付購買價的約20%至70%作為首付款(不可退還)。首付比例根據該物業是否為其首次按揭購買住宅物業而定，而如為商業物業，則首付比例為

購買價的至少50%。按揭銀行一般會在一至三個月內(視乎有關按揭銀行的審批程序而定)支付餘下購買價。根據有關中國法律法規，我們的客戶可取得的按揭貸款之還款期最長為30年。倘剩餘部分超出按揭銀行的承擔範圍，則該等客戶須向我們支付購買價未付結餘。

同中國市場慣例一致，我們與多家銀行就提供按揭融資訂有安排，且如有需要，該等銀行還會向我們的客戶提供擔保，用於抵押按揭貸款。該等擔保的期限通常持續至房屋所有權證過戶予買家及證書以銀行為受益人進行登記為止。作為擔保人，如買方拖欠付款，我們須按照貸款規定向銀行償還買方欠付的全部未償還金額。我們並不會對客戶進行信用核查，而是倚賴有關銀行進行的相關核查結果。

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二零一七年六月三十日，我們就客戶按揭貸款作出的尚未解除之擔保分別為人民幣4,851.7百萬元、人民幣11,775.8百萬元、人民幣18,129.5百萬元及人民幣21,486百萬元。倘我們的客戶違反於預售時就以銀行按揭貸款撥付的預售物業訂立的正式買賣協議，我們(作為買方按揭貸款的擔保人)須償還買方欠付按揭銀行的全部到期按揭金額。一般而言，如買方違約，按揭銀行會就按揭貸款對買方提起法律訴訟程序，並將拍賣按揭物業所得的銷售所得款項用於支付到期按揭金額。因此，倘拍賣按揭物業所得的銷售所得款項不足以償還到期按揭金額，我們(作為買方的擔保人)須向按揭銀行補足差額。

如客戶違約，我們有權沒收買方向我們支付的按金及取消相關物業的抵押品贖回權。再者，若客戶拖欠其按揭付款，按揭銀行可從存款中扣除欠款，並要求我們根據擔保償還全部未償還按揭額，而我們亦有權終止與違約客戶的買賣協議。履行我們於擔保項下的義務後，按揭銀行會將按揭項下的權利轉讓予我們，而我們將擁有物業的完全追索權。我們相信，我們對買方按揭貸款的擔保屬過度抵押，原因是我們相信相關物業的公平值總額超過未償還擔保的總額。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們遇到29起買家違約事件，導致本集團須償還買家欠付按揭銀行的全部未支付貸款合共人民幣9.1百萬元。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們為客戶按揭貸款提供擔保，而倘客戶拖欠按揭付款，我們須向按揭銀行承擔責任」。

項目交付及售後服務

項目竣工及交付

我們致力於在各預售或買賣合約所規定的時限內向客戶交付竣工物業。在向客戶交付物業前，我們可取得相關竣工證書(房屋建築工程竣工驗收備案表)或相關銷售合約及當地法律及法規所規定的其他證書。進一步詳情，請參閱「監管概覽－房地產交易－銷售商業物業」。自啟動預售至取得竣工證書一般需約一至二年，取決於物業規模而定。董事確認，於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何與項目竣工或於銷售後交付相關業權文件有關的重大延遲。

為幫助確保及時交付物業，我們密切監視項目的施工進程並進行物業交付前的檢查。我們的工程管理部及客戶關係部將在交付前共同檢查有關物業以確保達到質量標準。我們的員工將在買賣協議訂明的交付日期前以書面形式告知我們的客戶，以安排交付手續。

我們將通過向地方政府提供登記所需的全部資料協助客戶取得其各自的物業所有權證。之後地方政府將為各物業單位授出各自的物業所有權證或不動產權證。

在提供擔保時，我們並無對買家進行獨立信用審查及盡職審查，而是依賴按揭銀行進行的信用審查，而對於信用記錄欠佳的買家或被視為按揭額度相對收入而言過高的買家，我們一般會提高首付要求。此外，對於曾拖欠其他融資債務的若干買家，我們可能會拒絕就其按揭貸款提供擔保。於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們僅遇到有限數量的買家違反在預售階段訂立的正式買賣協議的情況。根據買賣協議，我們已採取措施(包括磋商及訴訟)以收回因買家違反正式買賣協議而造成的損失。行使正式買賣協議後，客戶須全額支付購買總費用。如我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所告知，買方一般無合同權利因物業市場價格之後的變動而終止該正式買賣協議或要求退還於預售時訂立的購買價。因此，董事認為客戶於預售階段訂立的正式買賣協議出現違約的可能性極微。

根據我們的會計政策，在物業交付客戶時確認收益。確認物業銷售收益不受向客戶授出物業所有權證或不動產權證所規限。

我們的客戶關係部及我們委聘的物業管理公司負責售後服務。我們旨在及時解決客戶有關物業施工的問題。

保證

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》就建築結構的質量向客戶提供保證。此外，我們亦根據已公佈的國家標準就若干設備及固定裝置(如適用)提供質量保證，保質期一般為兩年。

具體而言，我們就住宅物業提供以下保修(其中包括)：

- 在相關物業的規劃合理使用期間內就物業地基及結構主體提供保修；
- 就有關物業表面防水的瑕疵提供五年保修；
- 就有關浴室、房間及牆壁防水的瑕疵提供五年保修；
- 就暖器及空調系統提供兩年保修；
- 就電力、污水管道及設備安裝提供兩年保修；及
- 就精裝修工程提供兩年保修。

所有保修期自相關物業實際交付日期或物業被視為已根據相關合約交付之日開始。我們不會就第三方或不當使用造成的瑕疵以及因自然災害而產生的瑕疵提供保修。我們提供的質量保證期通常不短於我們根據相關建設合約自建築承包商取得的質量保證期。我們的建築承包商負責保證有關質量標準及相關維修工程所產生的費用。我們不會就保修計提撥備。

一般而言，倘我們嚴重超出相關買賣協議所規定的期限延遲交付物業、我們的物業出現嚴重質量問題、我們大幅修改物業設計，導致物業型式、空間尺寸及朝向等出現變動，以及我們所交付物業的建築面積與買賣協議所訂明的建築面積出現嚴重誤差，在該等情形下，我們允許退房。

我們或會就有關我們不時開發的房地產質量而接獲客戶申索。一般而言，我們與相關第三方承包商協調以回應有關客戶申索。相關第三方承包商應負責按其自行成本維修或維護，惟視乎彼等與我們所訂立協議所規定保證所規限。於往績記錄期內，我們概無因樓宇結構或其他裝置出現質量問題(且有關質量問題不能根據相關合約的保修規定由相關承建商予以補救)而涉及任何重大申索或接獲任何重大投訴。

售後服務

我們倚賴客戶關係部及我們所聘請的相關物業管理公司提供售後服務。為提高服務質素、辨別客戶喜好及向工程管理團隊提供有關反饋以便其在項目設計及營銷策略方面改善經營，我們的客戶服務團隊亦負責開展客戶滿意度調查，收集及分析客戶數據。

我們還在部分物業設立會員制度「正榮會」。購置有關物業的業主自動入會。我們相信，會員制度有助於我們鞏固客戶關係、培育客戶忠誠度、樹立品牌意識、更好地及時獲取客戶反饋，還能更好地發揮己能處理客戶投訴。

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，我們分別接獲零、19、13及八宗涉及物業質量問題(主要由於輕微的工程及安裝問題所致)的客戶投訴，我們概無就此向客戶支付賠償金。董事認為，我們當前實施了充分的產品質量控制措施，儘管期內我們的業務迅速增長，但我們於二零一五年至截至二零一七年六月三十日止六個月接獲的涉及我們物業質量問題的客戶投訴有所減少。

此外，我們還因延遲根據與客戶訂立的購買協議以及與客戶、商業銀行及我們訂立的按揭協議交付業權文件而被客戶投訴，出現延誤的原因包括辦理相關手續所需的時間長於預期或在開始辦理相關程序(如有關土地使用權主管機關的審查程序以及有關業權主管機關的登記、審批及製證程序)時出現延誤。我們已加強與有關政府機關溝通，積極跟進證書申請進度，以期加快辦理登記及審批流程。除招股章程所披露者外，我們相信，我們有能力按照有關購買協議及質押協議的規定及時為客戶申請辦理及交付業權文件，從而能有效減少涉及延遲交付業權文件的客戶投訴數量。

我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所認為，未能按照合約規定及時向客戶交付業權文件，或會導致違約責任，惟不會被視為違反任何適用中國法律。

管理商業物業

我們的商業物業

我們已開發及維持三條商業及多用途物業組合產品線，詳情如下：

產品線	特徵
財富中心系列	• *定位*：為所有年齡段客戶提供綜合購物、餐飲、娛樂、休閒及其他生活方式解決方案的城市購物商場，客戶在此可在現代化、舒適及輕鬆的環境下購買各種物品及進行各種活動。 • *樓面面積*：建築面積介乎80,000平方米至100,000平方米。 • *示例*：莆田正榮 • 財富中心及福州正榮 • 財富中心。
時代廣場系列	• *定位*：提高人們生活品質的社區商業設施，通常靠近綜合辦公樓及其他差異化的住宅及商業物業。 • *樓面面積*：建築面積介乎50,000平方米至80,000平方米。 • *示例*：莆田正榮 • 時代廣場。
正榮街系列	• *定位*：向鄰近住宅物業內的家庭住戶提供便利的購物、餐飲及其他生活方式解決方案的地面商業場所或社區商業街。 • *樓面面積*：建築面積介乎20,000平方米至50,000平方米。 • *示例*：位於南昌 • 正榮府的商業設施。

我們的投資物業

我們持有及經營我們的部分商用物業，用於長期投資用途。我們目前將我們開發的商業或多用途綜合樓當中購物商場的商業空間持作投資物業，使我們的投資組合更多元化及

增加該等綜合大樓其他物業的銷售價值。我們在各項目開發初期釐定出售有關物業或將之留作投資用途時考慮多項因素，如地段、土地用途規劃、所在區域市況、配套商業設施及我們的商業利益。儘管我們目前重點開發住宅物業用於出售，惟我們日後將因應不斷變化的市況及客戶需求增加我們的投資物業組合。

截至二零一七年十月三十一日，我們有五個已竣工投資物業，均為由我們開發的多用途綜合大樓，已向公眾開放營業。此外，截至二零一七年十月三十一日，我們有六個投資物業在建或持有作未來開發，預計將於未來三年竣工及投入運營。

下表載列截至二零一七年十月三十一日我們的開發中或持有作未來開發的投資物業。

城市	項目名稱	估計竣工日期	估計總建築面積
			(平方米)
上海	上海虹橋 • 財富中心	二零二零年	106,112
上海	上海虹橋 • 正榮中心	二零一八年	5,811
南京	正榮 • 濱江紫闕	二零二零年	135,891
西安	正榮 • 彩虹谷	二零一七年	101,982
天津	天津 • 津南紅(掛)2016-099	二零二零年	20,000
福州	福州馬尾正榮 • 財富中心	二零一九年	16,823

訂單模式及預租

我們已為商用或混合用途物業制定一套「客戶訂制模式」。我們會在購物商場開始施工前著手取得預租承諾。該模式令租戶可於開發項目建造期間最大化地訂制租賃場地，以便最大程度地滿足其需求。為滿足租戶對相關場地的需求，我們的產品研發部以及商用資產管理部與租戶緊密合作，確保我們交付的產品符合其要求。

根據我們的客戶訂制模式，就某一個新項目而言，於初步規劃及設計階段，我們首先製作一份整體分佈藍圖及建設計劃。於整體佈局完成後，我們制訂及決定個別店舖的戰略定位。我們會邀請潛在租戶參加我們的招標，中標者將支付按金以成為我們開發項目的「主要租戶」或「次主要租戶」。該等租戶通常為租用建築面積為至少400平方米以上的知名品牌或店舖(視乎各購物商場的總建築面積而定)。我們其後與潛在主要或次主要租戶進行溝通，以了解彼等的具體要求及需求。在與該等潛在租戶溝通的基礎上，我們會制定一份較

為詳細的關於租戶組合及店舖位置的藍圖佈局。建造即將完成時，我們通常會與中標者訂立正式租賃合約。我們的客戶訂制模式令我們可在購物商場開業前自主要租戶及次主要租戶有效取得大部分租賃承諾。例如，截至二零一六年十二月三十一日，我們實現福州正榮•財富中心內的購物商場(於二零一六年十二月十六日開業)在投入運營時的出租率超過90%。

租賃協議

我們投資物業的租期通常介於三至五年。部份租約為固定費率，亦附帶有表現溢價部分。租約通常按以下兩者中的較高者計算：(i)於預定期間內的固定費率(其後於租約剩餘期限內按協定費率遞增，通常為每年按百分比增加)；或(ii)按租戶總零售收入的某一預定百分比計算的表現溢價。

為保持我們投資物業的競爭力及盈利能力，我們密切監察個別店舖的經營及表現，評估其對客戶的吸引力及其按時支付租金的能力。我們的系統能夠連接到租戶的銷售點系統，故可實時監察各店舖的表現。我們亦每月審核租戶表現。根據租戶的表現，我們可於就續期租賃合約進行磋商的過程中提出租賃調整。

租戶篩選、運營及管理

為保持優質租戶基礎，我們已建立並備存一個數據庫，包括從營銷活動及過往業務關係中篩選的優質品牌，這構成潛在租戶的主要來源。我們的商業資產管理部及商用物業管理公司負責管理相關數據庫，包括每年對數據庫內的品牌進行評估、評級及增減。截至二零一七年六月三十日，數據庫包括2,000多個品牌，其中許多品牌為國際及國內知名品牌。

營銷及推廣

為使已開業及將開業的購物商場保持高租用率，我們已制定一套營銷策略並利用內外部資源開發活動，以推廣我們的商業及多用途物業並吸引訪客，包括：

- 通過電視、報章及雜誌、銷售點材料、互聯網、移動媒體、戶外廣告牌及新媒體等多種媒體進行廣告宣傳；

- 在我們的投資物業舉辦盛大開幕式、車展、魔術表演及其他主要活動、節目及表演；及

- 建立各種體驗店或空間，包括兒童樂園、水族館及鳥語森林，旨在向訪客提供獨特的沉浸式體驗。

我們商業物業的物業管理

除出租我們的投資物業外，我們的商業物業管理附屬公司還為我們所開發的商業物業提供物業管理服務。我們根據物業所處地段、用途及可用建築面積來收取管理費。截至二零一七年十月三十一日，我們的商業物業管理附屬公司向購物商場、臨街零售商舖、餐廳、SOHO及辦公場所(總建築面積為0.3百萬平方米)提供服務。

供應商及客戶

我們的主要供應商是建築材料供應商及建築承包商。於往績記錄期，我們依賴有限數量的主要供應商經營業務。部分一般承包商及分包商為中國多家集團公司擁有或控制的地方經營公司。雖然我們與該等地方經營公司個別進行交易，但是我們匯總來自該等實體的採購並將相關集團公司作為主要供應商計算。因此，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止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，五大供應商分別佔我們採購總額的約43.0%、55.2%、41.0%及46.5%。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止年度各年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我們採購總額的約30.0%、31.1%、22.5%及28.7%。截至二零一七年六月三十日，我們與該等主要供應商的業務關係一般超過三年。

我們認為中國的建築行業一般競爭激烈且分散以及建築承包商容易獲取。於往績記錄期，我們委聘大量一般承包商及分包商(即集團公司除外)，我們認為倘若一名或數名現有供應商未能按符合我們要求的數量及質量提供分包服務及原材料，我們仍能夠按可比成本及時取得充足供應。

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，我們的五大客戶均為我們住宅及商業物業的個人及公司買家，分別佔我們總收益的約0.9%、1.4%、5.2%及6.7%。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，我們的單一最大客戶分別佔我們收益的約0.3%、0.6%、2.9%及1.9%。

董事、其聯繫人或據董事所知於最後實際可行日期擁有我們股本5%以上的任何股東於往績記錄期概無於我們任何的五大供應商及五大客戶持有權益。

獎項與嘉許

下表載列截至最後實際可行日期本集團或我們物業的主要獎項及證書的概要。

獲得者／項目	獎項／嘉許	頒發機構	年份
正榮地產控股	2016年度品質地產綜合力大獎	中國地產金磚獎評選委員會、21世紀經濟報導、博鰲21世紀房地產論壇	二零一六年
正榮集團	中國房地產百強企業	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	二零零五年至二零一二年以及二零一五年至二零一七年
	中國房地產開發企業50強	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心	自二零一三年起
	中國房地產開發企業責任地產10強	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心	二零一三年至二零一五年
	中國房地產公司品牌價值Top 20	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	二零一五年至二零一七年
	2017中國商業地產優秀企業	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	二零一七年
	中國地產風尚大獎－2015中國最具創新力地產企業	博鰲房地產論壇組委會	二零一五年

獲得者／項目	獎項／嘉許	頒發機構	年份
上海虹橋 • 正榮中心	2015中國房地產優秀品牌項目	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心	二零一五年
	2015亞洲生態商務旗艦	胡潤百富報告	二零一五年
	2015全國人居經典建築金獎	中國建築學會	二零一五年
上海虹橋 • 正榮府	2016-2017中國百城建築新地標	中國指數研究院	二零一六年至二零一七年
	2016中國房地產優秀品牌	中國房地產研究會	二零一六年
	2015中國房地產開發企業典型住宅品牌	中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心	二零一五年
	2015亞洲十大精工名宅	胡潤百富報告	二零一五年
	2015年全國人居經典建築規劃設計綜合大獎	中國建築學會	二零一五年
蘇州正榮 • 國領	2015年度最具影響力樓盤	由安居客及騰訊房產另行嘉獎	二零一五年
南京正榮 • 潤江城	2014-2015口碑樓盤	搜房網	二零一四年至二零一五年
	2014年十大值得購買樓盤	鳳凰網房產	二零一四年
長沙梅溪 • 正榮府	2016年度宜居樓盤	新浪樂居網	二零一六年

獲得者／項目	獎項／嘉許	頒發機構	年份
長沙正榮 • 財富中心.....	城市推動金獎	中國購物中心產業資訊中心、亞洲購物中心協會	二零一五年
	中國最具成長商業地產	中國商業地產行業發展論壇	二零一五年
天津正榮 • 正榮府.....	2015中國最具影響力樓盤	安居客	二零一五年
福州正榮 • 財富中心.....	2015最具投資價值樓盤	中國房地產業協會及騰訊網	二零一五年
莆田正榮 • 財富中心.....	亞洲地產領袖大獎－十大最佳城市綜合體	亞洲商業地產協會	二零一二年
南昌 • 正榮府.....	2017年最值得期待樓盤	搜狐網	二零一六年

競爭

中國的物業市場極度分散且競爭非常激烈。我們目前及潛在的競爭對手包括國內主要開發商以及在較小程度上主要來自亞洲的國外開發商(包括來自香港的領先開發商)，彼等在我們經營業務或打算經營業務的城市擁有業務。我們在多項因素上與彼等進行競爭，包括土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品品質、服務品質及其他因素。部分競爭對手可能擁有更佳的往績記錄，更多的財務、人力及其他資源，銷售網絡更大及品牌知名度更高。

尤其是，我們重點發展區域(即長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區、環渤海經濟圈及海峽西岸經濟區)的住宅物業市場近年來的競爭已十分激烈。中國國內外的房地產開發商已進入該等地區一二線城市的房地產開發市場。該等主要城市近年來的快速發展導致該等地區一二線城市的理想區位的未開發土地供應日益減少。此外，中國政府已實施政策嚴格控制可供開發新增土地的數量。該等因素加劇了競爭並提高了可供開發土地的土地出讓金。

我們認為，住宅物業開發行業的主要競爭因素包括地理位置、管理知識、融資、交通基礎設施的便利性、土地儲備和土地銀行的規模、產品品質、客戶對品牌的認可程度、客戶服務和支持、定價和設計品質。無法保證我們將能在業內繼續有效地競爭。請參閱「風險

因素－與我們的行業有關的風險－中國物業市場行業競爭十分激烈」以及「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們未必可順利管理我們的增長及擴張至新城市和區域以及新業務」。

我們相信，憑藉我們有目共睹的房地產開發能力、均衡的投資組合以及客戶至上的產品供應，我們展示了對市場變化及競爭的應變能力。此外，基於我們優質的品牌以及強大的執行能力，我們相信我們可以迅速對中國房地產市場的挑戰作出反應。

知識產權

我們注重品牌開發，並廣泛註冊商標以保護我們品牌的方方面面。作為重組的一部分，我們根據從正榮集團公司轉讓的三個商標在中國開展業務。我們亦已在香港註冊三個商標。此外，我們已註冊本集團互聯網網址的域名zhenrodc.com。有關我們知識產權的進一步詳情，載於附錄五的「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.知識產權」。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯任何由第三方擁有的知識產權，或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

保險

中國有關法律及法規並無全國性強制條文規定房地產開發商須就其房地產開發業務投購保險。我們並無為住宅物業開發項目投購任何保險。我們一般為持作投資的商用物業項目投購財產險。此外，我們要求開發項目的總承包商根據合同協議投購保險。

我們相信，我們的做法符合行業慣例。然而，存在若干我們並無投保的風險，且我們在業務經營過程中可能產生的損害及責任未必會獲得充分的保險保障。進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－現有保障未必足以承保我們業務所涉及的全部風險」。

自用物業

截至二零一七年十月三十一日，我們並無擁有自用物業。截至同日，我們租賃總建築面積約33,979平方米的物業，主要用作辦公場所。

租賃物業

截至二零一七年十月三十一日，我們在20個城市租賃48個物業(總建築面積約33,979平方米)，主要用作我們的辦公物業。我們的租賃的期限一般介乎三個月至五年，而我們預期將於租賃屆滿時續期。所有業主均為我們的獨立第三方。

截至最後實際可行日期，我們未有登記30份租賃協議，主要有關我們的辦公物業，該等物業的總建築面積為17,721平方米。我們已尋求租賃物業的業主配合登記所簽立的租賃協議。登記租賃協議需要業主向有關部門提交若干文件(包括彼等的身份證明文件及物業所有權證書)，因此登記取決於業主的配合，並不受我們的控制。我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所已告知我們，缺乏登記不會影響該等租賃協議的有效性及可執行性。然而，相關政府部門可能要求我們在一段期限內整改該等未登記的租賃協議，且倘我們未能按要求整改，則可對各份未登記租賃協議處以最高人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款」。截至最後實際可行日期，我們並無收到任何整改命令或就未登記任何租賃協議而被處以罰款。董事相信該等未登記的租賃協議不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們在財務報表中並無計提撥備。

為確保持續遵守登記已簽立租賃協議的相關中國法律及法規，倘我們為已簽立租賃協議的租戶，我們將繼續尋求租賃物業業主配合向相關中國政府部門登記已簽立租賃協議及日後將採用多項風險控制措施降低相關監管風險。我們已與潛在業主改進標準租賃條款。我們亦建立租賃物業的數據庫，包括辦公物業租賃登記情況等詳細資料，以確保我們的租賃物業及時登記。我們相信，我們已在內部實施充分而有效的措施。然而，由於我們並無控制業主，故無法保證業主是否及何時登記租約。

信息技術

我們的業務經營倚賴信息技術系統的有效運作。我們綜合管理部下轄的信息技術團隊負責信息技術系統的開發及維護，以配合我們的業務擴展及滿足我們的業務需要。集中信息技術系統由我們的總部控制及運作。

我們面臨越來越多的來自信息技術系統受到網絡攻擊的安全風險及威脅。我們要求員工遵守我們的信息技術系統管理指引及保護系統內資料。為協助應對該等攻擊，我們亦已建立應急恢復系統、定期對系統內所有數據備份並安裝高效殺毒軟件。此外，我們定期對

信息技術系統進行檢查，並進行必要的升級，以防止及應對潛在攻擊。例如，我們的信息安全團隊會安排演練，以確保我們的信息技術系統長期持續運作順暢。截至最後實際可行日期，我們並無遇到信息技術系統受到任何干擾而對我們的業務經營造成重大影響的情況。

建設、銷售及運營管理系統

我們已委聘軟件開發公司開發一個集中監控及控制的ERP管理系統，主要用於管理我們的房地產開發項目及我們持有的投資物業。該ERP系統包括四個主要組成部分，即進度管理系統、成本管理系統、銷售管理系統及運營管理系統。通過我們的ERP系統，我們能夠收集有關物業銷售、材料採購、成本及建設狀態的實時數據，這能讓管理層輕鬆追蹤及審核該等數據。ERP系統亦允許管理層批准相關交易以及因市況變動或其他必要因素調整價格及建造計劃。透過將四個不同監管組成部分整合到一個集中平台下，我們的ERP系統使我們提高了營運效率及我們在中國不同地區高效開發多個項目的能力。

我們亦採用競優系統管理我們的投資物業。該系統收集各商業綜合体的整體消費客流的資料並與我們租戶的銷售點系統相連以及監控各店舖的實時表現。我們利用該等資料分析及提高投資物業的表現。ERP系統是我們瞭解市場及消費者偏好以及調整我們投資物業租戶組合及店舖定位的重要工具。

辦公自動化系統

辦公自動化系統利用科技整合多個辦公功能。其監管我們日常業務營運的多個方面，包括監控整個審批過程及管理未完成任務以確保能夠及時完成任務。例如，一個模塊的工作流程完成後，辦公自動化系統會自動將信息傳輸至相關管理人員審核及批准。該系統可加快處理時間、減少人工成本、提高效率及生產力以及拓寬部門間的協調。

風險管理

我們認為風險管理對中國任何房地產開發商的成功至關重要。我們面對的主要營運風險包括整體市況及中國物業市場監管環境的變動、能否按商業上可接受的價格取得用於開發的合適地盤、地方經濟環境、與進入新城市及地區有關的擴展風險、及時優質地完成建

設項目的能力、能否取得融資以支持增長、來自其他房地產開發商的競爭及我們及時推廣及銷售我們物業的能力。為應對該等挑戰，我們已經採納或預計會於上市前採納一系列內部控制政策、程序及計劃，旨在合理確保有效及高效的營運、可靠的財務申報及符合適用法律及法規。有關我們所面對的多項風險及不確定因素的討論請參閱「風險因素」。此外，我們亦面對多種市場風險。尤其是，我們面對日常業務過程中產生的信貸、流動資金、利率及貨幣風險。有關該等市場風險的討論請參閱「財務資料－市場風險的定量及定性披露」。

為確保有效實施有關內部控制政策，我們採取了多項持續措施，包括以下各項：

- 董事會負責並擁有一般權利管理及開展本集團的業務。涉及重大風險的任何重大業務決定，如決定擴展進入新地區或產生重大公司財務交易，經董事會審核、分析及批准，以確保相關風險經最高公司管治機構的全面檢查。

- 總部的管理層團隊掌管本集團的日常業務營運及風險監控，並負責我們營運各方面的日常監督以及監督及批准我們城市及項目公司的任何重大業務決策。我們採用集中批准以審核及批准業務計劃及架構。我們的財務及會計事項直接由總部控制及審核，以確保一致性及準確性。我們的成本管理部集中訂立主要採購及建造合約，以監控與該等合約有關的風險，而審計風控部及法律事務部亦確保監管及合約的合規性。我們的IT系統協助上述管理過程。

- 我們的最終地盤甄選決定由投資委員會作出。我們專門成立該委員會以審核及批准有關業務發展，該委員會由董事長、總裁及相關部門的副總裁組成。

- 就特定營運及市場風險而言，我們在營運層面採取控制措施。例如，我們透過保持日常質量控制監督的同時委聘訂有嚴格合約規定的合資格建設承包商及信譽良好的獨立第三方項目監理公司來控制主要建設風險。

- 我們於個別僱員層面執行嚴格的控制及問責政策及規定，並進行持續的培訓。我們的政策及規定根據營運所需不斷更新。我們尋求保持高度責任感、誠實及可靠的企業文化以管理我們的營運及市場風險。

- 我們的審計風控部負責監控內部控制措施的實施，其詳情載於上文。

僱員

截至二零一七年六月三十日，我們擁有1,490名全職僱員，均駐於中國。下表載列截至二零一七年六月三十日按職能劃分的全職僱員明細：

職能	佔全體僱員數目	僱員百分比
管理層	68	4.6
工程管理／質量控制	329	22.1
財務	165	11.1
產品設計	137	9.2
銷售及營銷以及客戶服務	201	13.5
採購及成本控制	129	8.6
一般行政及人力資源	137	9.2
商業物業及物業管理	120	8.0
營運管理	66	4.4
投資	37	2.5
招商	52	3.5
其他	49	3.3
總計	1,490	100.0

我們通過多種渠道(例如校園招聘會、招聘公司、內部推薦以及在互聯網上刊登廣告)在當地市場積極招聘熟練及合資格的人員。我們尤其重視忠於工作並重視我們的企業文化以及具有相關工作經驗的僱員。我們亦已根據僱員(例如管理以及銷售和營銷人員)的職位及專長為其建立系統性培訓計劃。

我們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。我們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。我們的僱員並無透過工會或集體談判協議磋商僱傭條款。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，我們產生的僱員福利開支分別為人民幣131.4百萬元、人民幣236.7百萬元、人民幣326.8百萬元、人民幣144.8百萬元及人民幣180.4百萬元，分別佔我們總收益的4.3%、5.5%、2.2%、2.7%及2.2%。我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所已確認，我們於往績記錄期已在所有重大方面符合中國適用的勞動法律及法規，且經本公司確認我們並無任何重大勞資糾紛或勞動相關法律訴訟。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面符合適用的中國勞動及安全法規，且並無發生任何事故或遭受任何投訴而對我們的營運造成重大不利影響。

環保事宜

我們須遵守若干環保法律及法規，包括與空氣污染、噪音排放、污水及廢物排放有關的法律及法規。我們的各房地產開發項目均須根據中國法律進行環境影響評估。我們必須向環保部門提交相關環境影響研究或報告連同其他所需的文件以供環境保護主管部門評估及審批。相關政府部門發出的批文將列明在空氣污染、噪音排放及污水及廢物排放等方面適用於施工項目實施的標準。相關措施須納入特定項目的設計、施工及營運中。每個項目完工後，相關政府部門亦會檢查工地，確保在物業交付予買家前已遵守所有適用的環境標準。

我們會採取具體措施以確保我們符合適用的環保法律及法規，包括(i)嚴格選聘建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii)在項目完工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。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，我們產生的環保合規成本分別約為人民幣18.1百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣15.8百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣11.6百萬元。假設環保條例及法規不出現任何重大變動，我們預期未來年度合規成本將基本相同。

我們的物業自投入運營以來及截至最後實際可行日期，並無收到任何與違反任何環保法律或法規有關的重大罰款或處罰。

法律訴訟及重大索償

我們於日常業務中涉及法律訴訟或糾紛，包括主要與因我們與第三方承包商及供應商訂立的協議、與客戶簽訂的購房協議以及我們就客戶與按揭銀行訂立的按揭貸款協議提供擔保而產生的糾紛有關的索償。

二零一七年十月，我們的附屬公司上海御品因涉嫌違約而收到地方人民法院發出的傳票。原告在訴訟中(i)宣稱上海御品違反上海御品與其於二零一六年十月十三日訂立的協議（「**該協議**」），並聲稱上海御品未能根據該協議落實與其之間的商品房預售合約，原因是上

海御品並無於二零一六年十二月三十日前就當時一個開發中項目取得商品房預售許可證；及(ii)要求上海御品(其中包括)向其退還保證金人民幣10.0百萬元，連同相關權益及其他補償及損害賠償合共約人民幣48.1百萬元，該金額於訴訟經補充說明後進一步調整為約人民幣49.7百萬元。

上海御品已委聘一名中國顧問(「**訴訟顧問**」)為其在有關訴訟中辯護。鑒於訴訟顧問的意見，董事認為上海御品並無違反該協議，原因是未能於二零一六年十二月三十日前取得商品房預售許可證是由於當時的地方政策及慣例變動所致，而這種情況明顯不在該協議範圍內，不構成該協議項下的上海御品違約。根據訴訟顧問的意見，董事亦認為，法院不大可能會作出有利於原告申索的裁決，即便法院作出對上海御品不利的裁決，除退還保證金人民幣10.0百萬元之外，上海御品面臨的最高負債不會超過人民幣5.0百萬元。因此，董事相信，有關訴訟不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。截至本招股章程日期，上海御品已取得爭論中的商品房預售許可證，而訴訟仍有待解決。

我們董事確認，截至最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無現有、尚未了結或對其構成威脅的重大法律訴訟或索償。

遵守法律及法規

截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守規管房地產開發業務及管理的所有相關及適用中國法律法規，並已取得經營業務所需的所有牌照、許可證及證書。

下表載列截至最後實際可行日期有關房地產開發資格的詳情：

中國附屬公司	資質	狀態
江西房地產	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年十二月三十一日屆滿
南昌置業	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年九月二十日屆滿
南昌紅谷	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年五月三十日屆滿

中國附屬公司	資質	狀態
天津正宏	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年二月二十八日屆滿
南昌世歐	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年十一月二日屆滿
南昌新建	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年十月二十六日屆滿
莆田置業	房地產開發企業資質證書	有效，須予年檢
莆田財富中心 ..	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年七月二十一日屆滿
莆田房地產	房地產開發企業資質證書	有效，須予年檢
正榮正宏（莆田）.....	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一九年九月二十九日屆滿
莆田玉湖	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一九年三月一日屆滿
西安景恒	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年七月四日屆滿
南京德信	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年十二月九日屆滿
長沙置業	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年八月七日屆滿
湖南秀山麗水 ..	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年七月十六日屆滿
南平置業	房地產開發企業資質證書	有效，須予年檢
南京置業	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年七月二十三日屆滿

中國附屬公司	資質	狀態
蘇州投資	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年三月十七日屆滿
蘇州置業	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一七年十二月二十五日屆滿
上海御園	房地產開發企業暫定資質證書	有效，於二零一七年十二月三十一日屆滿
上海御品	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年四月九日屆滿
南京房地產	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一九年七月二十七日屆滿
天津置業	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年三月三十一日屆滿
蘇州房地產	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年七月十六日屆滿
上海御天	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一七年十二月三十一日屆滿
福州置業	房地產開發企業資質證書	有效，須予年檢
馬尾房地產	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年三月二十二日屆滿
閩侯正升	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年九月十二日屆滿
平潭投資	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年七月九日屆滿
福州投資	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年七月十四日屆滿
平潭置業	房地產開發企業資質證書	有效，須予年檢
馬尾置業	房地產開發企業資質證書	有效，須予年檢

中國附屬公司	資質	狀態
正榮正興	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年二月二十八日屆滿
武漢正泰	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年八月十七日屆滿
莆田投資	房地產開發企業資質證書	有效，須予年檢
上海御楓	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年五月八日屆滿
上海御尊	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年十二月十日屆滿
閩侯投資	房地產開發企業資質證書	有效，須予年檢
蘇州蘇通	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年八月十五日屆滿
南京投資	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年七月二十三日屆滿
南昌正創	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年八月二十一日屆滿
莆田正潤	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年六月八日屆滿
合肥永拓	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年四月二十一日屆滿
合肥正茂	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年五月二十一日屆滿
蘇州正瑞置業..	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年四月二十七日屆滿
正榮山田正泰..	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年四月十六日屆滿
南昌正榮正興..	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年九月二十九日屆滿

中國附屬公司	資質	狀態
合肥正裕	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年六月十八日屆滿
蘇州正潤	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年八月二十九日屆滿
南昌正潤	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年八月八日屆滿
西安景齊	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年八月三十一日屆滿
正榮地產控股 ..	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年九月十一日屆滿
閩侯置業	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年九月七日屆滿
石獅正升	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年九月二十日屆滿
蘇州正創	房地產開發企業資質證書	有效，於二零一八年十月二十一日屆滿
平潭正升	房地產開發企業資質證書	有效，於二零二零年十一月二十二日屆滿

倘於到期後我們未能維持我們的牌照、證書、許可證或政府批文，我們的開發計劃可能會被延遲及可能對我們的業務造成不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘我們未能就房地產開發及管理運營的開展取得所需政府批准或執照，或在取得此等批准或執照時遭遇重大延誤，我們的業務或會受到不利影響」。

不合規事宜

須予年檢於往績記錄期，我們有若干不合規事件。有關事件的概要載於下文。

- *少繳企業所得稅*

我們的項目公司之一南昌置業，自其成立日期起，按相關稅務法律及規定申報及繳納企業所得稅。於二零一六年二月，南昌置業接獲江西省稅務局通知，在稅務檢查中，稅務

機關發現南昌置業分別就二零一一年度及二零一二年度短欠約人民幣0.3百萬元及約人民幣1.7百萬元的企業所得稅，因此就少繳的二零一一年度及二零一二年度企業所得稅分別對南昌置業處以罰款約人民幣0.1百萬元及約人民幣0.9百萬元。截至最後實際可行日期，我們已全數結清有關罰款，而該等罰款於有關期間內並無對我們造成任何重大不利的營運或財務影響。此外，根據於二零一七年二月的口頭訪談中，相關主管稅務機關已確認，該等檢查屬例行稅務檢查及有關罰款並不是重大的行政處罰。

該等企業所得稅短欠主要由於南昌置業的員工誤解適用稅務法規，及彼等未能對稅務申報作出準確評估及計算(主要與相關期間的應課稅收益、成本及其他開支、其他收入及收益的計算及調整有關)。由於有關罰款已全數結清，故我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所認為，南昌置業就該等不合規事件而遭處以進一步行政處罰的風險不大。我們的董事認為，有關的不合規並不會對我們造成重大營運或財務影響。

確保持續合規的內部控制措施

為確保持續遵守有關企業所得稅的中國法律及法規，我們已改善相關內部控制政策以及加強內部程序以監控企業所得稅的所需文件備案及付款的狀況。我們亦已為負責人員增加培訓課程，讓彼等更熟悉相關稅務法律及法規的最新資訊。自發生該項不合規事宜起直至本招股章程日期，我們並無因少付企業所得稅被任何稅務機關罰款。

- ***於完成辦理所需行政程序及／或取得所需許可證前開始建築工程***

於往績記錄期，我們在完成辦理所需行政程序及／或在工程不同階段取得所需許可證(包括建築工程許可證或建築工程施工許可證)前就若干項目開始或進行建築工程。所有該等程序及／或許可證均已辦理並於較後階段取得。過往相關事宜包括：

o　*未經開工復驗程序前開始建築工程*

於往績記錄期，我們六家項目公司因於相關建築地盤未經復驗程序及獲取所需建設工程規劃許可證前進行建築工程而受到懲處。有關事件的罰款總額約為人民幣58,400元，已於截至最後實際可行日期悉數支付。

o　*未完成消防審查程序前開始建築工程或營運*

於往績記錄期，我們的五家項目公司在消防審查程序完成前開始進行建築工程或開始營運而於往績記錄期及直至最後實際可行日期被處以相應現金罰款。有關事件的罰款總額約為人民幣190,000元，已於截至最後實際可行日期悉數支付。

o　*未經必須的招標程序前開始建築工程或營運*

於往績記錄期，我們九家公司因於完成若干建築工程的必要招標程序及取得建築工程施工許可證前進行建築工程而受到懲處。有關事件的罰款總額約為人民幣1.7百萬元，已於截至最後實際可行日期悉數支付。

o　*未完成安全監督備案手續前開始建築工程*

於往績記錄期，我們八家公司因相關築地盤於未完成安全監督備案手續前開始進行建築工程而受到懲處。有關事件的罰款總額約為人民幣1.0百萬元，已於截至最後實際可行日期悉數支付。

該等不合規事宜主要由於(i)建築承包商根據施工合約中所協定的開發計劃開始施工准備或相關建築施工但未根據我們初始計劃及時辦理手續(如登記有關必要招標程序的文件及／或獲發相關建設工程規劃及／或建築工程施工許可證)；(ii)不同地方政府部門間對實行或詮釋相關中國法律法規存有不一致，導致於實際確認若干建築階段時出現不一致的準則，完成相關行政手續(如登記有關必要招標程序及／或申請建築工程施工許可證的文件)所需時間因而亦不一致，及我們未能對當地僱員進行充分培訓，以了解有關不一致處，該等僱員僅依賴其在其他城市的過往經驗而並未重新確認當地政策；(iii)我們未能在項目公司層面上對我們的僱員進行充分培訓，以執行我們的內部控制政策及監督建設進程所致。我們已收到相關地方監管機構發出的確認函，確認該等不合規事宜並不重大；及(iv)就施工期間的必要招標程序方面，有關僱員未能於進行招標程序後及時按照適用法規規定提交有關文件

以供登記及備案。由於該等公司已繳清罰款，我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所認為，該等公司就該等不合規事宜面臨進一步行政處罰(包括責令停止建築工程)的風險甚低。董事認為有關不合規情況不會對我們造成重大營運或財務影響，故並無就該等不合規於財務報表計提撥備。

確保持續合規的內部控制措施

我們已制訂並將持改善我們標準化的房地產開發程序，其效用現由規管房地產開發活動各主要步驟(如取得各土地使用證、建設土地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證明書)的20多個檢查點予以衡量，確保附屬公司日後開始任何建築工程前取得所有必要許可證、牌照及監管批文。項目公司的經營管理團隊與總部的經營管理部門將分別持續負責就各物業項目制定及審閱開發檢查點計劃。我們亦於各項目公司指定人員負責取得房地產開發所必需的許可證、牌照及批文，一旦獲授所有許可證、牌照及批文，項目公司須在進行新項目的任何建築工程或進入新項目階段前取得總部運營管理部門的書面批准。為確保政策的執行，我們採用開發檢查點計劃作為對僱員表現檢討的重要標尺。總部的審計風控部以及法律部(如適用)亦將定期或臨時對所有施工現場進行大範圍檢查及評估發現的任何問題，並實行適當措施予以整改。此外，我們亦委聘獨立第三方顧問以完善我們的標準房地產開發程序，以及委聘知名項目監督公司以監察整個施工過程的安全措施。我們相信，該等措施充足有效。

- ***有缺陷地塊***

我們的項目公司之一南昌置業就位於南昌的地塊簽訂土地出讓合同，並已取得相關土地使用權證，以發展南昌正榮•大湖之都。在本項目開發過程中，由於我們與相關機關對若干土地使用規劃文件的錯誤傳達，我們在總佔地面積約1,992平方米的若干地塊開發了住宅物業(「**有缺陷住宅物業**」)。該等物業鄰近原有地點，並不包含在原有土地使用權證內。儘管缺乏土地使用權證，但我們已就建設工程取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工證明書。於二零一三年，地方國土資源局認為，我

們佔用總佔地面積約112,224平方米的地塊，包括上述1,992平方米，並未取得相關土地使用權證(「**相關地塊**」)。地方國土資源局向我們施加人民幣785,500元的罰款(截至最後實際可行日期我們已全數繳付罰款)，並下令我們退還同一當局其後認為不切實際的已興建的住宅物業及附屬設施。

我們一直積極與有關當局溝通以進一步修復相關地塊。我們已就總佔地面積17,654平方米的部分相關地塊(其土地使用權證已於二零一六年取得)與地方國土資源局訂立土地使用權交換合同。至於相關地塊餘下的94,571平方米，截至最後實際可行日期，我們已通過公開拍賣取得94,571平方米中的36,391平方米的相關土地使用權，並已全數支付土地出讓金。土地使用權證。

由於58,180平方米的餘下地塊的土地使用權性質(於二零一六年確認)主要用作綠化用途，而先前竣工的有缺陷住宅物業位於該等地點，故鑒於目前情況，地方國土資源局建議我們就佔地面積1,992平方米支付補充土地出讓金人民幣3.8百萬元，將相關土地使用權變更為住宅用途，才申請餘下的土地使用權證。地方國土資源局清理所有程序(如現場測量和核實)後，我們於二零一七年九月收到付款通知，我們已即時全數付款。我們亦於二零一七年九月與地方國土資源局訂立補充土地出讓合同，並於二零一七年十一月取得所有其餘地塊的土地使用權證。

由於有缺陷住宅物業位於該等地塊的範圍內，而截至最後實際可行日期我們尚未取得該等地塊的土地使用權證，因此，購買我們有缺陷住宅物業的客戶尚未取得其個人產權證。根據有缺陷住宅物業買賣協議的條款，我們或需因我們無法及時取得相關證書而繳付相當於總售價0.5%的賠償罰款。根據有缺陷住宅物業的售價，潛在最高罰款約為人民幣754,000元。我們於往績記錄期就此並無接獲任何重大客戶投訴，亦無就賠償或終止物業銷售合約面臨任何申索。往績記錄期內及直至最後實際可行日期亦無針對我們有關有缺憾住宅物業的法律申索。由於我們已取得其餘土地使用權證，預計我們將協助客戶申請其個人的物業所有權證。我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所認為，由於我們已取得土地使用權證，我們的客戶在獲取其個人的物業所有權證方面並無重大法律障礙。

有缺陷住宅物業於二零一五年出售，於二零一五年，有缺陷住宅物業所得收益約為人民幣150.9百萬元。於二零一五年，就有缺陷住宅物業確認的除稅後溢利淨額約為人民幣3.6百萬元。由於有缺陷住宅物業已落成並交付予客戶，故附錄三所載「物業估值報告」中該等物業被指定為無市場價值。

該不合規事宜主要是由於我們的城市層面的項目公司與相關地方部門溝通有誤及我們疏忽相關法律法規已有所演變所致。我們已足額繳納罰款及所有相關土地出認金(包括補充土地出認金)，並且於二零一六年三月及二零一七年三月與南昌市國土資源局會談後，我們獲主管部門口頭確認(i)我們已足額支付相關罰款；(ii)由於住宅物業已竣工並交付予客戶，退還此地塊上的建築實屬不可行；(iii)該不合規事件為非重大違規；及(iv)該不合規事件已予矯正且我們完成該地塊剩餘部分的不動產權證及後續許可證及批文的申請。我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所認為，我們就該等不合規受到該主管當局進一步行政處罰的風險極低。董事相信，有關不合規情況不會對我們造成重大營運或財務影響。此外，董事認為該地塊對於我們的營運並非至關重要，故我們並無在我們的財務報表中就該不合規事宜計提任何撥備。

確保持續合規的內部控制措施

我們已制訂內部程序，確保附屬公司日後取得所有必要許可證、牌照及監管批文，並完成土地收購所需的所有必要手續。例如，我們已制定經營控制政策，規定就各個新開發項目而言，相關負責管理人員應於施工前準備主發展規劃，當中概述每個材料施工階段的主要時限及相應的必要牌照及許可證。我們亦向我們地方層面經營實體的僱員傳閱該等政策，要求彼等嚴格遵守適用法律及法規及我們的政策，以及遵循各項目於不同發展階段的主發展規劃，以避免無法或延遲就每個材料施工階段取得必要牌照及許可證。經我們採取該等強化內部控制措施，並無再次發生高度類似於上述不合規事宜的情況。

確保未來合規的內部控制措施

我們已於二零一七年二月委聘獨立諮詢公司信永為我們的內部控制顧問(「**內部控制顧問**」)。內部控制顧問已檢討補救內部控制，以防止日後發生不合規事件。內部控制顧問進行的內部控制檢討範圍乃由我們、獨家保薦人與內部控制顧問協定。

為防止日後發生任何不合規事件，我們採取補救內部控制。請參閱上文「－不合規事宜」一節「確保未來合規的內部控制措施」分節。內部控制顧問於二零一七年三月對補救內部控制進行額外檢討且並無提出任何進一步建議。根據我們所進行的額外檢討及經改善的內部程序，我們的內部控制顧問認為，所制定的經改善內部控制措施可充分有效地防止再發生上述不合規事件，且已全面有效執行該等措施。

為防止日後出現任何法律法規不合規或違反商業合約，我們亦採取以下步驟及措施進一步確保企業管治慣例及內部控制程序的有效性；

(i) 我們已正式設立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，其主要職責包括(其中包括)提供有關財務申報程序、內部控制及風險管理系統的獨立意見，確保酬金及薪酬水平適當，並向董事會推薦合適的合資格人士；

(ii) 我們已設立審計風控部，將透過定期審核及檢查，評估及監控內部控制政策的實施情況，並將發現的任何違例情況向管理團隊報告；

(iii) 我們通過向董事及所有部門級管理人員提供有關進行預防性及自我檢查措施的必要的培訓(由行政及法律部門組織)，力圖積極識別任何涉及潛在不合規的問題及事宜，確保遵守所有適用法律法規；

(iv) 我們於個別僱員層面執行嚴格的控制及問責政策及規定，並進行持續的培訓。我們的政策及規定根據營運需求不斷更新。我們尋求保持高度責任感、誠實及可靠的企業文化以管理我們的營運及市場風險；

(v) 我們已委聘中國法律顧問審閱我們有關一切相關中國法律法規的監管合規情況(包括可能會影響我們於中國的業務營運的相關法律法規變動)並提供意見；及

(vi) 我們將向僱員提供培訓，增強其對內部控制及法律合規重要性的意識。

我們董事及獨家保薦人的意見

基於(i)我們已足額支付相關罰款(如適用)；(ii)我們已收到相關政府機關發作出的確認函，確認該等不合規事件並不重大；(iii)我們的中國法律顧問認為，我們就有關不合規事件被發出確認函的相關政府機關進一步處以行政罰款的風險甚微；(iv)導致與有缺陷地塊相關的不合規事件的事實及情況屬一次性及非經常性；及(v)我們已委聘內部控制顧問檢討補救我們的內部控制，並已針對有關事件採取糾正措施及為確保持續合規而經改善的內部控制措施，董事認為以及獨家保薦人經審閱上述內部控制措施後同意，(i)上述措施足以有效確保一個恰當的內部控制系統，以預防未來出現違反中國法律及法規的情況、(ii)不合規事件不會對於第3.08條及3.09條項下董事的勝任能力(以至本公司是否適合上市)構成負面影響，以及(iii)且並無任何事情導致獨家保薦人認為上述措施乃屬不足及無效。

此外，由於上述不合規事件被視為並不重大，以及我們在各情況下已在可能範圍內及時採取糾正措施，我們在取得銀行融資時並無遭遇任何重大困難，而於往績記錄期及直至最後實際可行日期，亦無因此等不合規事件而被商業銀行或信託融資公司拒絕任何貸款申請或信託融資申請(視情況而定)。

控股股東

緊隨全球發售完成後(但不包括因超額配股權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)，最終控股股東歐宗榮、歐國強及歐國偉通過彼等各自的投資控股公司，按一致的方式將有權行使本公司全部已發行股本約71.25%的投票權。

因此，歐宗榮、歐國強及歐國偉以及彼等各自的投資控股公司(RoYue、RoJing及RoSheng及Warm Shine)將於上市後繼續作為控股股東。

根據一致行動契據，歐宗榮、歐國強及歐國偉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，彼等確認過往自二零一二年四月十九日起以相同方式就該等決議案進行投票。

業務的清晰劃分

本集團的業務

我們的境內控股公司正榮地產控股原本作為正榮集團公司旗下的唯一平台而成立，主要從事住宅物業開發及商業及混合用途物業的開發、運營及管理。有關我們業務及經營的進一步資料，請參閱「業務」。

最終控股股東的其他業務

除我們的業務外，歐宗榮及歐國強透過正榮集團公司於(其中包括)建築材料及承包商服務、高速公路建設與運營、土地整理及股權投資等業務進行投資，這與本集團並無競爭。

正榮集團公司亦於下文所載我們認為並無與我們的業務競爭的物業相關業務中進行數項投資。

(a) *住宅物業項目的財務投資*

正榮集團公司擁有福州萬華40%股權，主要在中國福州市台江區從事住宅物業項目的開發。福州萬華由福州市萬榕房地產開發有限公司擁有60%，福州市萬榕房地產開發有限公司

為一家於中國註冊成立並由一家中國房地產開發商萬科企業股份有限公司全資擁有的公司。福州萬華旗下的住宅物業項目由萬科開發及管理，正榮集團公司僅為該項目的被動投資者。

由於福州萬華已向業主交付住宅物業，且本集團將不會在福州萬華下開發其他住宅物業項目，我們認為持有該少數股權並無意義。

(b) *已竣工住宅物業及開發中物業的物業管理*

正榮集團公司擁有多家全資中國附屬公司「**正榮物業管理公司**」），主要在中國從事提供已竣工住宅物業及開發中物業的物業管理服務。該等正榮物業管理公司提供 (其中包括)：(i)業委會依法成立前，住宅物業項目所需的交付前物業管理服務；及(ii) 開發中商業及住宅物業的樣板間、銷售辦事處及社區會所的管理服務。於往績記錄期，正榮物業管理公司一直為我們的物業項目提供該等物業管理服務，並將於上市後繼續提供該等服務。有關正榮集團公司與本集團之間持續關連交易的詳情載於「關連交易」。

本集團策略為專注於房地產開發及為我們開發的商業物業提供物業管理服務。我們的商業物業管理服務主要包括對我們商業物業的營銷及租賃組合管理。另一方面，正榮物業管理公司所提供的物業管理服務主要指為已竣工住宅物業、開發中商業及住宅物業的樣板間、銷售辦事處及社區會所提供安保、清潔、園藝、維修及保養服務。提供商業物業管理服務及正榮物業管理公司所提供物業管理服務所需的專業技能不同。商業物業管理需要行業知識及專業知識，為我們的投資物業提供協同效應。正榮集團公司的物業管理業務自本集團業務中分離及與其存在差異。為將我們的資源集中在物業項目開發及提供商業物業管理服務以及為精簡我們的業務，我們決定不將正榮物業管理公司注入本集團。我們認為正榮集團公司的物業管理業務並未構成及不大可能會構成與本集團業務的任何直接或間接競爭。

獨立於控股股東

於最後實際可行日期，除本集團的業務外，控股股東或董事概無從事對或可能對我們的業務造成直接或間接競爭須根據上市規則第8.10條予以披露的任何業務或於其中擁有任何權益。

經考慮下列因素後，董事信納，我們於全球發售後能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人開展業務。

管理獨立性

從管理層角度看，我們能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人經營業務。董事會由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或高級管理團隊成員於控股股東或彼等各自的緊密聯繫人中擔任任何職位。下表概述董事於本公司及控股股東(及其各自的緊密聯系人)中擔任的職位。

姓名	於本公司的職位	於最後實際可行日期於控股股東及其各自緊密聯繫人的職位
黃仙枝	執行董事	• 正榮集團公司總裁兼董事
歐國強	非執行董事	• 正榮集團公司董事
歐國偉	非執行董事	• 正榮集團公司的附屬公司上海榮顧創業投資有限公司的執行董事

如上文所載，我們一名執行董事及兩名非執行董事於控股股東或其各自的緊密聯系人中擔任若干職位。然而，董事認為，我們擁有充分有效的控制機制，可確保董事適當履行職責及保障全體股東的利益，理由如下：

a) 我們的非執行董事並無參與本公司的日常管理及運營。本公司的日常管理及運營由我們的高級管理層管理，並由我們的執行董事監督。我們大部分董事及高級管理層於本集團長期任職並在我們所從事行業擁有豐富經驗。有關進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。除上文所披露者外，我們的執行董事及高級管理層概無於控股股東或其緊密聯系人中擔任任何董事或高級管理層職位，及彼等均為我們的全職僱員；

b) 各董事知悉其作為董事的受信責任，規定(其中包括)其必須為本公司的福祉及以本公司的最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突。

董事不得就批准其或其任何聯繫人於其中擁有重大權益的任何合約或安排的決議案或任何其他建議投票，亦不得於出席的任何特定董事會會議中計入法定人數。此外，在考慮關連交易時，我們的獨立非執行董事將審閱相關交易；及

c) 我們的獨立非執行董事構成董事會的七分之三，彼等與控股股東及彼等各自聯繫人概無任何關係。彼等在董事會的決策過程作出獨立判斷。

因此，我們擁有足夠的角色不重疊、身份獨立且具備相關經驗的董事，使董事會可妥善運作。

經考慮上述因素，董事會信納，於全球發售後，董事會(作為整體)及高級管理層團隊能獨立履行本集團的管理角色，並認為我們能獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人管理業務。

營運獨立性

儘管控股股東於上市後仍在本公司保留控制權益，我們能全權獨立作出一切有關本身業務營運的決定及經營業務。本公司(透過附屬公司)持有或享有經營業務所必需的所有相關牌照，並擁有充足的資本、設施以及僱員，可獨立於控股股東經營業務。

我們已成立本身的組織架構，設有獨立部門，各自有特定職權範圍。我們維持一套全面的內部控制程序以促進我們業務的有效經營。我們營運職能的運作獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

我們自行僱用員工負責營運及管理人力資源、現金及會計、發票及賬單。截至最後實際可行日期，我們的絕大部分全職僱員乃獨立招聘所得並主要透過招聘網站、校園招聘項目、報紙廣告、招聘公司及內部推薦進行招聘。

此外，除「關連交易」所載的持續關連交易將於上市完成後持續外，董事預期本公司與控股股東或彼等各自緊密聯繫人之間於上市完成後將不會存在任何其他交易。正榮集團公司與本集團之間的持續關連交易僅涉及為我們的住宅物業項目提供交付前物業管理服務以及為我們開發中物業的樣板間、銷售辦事處及社區會所提供管理服務。倘正榮集團公司不再為本集團提供該等服務或我們不再聘請正榮集團公司作為服務供應商，預期在市場上將

會存在即時可得的其他可資比較服務供應商為本集團提供該等服務。此外，我們的控股股東及董事或彼等各自緊密聯繫人均不曾作為向我們的經營提供任何重要服務或材料的主要供應商或客戶。因此，上市後上述持續關連交易的存在將不會影響我們獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人營運。

基於上文所述，董事信納我們於往績記錄期一直獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人進行經營，並將繼續獨立經營。

財務獨立性

本集團擁有自己的財務管理團隊，負責在獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的情況下執行本公司的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部監控職能。我們可獨立作出財務決策，而控股股東及彼等各自聯繫人不會干涉我們的資金使用。我們亦已設立獨立的審核系統、標準化的財務及會計系統以及完整的財務管理系統。此外，我們一直可在毋須依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人提供擔保或抵押的情況下向獨立第三方獲取融資。

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及二零一七年六月三十日，我們錄得的應收控股股東及其各自緊密聯繫人未償還結餘分別為零元、人民幣2,110.1百萬元、人民幣63.1百萬元及人民幣11.9百萬元。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及二零一七年六月三十日，我們錄得的應付控股股東及其各別緊密聯繫人未償還結餘分別為人民幣1,196.1百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣79.9百萬元及人民幣79.9百萬元。該等結餘中的大部分產生於公司重組前正榮地產控股尚未成立為我們的中國經營附屬公司的控股公司及正榮集團公司為我們業務的直接母公司時。當時，正榮集團公司集中管理其附屬公司及聯屬公司(包括我們的集團公司)的所有資金需求，並基於一項資金集中管理機制按免息基準於其集團公司間調撥資金。正榮集團集中管理的資金由正榮集團公司、其附屬公司及聯屬公司的營運所得內部現金資源及外部借款組成。對於對外借款，我們過往自銀行及其他金融機構獲得貸款，並根據集中資金管理機制將該等資金轉交予正榮集團，以償付(其中包括)本集團應付向本集團提供服務或物資的承包商的款項。上述機制下的結餘其後於公司重組後分類為關聯方結餘，而正榮集團成為我們的關連人士。為符合財務獨立性的規定，本集團與正榮集團之間在集中管理機制下的安排不再持續，並且截至二零一七年六月三十日的關聯方結餘(包括應付及應收款項)將於上市前結清。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－關聯方交易」。

董事進一步確認，所有應付或應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的款項以及控股股東及彼等各自的緊密聯繫人提供的貸款或擔保將於上市前悉數償還或解除。

基於上文所述，董事相信，我們能保持財務獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

不競爭契據

為確保我們與控股股東的其他業務活動及／或利益不形成競爭，我們的控股股東已以本公司(為其本身及為其附屬公司利益作為受託人)為受益人訂立日期為二零一七年十二月十五日不競爭契據(「**不競爭契據**」)，據此，各控股股東已不可撤回地承諾，在不競爭契據的有效期期間，其不會，並將促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接(無論以當事人或代理的身份，無論為其自身利益或會同或代表任何人士、商號或公司，無論在中國境內或境外)(其中包括)開展、從事、參與與本集團業務不時存在競爭的任何業務(「**受限制業務**」)或於該等業務中持有任何權利或利益或為該等業務提供任何服務或涉足該等業務。

各控股股東亦已向本公司承諾，在不競爭契據的有效期期間，倘受限制業務中出現任何新商機，其將於一段合理期間內將該新商機優先推介予本公司。除非本公司於獲告知有關商機後三十(30)天內予以書面拒絕或未有作出回應，否則各控股股東不得投資、參與及／或經營該商機，是否接受受限制業務的新商機將由獨立非執行董事過半數票決定。

此外，各控股股東亦已向本公司承諾，於不競爭契據生效期間內任何時間，在未先向我們提出收購受限制業務或權益的權利前，各控股股東不得出售其於受限制業務中持有的任何權益，惟任何其他現有股東根據相關法律可享有優先購買權。

各控股股東須促使其緊密聯繫人遵守上述承諾，以確保選擇權首先授予我們。

上述承諾不適用於以下情形：

- 控股股東於任何公司(本集團成員公司除外)持有任何股權，且滿足以下各項條件：

  - 根據有關公司的最近期經審核賬目，該公司從事的受限制業務(及其相關資產)佔其合併銷售額或合併資產的比例低於10%；或

  - 控股股東及／或其各自緊密聯繫人合計所持股份總數佔有關公司所發行同一類別股份的比例不超過10%，且控股股東及／或其各自緊密聯繫人無權委任該公司過半數董事。

根據不競爭契據，上述限制僅於下列各項最早發生時失效：(i)我們的股份不再於聯交所上市；及(ii)就各控股股東而言，其不再為本公司控股股東。

企業管治措施

董事認為，我們於上市後將有充足的企業管治措施以管理利益衝突。尤其是，我們將實施以下措施：

(a) 獨立非執行董事將至少每年審閱一次控股股東對不競爭契據的遵守情況；

(b) 作為籌備全球發售的部分工作，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則的規定。尤其是我們的組織章程細則規定，除另有規定外，在批准董事或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的決議案時，有關董事不得投票，亦不計入會議的法定人數內；

(c) 擁有重大權益的董事須就存在利益衝突或潛在利益衝突的事宜作出全面披露，並且應在審議有關董事或其聯繫人擁有重大權益事宜的董事會會議上放棄投票，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關的董事會會議；

(d) 我們承諾董事會應由均衡組合的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組成。我們已委任三名獨立非執行董事，且我們認為獨立非執行董事擁有充足經驗

及能行使獨立判斷而不受任何可能作出重大干預的業務或其他關係所左右，故能提供公正的外部意見以保障公眾股東權益。有關我們獨立非執行董事的詳情載於「董事及高級管理層－董事－獨立非執行董事」；或

(e) 倘若獨立非執行董事被要求審查本集團與控股股東及／或董事之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事須向獨立非執行董事提供一切必需資料，以及本公司須透過年報或以公告方式披露獨立非執行董事作出的決定；及

(f) 我們已委任國泰君安融資有限公司為合規顧問，其將就符合適用法律及上市規則的規定方面向我們提供意見及指引，包括有關董事職責及企業管治方面的各項規定。

此外，本公司與控股股東及彼等各自聯繫人之間擬進行的任何交易將須遵守上市規則的規定，包括(倘適用)申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

概覽

我們在日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。股份於聯交所上市後，本節所披露的交易將構成上市規則第十四A章項下的持續關連交易。

關連人士

根據上市規則第十四A章，本公司或其附屬公司的董事、主要股東及行政總裁(不包括我們不重要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員)、上市日期前12個月內本公司或其附屬公司的董事和彼等各自的聯繫人於上市後均為本公司的關連人士。歐宗榮及歐國強於緊隨全球發售完成後將為本公司的主要股東，及根據上市規則第14A.07條，於上市後將成為本公司的關連人士。正榮集團公司分別由歐宗榮及歐國強擁有91.90%及8.10%，因此於上市後將成為本公司主要股東的聯繫人及本公司的關連人士。因此，以下交易將於上市後繼續進行，而根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

不獲豁免持續關連交易

須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

下文載列獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審閱及公告規定的持續關連交易詳情。

1. *交付前物業管理服務協議*

訂約方： (a) 正榮集團公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)；及

(b) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)。

我們並無從事為我們住宅物業項目提供交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護，故我們住宅物業項目的有關服務已由其他服務供應商提供。於往績記錄期，我們已根據相關交付前物業管理法律及法規通過招標方式委聘正榮集團。截至最後實際可行日期，正榮集團為我們大部分住宅物業項目提供交付前物業管理服務。

我們於二零一七年十二月十五日與正榮集團公司(為其本身及代表其附屬公司)訂立框架協議，以規管我們與正榮集團就提供交付前物業管理服務進行的交易(「**交付前物業管理服務協議**」)。交付前物業管理服務協議將自上市日期起生效，直至二零一九年十二月三十一日(包括該日)為止，訂約方互相協定後可續期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律法規的規定。

下文載列交付前物業管理服務協議的主要條款：

(i) 正榮集團將(倘其於根據相關交付前物業管理法律及法規進行的招標程序後被選中)根據招標文件及正榮集團與本集團成員公司將不時訂立的最終管理服務協議向本集團提供管理及相關服務；及

(ii) 我們將努力招攬至少兩名獨立第三方參與招標程序；及

(iii) 本集團應付的管理費須按正榮集團根據相關招標提交的報價及相關政府部門建議的定價條款釐定；及

(iv) 正榮集團與本集團成員公司將予訂立的最終管理協議僅須包含在所有重大方面與交付前物業管理服務協議所載約束原則、指引、條款及條件一致的條文。

進行交易的理由及裨益

於新開發物業交付予未來的業主前，房地產開發商一般尋求通過訂立交付前物業管理服務協議委聘物業管理公司。目的主要為確保業主委員會合法成立及與物業管理公司直接訂立合約前提供物業管理服務。此等物業管理服務一般包括安保、清潔、園藝、公共區域及共用設施的維修及維護。

經考慮資質、管理費報價及服務質素等多項因素後，我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期一直根據相關交付前物業管理法律及法規透過招標方式聘用正榮集團就我們的大多數有住宅物業項目提供交付前物業管理服務。

由於正榮集團與本集團已建立長期的合作關係，正榮集團向本集團提供穩定、高效及令人滿意的交付前物業管理服務的往績良好。與其他獨立第三方服務供應商相比，其與本集團保持一般較佳及更高效的溝通，且對我們住宅物業項目的狀況及對我們所需服務的要求了解更透徹。

儘管上文所述，基於市場中交付前物業管理服務供應商數目，預期即使正榮集團不再為我們提供有關管理服務，亦可隨時從市場上找到向本集團提供交付前物業管理服務的其他相若交付前管理服務供應商。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，倘正榮集團不再向本集團提供交付前物業管理服務，這對我們獨立於控股股東的經營獨立性而言並無任何負面影響。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－營運獨立性」。

交付前物業管理服務協議的定價條款

本集團應付的交付前物業管理服務費須按正榮集團根據相關招標程序提交的報價釐定。定標審批應評核(i)潛在競標者的資格；(ii)競標者在物業管理服務行業的相關經驗；(iii)競標者的報價(不得高於相關政府機關設定的指引費率；(iv)將予提供物業管理服務的質量；(v)所提交服務服務提案如何能夠滿足我們就相關物業項目的特定需要；及(vi)服務提案是否符合我們的企業文化。評標準則及該等準則的相關比重均於招標前預先釐定。中標者及其服務費率將於相關政府機關的網站公佈。

過往交易金額

下表載列於往績記錄期內我們就正榮集團提供交付前物業管理服務而產生的管理服務費總額：

過往交易金額(人民幣千元)

截至十二月三十一日止年度			截至二零一七年六月三十日止六個月
二零一四年	二零一五年	二零一六年	
6,692	16,378	28,005	9,015

由二零一四年至二零一六年的過往金額有所增加主要是由於我們所開發及竣工的住宅物業項目的數目增加，使得合約建築面積相應增加，並因而使得我們已竣工但尚未交付予物業擁有人的住宅物業對交付前物業管理服務的需求增加。由於我們預期於二零一七年下半年接近完成的住宅物業項目數量會不斷增加，故截至二零一七年六月三十日止六個月的歷史數據並非我們就二零一七年全年將予支付的估計管理服務費總額的參照。

年度上限

下表載列截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年我們就正榮集團提供交付前管理服務而將支付的估計最高管理服務費總額：

截至十二月三十一日止年度的年度上限		
二零一七年	二零一八年	二零一九年
	（人民幣千元）	
36,825	44,190	53,028

交付前物業管理服務的年期於住宅物業項目的相關業主委員會成立時終止，乃由於交付相關物業後業主負責支付物業管理費。

在計算上述年度上限時，我們已計及本集團就以下各項應付的估計管理費總額：(i)我們已聘請正榮集團作為交付前物業管理服務供應商的現有18個住宅物業項目及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止三個年度我們可能聘請正榮集團進行交付前物業管理服務的預計新住宅物業項目。年度上限乃經參考過往交付前管理服務費佔我們過往年度銷售的百分比、相關政府機關設定的指引費率、相關住宅物業項目各物業的建築面積，以及我們住宅物業項目數目的預期增長使得後期對交付前物業管理服務的需求預計增加而釐定，並假設中國勞工成本將於未來三年穩定增加。往績記錄期內建議年度上限相對歷史交易金額大幅增加主要由於預期將於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度交付的住宅物業項目數目增加及根據我們截至二零一七年六月三十日68個在建住宅及商業物業項目的總建築面積相應增加，將導致對我們可能委聘正榮集團提供的交付前物業管理服務的需求上升。由於

我們預期我們將開發的住宅物業將每年增長20%，故我們預期我們的管理服務費總額(包括我們的交付前管理服務費及就提供樣板間、銷售辦事處及社區會所管理服務產生的管理費)將相應地按相同速度增長。此外，由於往績記錄期內交付前管理服務費佔我們管理服務費總額的約25%，我們認為該估計年度上限屬合理。

上市規則的涵義

由於交付前物業管理服務協議項下管理及相關服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)按年計超過0.1%但均低於5%，因此交付前物業管理服務協議項下的管理及相關服務以及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. ***管理服務協議***

訂約方： (a) 正榮集團公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)；及

(b) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務接受方)。

我們於二零一七年十二月十五日與正榮集團公司訂立框架管理服務協議(「**管理服務協議**」)，以規管我們與正榮集團就我們的開發中商業及住宅物業的樣板間、銷售辦事處及社區會所提供管理及相關服務)的交易，包括但不限於上述場所的清潔、園藝、門房、維持公共秩序及安保服務。管理服務協議將自上市日期起生效，直至二零一九年十二月三十一日(包括該日)為止，訂約方互相協定後可續期，惟須遵守上市規則第十四A章及所有其他適用法律法規的規定。

管理服務協議為框架協議，規定其中所載的關連交易操作機制。預計正榮集團與本集團成員公司之間須按不時所需訂立個別協議，且有關個別協議僅應包含在所有重大方面與管理服務協議所載約束原則、指引、條款及條件一致的條文。

進行交易的理由及裨益

由於物業項目的示範單位、銷售辦事處及社區會所的人流量，房地產開發商一般委聘物業管理公司提供清潔、安保、保養及門房服務等穩定的管理服務。我們曾主要透過比較由數家管理服務供應商在各項開發中住宅及商業物業項目中提供的費用報價甄選我們的管理服務供應商。經考慮資質、管理費報價及服務質素等多項因素後，我們於往績記錄期內

及直至最後實際可行日期一直聘用正榮集團作為我們所有開發中住宅及商業物業項目示範單位、銷售辦事處及社區會所的管理服務供應商。我們將繼續於上市後就委聘管理服務供應商採取相同方法。

儘管上文所述，基於參與我們過往項目的其他獨立管理服務供應商數目，預期即使正榮集團公司不再為我們提供有關管理服務，亦可隨時從市場上找到向本集團提供管理及相關服務的其他相若管理服務供應商。因此，獨家保薦人及董事(包括獨立非執行董事)認為，倘正榮集團不再向本集團提供管理及相關服務，這對我們獨立於控股股東的經營獨立性而言並無任何負面影響。有關更多詳情，請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－營運獨立性」。

管理服務協議的定價條款

正榮集團所收取的管理費須考慮多種因素，如相關住宅物業項目的性質、樓齡及基礎設施特點、地理位置、附近狀況以及將提供的服務範圍。正榮集團亦參考其他第三方及可資比較管理服務供應商在日常業務過程中根據正常商業條款向本集團的報價釐定費用。

本公司營銷部及客戶服務部將力求獲取由至少兩家具有可於該城市提供物業管理服務的資格及提供相同或可資比較服務的獨立管理服務供應商提交報價，並僅會在管理服務的價格及質量與由獨立管理服務供應商提供者可比或更有利於本集團情況下委聘正榮集團為管理服務供應商。本公司應確保不會在挑選管理服務供應商方面給予正榮集團優惠待遇。

過往交易金額

下表載列於往績記錄期內我們就正榮集團向我們開發中商用及住宅物業的示範單位、銷售辦事處及社區會所提供管理服務而產生的管理費總額：

過往交易金額(人民幣千元)

截至十二月三十一日止年度			截至二零一七年六月三十日止六個月
二零一四年	二零一五年	二零一六年	
30,268	73,111	94,746	36,269

由二零一四年至二零一六年的過往金額有所增加主要是由於開發中且進入銷售期的住宅及商業物業項目的數目增加，使得合約建築面積相應增加，並因而使得我們示範單位、銷售辦事處及社區會所對管理服務的需求增加。由於我們預期於二零一七年下半年開始銷售的住宅及商業物業數目會不斷增加，故截至二零一七年六月三十日止六個月的歷史數據並非我們就二零一七年全年將予支付的估計管理服務費總額的參照。

年度上限

下表載列截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年我們將向正榮集團支付的估計最高管理費總額：

截至十二月三十一日止年度的年度上限

二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(人民幣千元)	
110,476	132,571	159,085

我們的示範單位、銷售辦事處及社區會所的管理及相關服務的年期通常會於設施不再使用時及物業交付予日後的業主時終止。

在計算上述年度上限時，我們已計及本集團就以下各項應付的估計管理費總額：(i)我們已聘請正榮集團作為管理服務供應商的現有24個開發中住宅及商業物業項目及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止三個年度我們可能聘請正榮集團提供管理服務的預計新住宅及商業物業項目。年度上限乃經參考相關示範單位、銷售辦事處及社區會所的總建築面積、地理位置、設施及人力資源配置、過往管理服務費佔過往年度銷售的百分比，以及我們住

宅物業項目數目的預期增長使得後期示範單位、銷售辦事處及社區會所對管理服務的需求預計增加而釐定，並假設中國勞工成本將於未來三年穩定增加。由於截至二零一七年六月三十日，我們擁有68項處於不同開發階段的物業項目，我們預期開始銷售的住宅及商業物業數目將大幅增加，將帶動示範單位、銷售辦事處及社區會所對管理服務的需求。因此，我們預期截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的年度上限相對往績記錄期內的歷史交易金額將大幅增加。由於我們預期我們將開發的物業將每年增長20%，故我們預期我們的管理服務費總額(包括我們的交付前管理服務費及就提供樣板間、銷售辦事處及社區會所管理服務產生的管理費)將相應地按相同速度增長。此外，由於往績記錄期內就提供樣板間、銷售辦事處及社區會所管理服務產生的管理費佔我們管理服務費總額的約75%，我們認為該估計年度上限屬合理。

上市規則的涵義

由於管理服務協議項下管理及相關服務建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)按年計超過0.1%但均低於5%，因此管理服務協議項下的管理及相關服務以及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限須遵守上市規則第14A.76(2)條有關申報、年度審核及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文所述不獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文所述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

對於討論上述持續關連交易的決議案的董事會會議，該有利益衝突的董事不得參加亦不得投票表決。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，上文所述不獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，對屬公平合理且符合股東的整體利益，及建議年度上限(倘適用)屬公平合理且符合股東的整體利益。

就不獲豁免持續關連交易申請豁免

根據上市規則，由於上文所述「－不獲豁免持續關連交易－須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易的一項或多項相關年度百分比率預期超過0.1%但低於5%，因此該等交易獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.49及第14A.35條所載年度申報及公告規定以及上市規則第14A.55至第14A.59條與第14A.71(6)條所載年度審核規定。

按上文所述，我們預期該等不獲豁免持續關連交易將繼續進行並預計會延續一段時間，故董事認為嚴格遵守上市規則的公告規定不切實際且過於繁重，亦使我們承擔不必要的行政成本。

因此，我們已申請且已獲聯交所豁免我們就上文「－不獲豁免持續關連交易－須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易嚴格遵守上市規則第14A.35條有關持續關連交易的公告規定。

然而，我們仍須就該等不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第14A.34、第14A.49、第14A.51至第14A.59條及第14A.71條相關條文。

倘日後上市規則有任何修訂，對本節所述持續關連交易實施較本招股章程日期之條文更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保遵守有關新規定。

董事及高級管理層

下表載列有關本公司董事及高級管理層成員的資料。

董事

姓名	年齡	職位	獲委任為董事日期	加入本集團日期	職能及職責	與其他董事或高級管理層的關係
黃仙枝	49	董事長兼執行董事	二零一七年九月二十日	一九九八年十月	本集團投資戰略及業務發展的全面管理	無
林朝陽	46	行政總裁兼執行董事	二零一七年六月二十七日	一九九八年十月	本集團整體業務方向及日常業務管理	無
歐國強	33	非執行董事	二零一七年九月二十日	二零零八年十一月	對本集團的營運及管理提供具戰略意義的意見及建議	歐國偉的兄長
歐國偉	29	非執行董事	二零一七年九月二十日	二零零九年十月	對本集團的營運及管理提供具戰略意義的意見及建議	歐國強的弟弟

姓名	年齡	職位	獲委任為董事日期	加入本集團日期	職能及職責	與其他董事或高級管理層的關係
陸海林	68	獨立非執行董事	二零一七年十二月十五日	二零一七年十二月十五日	對本集團的營運及管理提供獨立意見	無
沈國權	52	獨立非執行董事	二零一七年十二月十五日	二零一七年十二月十五日	對本集團的營運及管理提供獨立意見	無
王傳序	46	獨立非執行董事	二零一七年十二月十五日	二零一七年十二月十五日	對本集團的營運及管理提供獨立意見	無

高級管理層

姓名	年齡	職位	獲委任日期	加入本集團日期	職能及職責	與其他董事或高級管理層的關係
王本龍	41	副總裁	二零一七年九月二十日	二零一四年六月	本集團日常業務營運、客戶關係事務及整體行政事務	無

姓名	年齡	職位	獲委任日期	加入本集團日期	職能及職責	與其他董事或高級管理層的關係
肖春和	41	副總裁	二零一七年九月二十日	二零一一年五月	本集團投資及發展事務、市場營銷管理及商業資產管理	無
談銘恒	42	財務總監	二零一七年九月二十日	二零一五年八月	本集團整體財務及資本營運	無

董事

董事會目前由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及權力包括召開股東大會、於該等大會上報告董事會的工作、實行於該等大會上通過的決議案、確定業務及投資計劃、制定年度預算及決算，及制定利潤分派及註冊資本增減的方案。此外，董事會負責根據組織章程細則及所有適用法律及法規(包括上市規則)行使其他權力、職能及職務。

執行董事

黃仙枝先生，49歲，於二零一七年九月二十日獲委任為執行董事兼董事會董事長。黃先生主要負責本集團投資戰略及業務發展的全面管理。彼於中國房地產行業擁有逾18年經驗。黃先生於一九八九年七月畢業於中國福建省的集美財經高等專科學校，主修投資經濟。彼亦於二零一二年十一月獲得香港公開大學工商管理碩士學位。黃先生於一九九七年十二月取得獲中華人民共和國人事部認可的會計師資格。

一九九八年十月至二零一四年十月，黃先生於正榮集團公司擔任多個職務，相繼任職財務總監、總裁助理、副總裁(主要負責財務事宜)及常務副總裁(負責整體管理)。自二零一四年十一月起，彼一直擔任正榮集團公司董事兼總裁。自二零一五年十二月起，黃先生擔任正榮地產控股的執行董事兼董事會董事長。

二零零八年十月，黃先生獲中國人力資源管理年度評選組委會頒發「2008年度中國傑出職業經理人」，二零一一年十二月，彼獲中國總會計師協會頒發「2011中國總會計師年度人物」獎。二零一五年九月，彼獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合頒發「2015中國房地產品牌貢獻人物」。二零一六年三月，彼亦獲中國房地產TOP 10研究組頒發「2016中國房地產百強貢獻人物」。

林朝陽先生，46歲，於二零一七年六月二十七日獲委任為我們的執行董事並於二零一七年九月二十日獲委任為本公司行政總裁。林先生主要負責本集團整體業務方向及日常業務管理。彼於中國房地產行業擁有逾18年經驗。林先生於一九九五年七月畢業於中國福建省的莆田高等專科學校，主修財務會計。彼於二零一二年五月在中國上海交通大學完成房地產領域行政總裁高級課程。彼於二零零七年八月獲中國福建省人事廳認可為高級經濟師。

一九九八年十月至二零零五年四月，林先生為正榮集團公司副總經理。其後，二零零五年四月至二零一三年三月，彼於莆田置業先後任職總經理及董事會董事長。二零一三年四月至二零一六年三月，彼為正榮集團公司副總裁(主要負責投資事宜)，且於二零一三年七月至二零一六年三月曾任該公司董事。自二零一五年十二月起，林先生擔任正榮地產控股的執行董事兼行政總裁。

林先生是莆田市第六屆人大代表、福建省房地產協會副會長、上海市閔行區工商業聯合會副主席及莆田市工商業聯合會副主席。林先生亦為中國房地產業協會理事。於二零一一年十月，林先生獲頒發「2011年度中國傑出職業經理人」。於二零一七年三月，林先生獲評選為「2017中國房地產百強企業貢獻人物」。

非執行董事

歐國強先生，33歲，於二零一七年九月二十日獲委任為我們的非執行董事。彼為另一名非執行董事歐國偉的兄長及控股股東歐宗榮的兒子。歐國強主要負責對本集團的營運及管理提供具戰略意義的意見及建議。彼於中國房地產行業擁有逾8年經驗。歐國強於二零零五年七月畢業於中國北京的北京大學，主修金融學，取得經濟學學士學位。

自二零一五年十二月起，歐國強一直擔任正榮地產控股的非執行董事，及自二零一二年二月起，歐國強一直擔任正榮集團公司董事。二零零八年十一月至二零一零年二月，彼為房地產開發公司福州世歐房地產開發有限公司的執行董事，並於二零一零年三月至二零一二年二月擔任該公司董事會董事長。

歐國強是福州市第十四屆人大代表。彼亦為福建省正榮公益基金會理事。於二零一三年五月，歐先生獲共青團福州市委及福州市青年聯合會頒發「福州青年五四獎章」。

歐國偉先生，29歲，於二零一七年九月二十日獲委任為我們的非執行董事。彼為我們的另一名非執行董事歐國強的弟弟及一名控股股東歐宗榮的兒子。歐國偉主要負責對本集團的營運及管理提供具戰略意義的意見及建議。彼於中國房地產行業擁有逾8年經驗。歐國偉於二零一零年二月畢業於中國上海的上海交通大學，主修國際經濟與貿易，取得經濟學學士學位。

加入本公司之前，歐國偉於南昌置業任職多個職務，包括二零零九年十月至二零一一年十一月為人力資源總監、二零一一年十二月至二零一三年二月為總經理及二零一三年三月至二零一四年二月為董事會董事長。二零一三年三月至二零一六年三月，彼亦為正榮集團公司總裁助理，及自二零一五年十二月起，彼為正榮地產控股的非執行董事。

歐國偉是正榮集團公司的附屬公司上海榮顧創業投資有限公司的執行董事。彼亦為江西福建總商會常務副會長、南昌莆田商會常務副會長、南昌市青年聯合會委員及上海市福建商會副會長。

獨立非執行董事

陸海林博士，68歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責對本集團的營運及管理提供獨立意見。陸博士於會計、審計及企業管治方面擁有逾40年經驗。陸博士於二零零一年四月在馬來西亞的馬來西亞科技大學取得工商管理碩士學位，並於二零零六年三月取得澳洲的南澳大學工商管理博士學位。

陸博士自一九八二年一月起成為英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員、自二零零四年四月起，彼成為香港會計師公會及香港董事學會資深會員；並於二零一三年十月起，成為香港特許秘書公會資深會員。

陸博士分別自一九八零年二月至一九八五年四月以及自一九九零年四月至一九九一年十二月為H.L. Loke & Co.及Loke Hoi Lam & Co.(均為香港註冊會計師行)的獨資經營者。彼自一九八四年十月至一九八五年四月以及自一九八九年十一月至一九九零年十二月擔任Loke & Heng的註冊會計師合夥人。彼分別自一九八九年十一月至一九九一年十二月以及自一九九三年三月至一九九六年五月擔任Baker Tilly(為香港會計師行)及Tse & Loke的註冊會計師合夥人。陸博士自二零零七年六月起一直擔任敏實集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：425)的公司秘書。陸博士自二零零四年九月起一直擔任萬豪企業管理有限公司的董事。此外，於往績記錄期間，陸博士現擔任或曾擔任下列上市公司的董事職務：

實體名稱	主營業務	上市地點及股份代號	職位及時間
美力時集團有限公司.....	玩具及照明產品之製造及貿易	聯交所(股份代號：1005)	自二零零四年九月三十日起擔任獨立非執行董事
第一視頻集團有限公司....	在中國從事電信媒體業務、彩票相關業務及手機遊戲業務	聯交所(股份代號：82)	自二零零五年五月十七日起擔任獨立非執行董事

實體名稱	主營業務	上市地點及股份代號	職位及時間
中國北大荒產業集團控股有限公司	銷售及分銷酒類；及生產及銷售粗飼料	聯交所(股份代號：39)	自二零零五年六月二十四日起擔任獨立非執行董事
中國消防企業集團 ..... 有限公司	生產及銷售消防車；及生產及銷售消防設備	聯交所(股份代號：445)	自二零零六年八月一日起擔任獨立非執行董事
永發置業有限公司	物業股票投資、物業發展及證券買賣	聯交所(股份代號：287)	自二零零七年四月二日起擔任獨立非執行董事
飛毛腿集團有限公司.....	生產及銷售供手機、平板電腦及數碼類電子產品所用之鋰離子電池模組及有關配件；生產及銷售鋰離子電芯	聯交所(股份代號：1399)	自二零零九年五月十四日起擔任獨立非執行董事
眾安房產有限公司	房地產開發、租賃及酒店營運	聯交所(股份代號：672)	自二零零九年六月三十日起擔任獨立非執行董事

實體名稱	主營業務	上市地點及股份代號	職位及時間
齊合環保集團有限公司....	金屬再生；鑄造及批發業務	聯交所(股份代號：976)	自二零一零年六月二十三日起擔任獨立非執行董事
天津發展控股有限公司....	公用設施；營運酒店；製造及銷售機電設備；生產、銷售及分銷釀酒產品、升降機及扶手電梯以及提供港口服務	聯交所(股份代號：882)	自二零一二年十二月二十一日起擔任獨立非執行董事
中國家居控股有限公司....	買賣木製品及提供室內設計服務、銷售布料及服裝	聯交所(股份代號：692)	自二零一三年八月九日起擔任獨立非執行董事
天合化工集團有限公司....	特種化工生產	聯交所(股份代號：1619)	自二零一四年五月三十一日起擔任獨立非執行董事
美加醫學科技有限公司....	製造及買賣義齒及電子零部件	聯交所(股份代號：876)	自二零一四年六月二十日至二零一七年一月十一日擔任獨立非執行董事
林達控股有限公司.....	物業發展及證券投資	聯交所(股份代號：1041)	自二零一五年七月二十八日起擔任獨立非執行董事

實體名稱	主營業務	上市地點及股份代號	職位及時間
申基國際控股有限公司....	製造及銷售電子元件、物業投資及酒店營運	聯交所(股份代號：2310)	自二零一六年四月十八日起擔任獨立非執行董事
Hang Sang (Siu Po) International Holding Company Limited	製造及銷售服裝標籤及包裝印刷產品	聯交所(股份代號：3626)	自二零一六年四月二十六日起擔任獨立非執行董事
香港資源控股有限公司.....	商標授權及零售銷售黃金飾品及珠寶首飾	聯交所(股份代號：02882)	自二零一七年三月三十一日起擔任獨立非執行董事

沈國權先生，52歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責為本集團的營運及管理提供獨立意見。沈先生於中國法律及金融監管範疇擁有逾18年經驗。彼分別於一九八六年七月及一九九三年六月在中國華東政法學院(現為華東政法大學)取得經濟法學士學位及碩士學位。沈先生於一九九三年取得由中國司法部頒發的中國律師資格證。

沈先生為上海仲裁委員會的仲裁人及上海證券交易所第四屆上市委員會的委員。沈先生於二零零四年十二月至二零零七年四月擔任中國證券監督管理委員會發行審核委員會的委員會委員。自一九九九年四月起，彼一直為上海市錦天城律師事務所的合夥人。此外，沈先生現擔任或曾擔任下列上市公司的董事職務：

實體名稱	主營業務	上市地點及股份代號	職位及時間
哈藥集團股份有限公司.....	製藥	上海證券交易所(股份代號：600664)	自二零零四年十二月二十四日至二零零八年二月三日擔任獨立董事

實體名稱	主營業務	上市地點及股份代號	職位及時間
浙江水晶光電科技股份有限公司	光學影像、LED、微顯及反光材料等領域的研發與製造	深圳證券交易所(股份代號：2273)	自二零零七年四月十二日至二零一二年十二月十三日擔任獨立董事
東方財富資訊股份有限公司	網上金融資料服務	深圳證券交易所(股份代號：300059)	自二零零八年六月二十六日至二零一四年一月二十一日擔任獨立董事
上海新華傳媒股份有限公司	書籍及報章出版，廣告及媒體投資	上海證券交易所(股份代號：600825)	自二零零八年二月二十日至二零一四年七月十四日擔任獨立董事
北京華錄百納影視股份有限公司	電影及電視項目投資及管理	深圳證券交易所(股份代號：300291)	自二零一零年八月九日至二零一六年十一月十三日擔任獨立董事
江西聯創光電科技股份有限公司	光電器件、應用產品及線纜產品的研發、生產及銷售	上海證券交易所(股份代號：600363)	自二零一四年七月二十九日起擔任獨立董事
蘇州天華超淨科技股份有限公司	潔淨室和ESD控制產品的研發、生產及銷售	深圳證券交易所(股份代號：300390)	自二零一四年十二月二日至二零一六年十二月二十五日擔任獨立董事
國能集團國際資產控股有限公司(前稱第一德勝控股有限公司)	製造及銷售外衣及運動產品	聯交所(股份代號：918)	自二零一六年十一月二十二日起擔任獨立董事

實體名稱	主營業務	上市地點及股份代號	職位及時間
淄博齊翔騰達化工股份有限公司	化工產品的研發、生產及銷售	深圳證券交易所(股份代號：002408)	自二零一七年四月七日起擔任獨立董事
上海銀行股份有限公司	商業銀行	上海證券交易所(股份代號：601229)	自二零一七年六月二十四日起擔任獨立董事

儘管事實上陸博士及沈先生已分別獲委任為15家及4家其他上市公司的獨立非執行董事，陸博士及沈先生已告知本公司下列事項：

(i) 由於陸博士目前並無全職工作，而沈先生為一家中國律師事務所的高級合夥人，其日常法律執業事務由其他合夥人及律師處理，彼等目前擔任的職務並無要求彼等每日密集工作；及

(ii) 根據彼等任職獨立非執行董事的公司的出席記錄，彼等各自一直維持高出席率。

因此，陸博士及沈先生認為，彼等能夠分配充足時間擔任本公司獨立非執行董事一職。

基於上文所述，董事認為，且獨家保薦人認同，陸博士及沈先生能夠撥出充足時間履行本公司獨立非執行董事的職責。然而，根據上市規則附錄十四載列的企業管治守則(「**企業管治守則**」)，董事會將(i)定期檢討董事向我們履行各自職責須作出的貢獻，以及各董事是否有足夠時間履行其職責；(ii)當其於股東大會上提呈選舉個別人士為獨立非執行董事的決議案時，於致股東的通函及／或說明函件(隨附相關股東大會通告)內載列董事會認為應選舉該個別人士的原因、董事會認為這個別人士為獨立人士的原因，以及(倘須根據企業管治守則的規定)解釋該名被認為超額成員的個別人士仍能為董事會投入足夠時間的原因。

王傳序先生，46歲，於二零一七年十二月十五日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼主要負責為本集團的營運及管理提供獨立意見。王先生於中國金融業及向上市公司提供秘書及公司服務方面擁有逾16年經驗。彼於一九九四年七月在中國華東理工大學主修工業造

型設計，取得工程學士學位，並於一九九八年七月在中國華東師範大學主修政治經濟學，取得經濟學碩士學位。王先生於一九九九年十二月獲授中國證券監督管理委員會證券投資諮詢資格。於二零零八年十一月，彼亦取得深圳證券交易所發出的上市公司董事會秘書證書。

王先生曾擔任多家上市公司的若干職務，包括以下載列者：

實體名稱	主營業務	上市地點及股份代號	職位及時間
興業證券股份有限公司...	證券經紀	上海證券交易所 (股份代號：601377)	自一九九八年六月至 二零零七年五月擔任研究員， 隨後擔任投資銀行部高級經理
國金證券股份有限公司...	證券經紀	上海證券交易所 (股份代號：600109)	自二零零七年五月至 二零零八年十二月擔任 投資銀行部業務總監
福建中福實業股份有限公司(現稱中福海峽(平潭)發展股份有限公司)	種植及木製品貿易、房地產開發及資產管理	深圳證券交易所 (股份代號：000592)	自二零零八年十二月至 二零一一年九月擔任多個 職務，包括該公司的副總經理及董事會秘書
泰禾集團股份有限公司...	房地產開發	深圳證券交易所 (股份代號：732)	自二零一一年十一月至 二零一四年四月擔任副總經理 及董事會秘書
上海大名城企業股份有限公司	房地產開發	上海證券交易所 (股份代號：600094)	自二零一四年七月至 二零一五年三月擔任副總經理

自二零一五年八月起，王先生亦擔任上海渡微軟件有限公司的執行董事。

根據上市規則第13.52(2)條作出的其他披露

陸海林博士為Seawood Properties Limited的董事，而Seawood Properties Limited為在香港註冊成立的私人股份有限公司，主要從事物業投資業務，而該公司已於二零零二年三月八日除名解散。彼亦為迷你世界有限公司的董事，而迷你世界有限公司為在香港註冊成立的私人股份有限公司，主要從事手工藝品製造，而該公司已於二零零三年五月十六日除名解散。陸博士確認，該兩家公司作出商業決定不再經營任何業務或營運，並已除名解散。陸博士進一步確認，彼並無造成解散的不法行為，且彼並不知悉任何實際或潛在申索已經或將會因解散而向彼提出，而彼在解散公司的參與僅為其服務的部分，且並無涉及解散的不當行為或過失。

高級管理層

我們的高級管理層主要負責我們業務的日常管理及營運。各高級管理層成員的履歷載列如下。

王本龍先生，41歲，於二零一七年九月二十日獲委任為我們的副總裁。王先生主要負責本集團日常業務營運、客戶關係事宜及整體行政事務。王先生自二零一七年一月起擔任正榮地產控股的副總裁，主要負責管理部、客戶關係部及全面管理部的營運。王先生亦自二零一七年七月起協助正榮地產控股的總裁處理人力資源部的事務且自二零一七年九月起擔任正榮地產控股的董事。王先生於一九九九年七月畢業於中國天津的天津大學，主修管理工程，取得工程學士學位。

二零一四年六月至二零一六年七月，王先生先後擔任天津置業總經理及董事長。其後，二零一五年七月至二零一六年七月，彼擔任蘇州房地產總經理。二零一六年五月至二零一七年一月，彼擔任正榮地產控股行政總裁助理。二零一六年七月至二零一七年三月，王先生擔任正榮地產控股的經理，負責北京及天津的房地產業務，及由二零一七年三月至二零一七年七月，彼擔任正榮地產控股的經理，負責鄭州的房地產業務。加入本集團之前，王先生在中國的若干房地產開發公司任職，包括(i)由二零零八年二月至二零零九年八月擔任上海龍湖置業發展有限公司項目總經理；(ii)由二零零九年九月至二零一一年六月擔任鹽城中南世紀城房地產投資有限公司總經理；(iii)由二零一一年七月至二零一三年一月為上海鵬暉置業有限公司集團工程中心總監；及(iv)由二零一三年二月至二零一四年五月擔任天津景尚置業投資有限公司總經理。

肖春和先生，41歲，於二零一七年九月二十日獲委任為我們的副總裁。肖先生主要負責本集團的投資及開發事宜、市場營銷管理及商業資產管理。自二零一七年一月起，肖先生擔任正榮地產控股的副總裁。自二零一七年七月起，彼亦協助總裁處理上海、天津及濟南的投資拓展及本集團成員公司的團隊建設工作。肖先生於一九九九年七月畢業於中國福建省的福州大學，主修地球資源管理，取得工程學士學立。

肖先生在正榮集團公司擔任多個職務，包括由二零一一年五月至二零一三年一月先後任職營銷經理及營銷主管經理，以及由二零一四年十月至二零一六年五月先後任職營銷總監及總裁助理。二零一三年一月至二零一四年十月，彼為南京置業副總經理(主要負責市場推廣)。二零一六年三月至二零一七年一月，彼擔任正榮地產控股總裁助理，二零一七年二月至二零一七年七月擔任經理，負責上海的房地產業務。二零一六年五月至二零一七年二月，彼擔任南昌置業的總經理。加入本集團之前，由二零一零年九月直至二零一一年四月，彼擔任房地產開發公司福建久順房地產開發公司營銷副總經理。

談銘恒先生，42歲，於二零一七年九月二十日獲委任為我們的財務總監。彼負責本集團的整體財務及資本營運。彼擁有逾18年的財務經驗。談先生自二零一五年十二月起一直擔任正榮地產控股的財務總監兼董事會秘書，主要負責財務管理中心及法律部的工作。談先生於一九九八年七月畢業於上海大學，取得經濟學(主修國際金融)學士學位。彼亦於二零一三年六月在復旦大學取得高級管理人員工商管理碩士。彼自一九九九年獲上海市註冊會計師協會認證為註冊會計師。二零零二年十一月，談先生獲國際內部審計師協會授權的中國內部審計協會認可為執業內部審計師。

加入本集團之前，由一九九八年九月至二零零零年十二月，彼擔任安永華明會計師事務所高級審計員。由二零零一年一月至二零零八年三月，彼任職畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)上海分所，擔任包括高級經理一職。由二零零八年四月至二零一三年一月，彼擔任房地產開發公司景瑞地產(集團)有限公司風險管控總監。談先生於二零一三年一月獲聯交所上市房地產開發公司景瑞控股有限公司(股份代號：01862)委任為首席財務官兼審計法務負責人，任職直至二零一五年八月。

聯席公司秘書

談銘恒先生，為本公司的聯席秘書之一，自上市起獲委任。其履歷請參閱上文「－高級管理層」一段。

鄺燕萍女士，本公司聯席公司秘書之一，自上市起獲委任。鄺女士擁有向眾多私人及上市公司提供公司秘書及合規服務的豐富經驗。彼為一家專門提供上市公司秘書及合規服務的信永方圓企業服務集團有限公司的總監。彼目前為數家於聯交所上市的公司擔任公司秘書或聯席公司秘書。

鄺女士於一九七九年十一月自香港理工大學取得公司秘書及行政高級文憑及於一九九七年十一月取得香港理工大學會計學學士學位。彼自二零一二年十二月起成為香港特許秘書公會資深會員及英國特許秘書及行政人員協會資深會員。

董事及高級管理層的權益

除「－董事」、「－高級管理層」及「－聯席公司秘書」所披露者外，各董事及高級管理層成員(i)於最後實際可行日期並無在本集團擔任其他職位；(ii)於最後實際可行日期與我們的任何董事或高級管理層成員並無其他關聯；及(iii)截至最後實際可行日期止三年內並無在上市公司擔任任何其他董事職位。有關我們的董事的進一步資料，包括彼等的服務合約或委任函件與薪酬詳情，以及董事的股份權益詳情(定義見證券及期貨條例第XV部)，請參閱附錄五「法定及一般資料」。

除「－董事」、「－高級管理層」及「－聯席公司秘書」所披露者外，根據上市規則第13.51(2)條，並無有關各董事及高級管理層成員的其他事宜須予披露，亦無有關董事及高級管理層成員的其他重大事項須提呈股東垂注。

董事委員會

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。審核委員會包括三名成員，即我們的獨立非執行董事陸海林及王傳序及非執行董事歐國偉。陸海林獲委任為審核委員會主席，是我們具備適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責包

括：(i)就委任及罷免本公司外部核數師提出推薦建議；(ii)審閱本公司的會計政策及財務狀況；(iii)審查及監督本公司的內部審計職能及內部控制架構；及(iv)審查及監察本公司的風險管理。

薪酬委員會

本公司根據企業管治守則成立薪酬委員會並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，即王傳序、黃仙枝及沈國權，獨立非執行董事王傳序獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括：(i)檢討董事及高級管理層的薪酬政策並就此向董事會提出推薦建議；及(ii)監督薪酬政策的實施。

提名委員會

本公司根據企業管治守則成立提名委員會並訂明其書面職權範圍。提名委員會包括兩名獨立非執行董事，即王傳序及沈國權，以及一名執行董事，即黃仙枝，彼為董事會主席，同時擔任提名委員會主席。提名委員會的主要職責包括：(i)檢討董事會的構成及評估董事的能力與經驗；(ii)就董事的委任及罷免向董事會提出推薦建議；及(iii)評估獨立非執行董事的獨立性。

聯交所授出的豁免

管理層常駐

我們已向聯交所申請而聯交所授出豁免就管理層常駐香港的規定嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。有關豁免詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－有關管理層人員留駐香港的豁免」。

聯席公司秘書資格

我們已向聯交所申請而聯交所亦已授出有關上市規則第3.28條及第8.17條的豁免關於公司秘書資格的規定。有關豁免詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－有關聯席公司秘書的豁免」。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就下列情況向我們提供意見：

- 刊發任何監管公佈、通函或財務報告；
- 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)；
- 我們擬以有別於本招股章程所詳述的方式動用全球發售所得款項，或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所就本公司股份價格或成交量的異常變動向本公司查詢。

任期自上市日期開始至本公司派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束。

董事及高級管理層的薪酬

我們的董事以袍金、薪金、花紅、津貼及退休金供款計劃等其他實物福利方式從本公司收取薪酬。

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，我們支付予董事的薪酬(包括袍金、薪金、花紅、津貼以及退休金計劃供款等其他實物福利)總額分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣3.5百萬元，包含截至二零一四年、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為董事作出的退休金計劃供款總額分別約人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。

除附錄一歷史財務資料附註8所披露者外，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，本集團成員公司並無支付或應付任何其他款項予我們的董事。

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，我們支付予五名最高薪酬人士的袍金、薪金、花紅、津貼以及退休金計劃供款等其他實物福利總額分別約為人民幣4.6百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣4.1百萬元，包含截至二零一四年、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退休金計劃供款總額分別約人民幣0.3百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.3百萬元。

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二零一七年六月三十日止六個月，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬以吸引加盟本公司或作為加盟獎勵或離職補償。此外，我們的董事均無放棄或同意放棄上述期間的薪酬。

根據截至本招股章程日期仍具效力的現行安排，估計本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度應付予董事的薪酬(包括實物福利及酌情花紅)總額約為人民幣7.0百萬元。

我們的董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，待上市後，將聽取來自薪酬委員會的推薦意見，薪酬委員會將考慮可資比較公司所支付的薪金、董事需付出的時間及職責以及本集團的業績。

就董事所知，緊隨全球發售完成後及假設超額配股權並無獲行使，且並無計及因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，以下人士將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱／姓名	權益性質[1]	截至本招股章程日期及緊接全球發售前所持股份		緊隨全球發售完成後所持股份	
		數目	百分比	數目	百分比[2]
歐宗榮[3]	受控制法團權益	2,415,060,000	80.5%	2,415,060,000	60.38%
RoYue	實益權益	2,272,560,000	75.75%	2,272,560,000	56.81%
RoJing	實益權益	142,500,000	4.75%	142,500,000	3.56%
林淑英[4]	配偶權益	2,415,060,000	80.5%	2,415,060,000	60.38%

附註：

(1) 所列全部權益均為好倉。

(2) 按股份拆細及資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後已發行4,000,000,000股股份總數計算（假設超額配股權並無獲行使，且並無計及因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）。

(3) 歐宗榮為RoYue及RoJing的唯一實益擁有人。根據證券及期貨條例，歐宗榮被視為於RoYue及RoJing持有的股份中擁有權益。

(4) 林淑英為歐宗榮的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，林淑英被視為於歐宗榮擁有權益的相同股份數目中擁有權益。

就董事所知，除上述披露者外，於股份拆細及資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後且假設超額配股權並無獲行使，且並無計及因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，概無任何人士將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司或任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

就我們所知，並無可能導致本公司控制權於任何其後日期有所變動的任何安排。

法定及已發行股本

以下為截至最後實際可行日期及於緊隨全球發售完成後本公司的法定股本概況：

法定股本

股份	概況	面值	總面值
5,000,000股	截至最後實際可行日期	0.01美元	50,000美元
5,000,000,000股	緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後	0.00001美元	50,000美元

以下為緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後本公司的已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的已發行股本概況：

已發行股本

截至最後實際可行日期：

股份	面值	總面值
50,000股	0.01美元	500美元

緊隨全球發售完成後及於超額配股權獲行使前：

股份	股份概況	面值	總面值
50,000,000股	股份拆細後的已發行股份	0.00001美元	500美元
2,950,000,000股	根據資本化發行將予發行的股份	0.00001美元	29,500美元
1,000,000,000股	根據全球發售將予發行的股份	0.00001美元	10,000美元
4,000,000,000股	總計	—	40,000美元

假設

上表假設全球發售成為無條件且股份乃根據全球發售發行。以上並無計及因根據超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

股份為本公司股本中的普通股，與現時已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，尤其是，就本招股章程日期後的記錄日期按股份宣派、作出或支付的所有股息或其他分派享有完全同等地位。

須舉行股東大會及類別股東大會情況

本公司僅擁有一類股份，即普通股，各與其他股份享有同等地位。

根據開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則條款，本公司可不時透過普通股東決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為多個類別的股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲承購的股份。此外，本公司可透過股東特別決議案削減或贖回股本。更多詳情請參閱附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要－2.組織章程細則－(a)股份－(iii)更改股本」。

根據開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的股份持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。更多詳情請參閱附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要－2.組織章程細則－(a)股份－(ii)更改現有股份或類別股份的權利」。

發行及購回股份的一般授權

受限於「全球發售的架構－全球發售的條件」所述條件，董事已獲授一般無條件授權以發行及購回股份。

有關該等一般授權的進一步詳情，請參閱附錄五「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－3.本公司股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案」。

購股權計劃

我們已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於附錄五「法定及一般資料－D.購股權計劃」。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載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及截至該日期止六個月的經審核合併財務報表(包括隨附附註)以及截至二零一六年六月三十日及截至該日期止六個月的未經審核合併財務報表一併閱讀。會計師報告乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則而編製，而國際財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本招股章程的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，　閣下務請審慎考慮「風險因素」所載的資料。

就本節而言，除非文義另有所指，否則對二零一四年、二零一五年及二零一六年的提述均指我們截至有關年度十二月三十一日止財政年度。除非文義另有所指，本節所述財務資料乃按合併基準作出。

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個物業項目的物業組合，我們應佔的總建築面積約11.5百萬平方米，包括(i)已竣工物業的可供出售總建築面積及可租賃總建築面積，(ii)在建物業的總建築面積及(iii)持作未來發展物業的總建築面積。我們的物業項目位於四個核心商業區域的17座城市，屬於多個不同開發階段，其中64個物業項目由我們擁有及開發、十個物業項目由我們的合營企業開發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及打造品牌知名度。具體而言，我們已在物業項目的整個生命週期採納動態管理方法，側重於將我們的物業項目回報最大化、優化現金狀況及快速應對市場變化。我們根據項目的估計可變現市值(基於我們的年度銷售目標、我們的利潤目標、我們的實時物業存貨狀況以及不斷變化的市況)進行季度審核，並可能制定額外的或調整我們的

投資計劃及產品定位、設計、銷售價格及營銷方法。儘管銷售目標由總部設定，我們授權每個城市的高級管理團隊執行區域管理職能，可根據不斷變化的市況調整項目售價，這是因為彼等熟悉其當地的物業市場。我們調整存貨狀況、售價及現金流以積極應對地方物業市場趨勢的能力，有助我們維持產生收益。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六個月，我們分別錄得22.0%、23.4%、21.7%、26.7%及20.8%的毛利率以及2.6%、9.7%、8.5%、10.3%及4.7%的純利率。截至二零一七年六月三十日止六個月的純利率較二零一六年同期下降，主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月來自利潤率相對較低的銷售物業的收益比例增加及截至二零一六年六月三十日止六個月錄得投資物業公平值收益增加。

我們主要自銷售我們所開發的物業賺取收益，包括住宅、商業及綜合用途物業。我們亦保留部分物業作為投資物業以賺取租金收入及享受物業增值利益。此外，我們亦自向我們開發的商業物業提供商業物業管理服務賺取部分收益。於往績記錄期，我們的業務經營呈現大幅增長。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以及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3,039.6百萬元、人民幣4,310.2百萬元、人民幣14,603.5百萬元、人民幣5,404.5百萬元及人民幣8,085.2百萬元。同期，期內溢利及全面收入總額分別為人民幣80.1百萬元、人民幣418.9百萬元、人民幣1,243.2百萬元、人民幣559.2百萬元及人民幣376.6百萬元。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)。

呈列基準

本公司作為本集團的控股公司，於二零一四年七月二十一日在開曼群島成立。作為公司重組一部分，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。請參閱「我們的歷史及重組－公司重組」。於公司重組及重組之前及之後，本集團現時旗下各公司受控股股東共同控制。因此，本集團的財務資料乃採用綜合會計原則按合併基準編製，猶如公司重組及重組於往績記錄期之初已完成。

本集團於往績記錄期的合併全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況表已予編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列有關附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因公司重組及重組確認任何新資產或負債。在採用合併會計原則時，有關人士(控股股東除外)於公司重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。所有集團內公司間交易及結餘已於綜合時抵銷。

影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績受到且預計將繼續受到多種因素的影響，主要包括下列各項：

中國的經濟狀況及監管環境

我們經營及計劃經營所在城市及地區的整體經濟增長及城鎮化預計會繼續影響我們的業務及經營業績。中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多種宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟變動以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。該等宏觀經濟動態及政策過去已經並很可能繼續影響我們經營及計劃經營所在城市及地區的物業供需及物業定價趨勢。

此外，我們的業務及經營業績將繼續受中國政府政策及法規尤其是與物業市場有關的政策及法規的重大影響。過去幾年，中國政府實施了一系列措施控制過熱的物業市場，旨在抑制投機性投資及增加價格實惠住宅物業的供應量。中央及地方政府不時調整或推出有關土地出讓、預售物業、銀行融資及稅項、規劃及分區、建築設計及施工的政策及法規，從而對包括我們在內的房地產開發商的可獲得融資及其成本造成重大影響。此外，限制性法規亦可能影響潛在物業買家的可獲得融資及其成本，如最低首付要求提高、商業銀行提供的按揭利率提高、對地方居民可購買物業數量的限制及對業權轉讓及房屋所有權增稅。最近，中國物業市場呈現放緩跡象，中國政府已放寬若干限制性措施，以促進中國物業市場增長、鼓勵交易和減少閒置房屋庫存。我們目前重點開發目標客戶乃為改善住房而購房

的物業，此類物業為中國當前的監管環境下鼓勵的房地產開發活動。因此，我們認為我們受限制性措施的影響較小，並將繼續受惠於中國的持續經濟增長及城鎮化以及為促進物業市場持續增長而實施的政府政策。

此外，我們的持續增長很大程度上取決於我們能否擴張至其他地區及城市。我們擬進一步拓展至我們目前經營所在四大主要區域內的城市且日後或會進入中國的其他經濟區。我們對地方監管環境、地方經濟狀況、當地承包商、商業慣例、風俗以及客戶品味、行為及喜好的熟悉程度不一。倘我們無法成功利用我們的經驗或瞭解我們有意擴張的任何其他城市的物業市場，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到不利影響。

策略選擇地點的土地供應及成本

土地收購成本是我們房地產開發銷售成本的主要組成部分之一。我們持續的業務增長高度依賴我們按合理價格獲得及收購可產生利好回報的優質地塊的能力。於往績記錄期，我們主要通過相關政府部門組織的掛牌出讓程序、拍賣及公開招標為我們的項目收購土地。我們亦透過合營企業通過與第三方業務夥伴合作來收購土地。此外，我們偶爾通過收購擁有土地使用權的公司的股權自第三方收購土地。由於中國經濟持續增長及市場對商品物業的需求仍相對強勁，我們預計房地產開發商之間的競爭會加劇，尤其是在我們大部分物業所位於的一二線城市。此外，中國政府的土地供應政策及實施措施有可能進一步加劇競爭，從而增加土地收購成本。為參與公開招標、拍賣及掛牌出讓程序，我們須先支付一般佔相關土地實際成本一大部分的按金，並須在根據相關法規簽訂土地出讓合同後一年內結清土地出讓金，從而加快了我們支付土地收購成本的時間進度並對我們的現金流量造成重大影響。隨著經濟持續增長，普遍預期中國土地出讓金將繼續上升，從而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

房地產開發、預售及交付的時間

由於土地收購及建設成本以及土地供應的大量資金需要，開發商於任何特定期間可承接的房地產項目的數目有限。物業項目的開發可能於開始預售前耗時數月甚至數年，視乎項目的規模及難度而定，且有關項目於竣工及交付予客戶前不會確認任何收益。因此，我們的現金流量及經營業績可能因不同期間而不同，受相關期間的售價及預售／已售及交付

的建築面積所影響。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們項目的時間表造成不利影響。預售時間不僅受我們的內部計劃影響，亦受相關中國法律及法規所影響。相關預售規定因不同城市而不同，而項目的預售所得款項須用於為其開發融資。由於產生成本、通過預售收取現金及收益確認之間存在時差，我們的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。

收益及產品組合

我們主要自銷售我們所開發的物業賺取收益，包括住宅、商業及綜合用途物業。我們亦保留部分物業作為投資物業以賺取租金收入。此外，我們自向我們開發的商業物業提供物業管理服務賺取少部分收益。因此，我們的經營業績(尤其包括我們的毛利率)以及經營所得現金來源及金額，視乎並將繼續視乎我們銷售物業和提供物業租賃及商業物業管理服務所得收益的組合情況而於不同期間呈現顯著差異。我們積極密切地計劃和管理物業銷售、物業租賃及商業物業管理業務的相對增長，以實現和保持該等業務的理想收益組合。

就我們銷售物業所得收益而言，我們通過考慮現行地方市價、供需情況、所開發物業的類型及定位等多項因素為我們的物業定價。不同城市的物業價格會存在巨大差異，而相關建設及土地使用權成本亦是如此。因此，我們的經營業績及現金流量可能因不同期間而有所不同，視乎交付物業的類型、總建築面積及地段以及該等已售物業的平均售價而定。

建材及勞工成本

建設成本構成我們銷售成本的一大部分，其中，建材及勞工成本為兩大組成部分。建設成本因若干主要建材(如鋼材及水泥)的價格變動而波動。建材及建築勞工的成本一般包括於我們與總承建商協定的承包費用當中。然而，就鋼材及水泥等若干主要建材而言，倘價格可能大幅波動，我們及我們的承包商通常指定價格範圍，在該範圍內建設合同總價將保持固定。倘價格波動超出該初始指定價格範圍，我們將單獨負責價格上漲超出協定範圍的部分。倘我們無法成功將建設成本的增加部分轉嫁予客戶，我們無法以足以涵蓋全部增加成本的價格水平銷售物業，我們將無法實現目標利潤率且我們的盈利能力亦會受到不利影響。

可獲得融資及其成本

融資為房地產開發的重要資金來源。於往績記錄期，我們主要通過內部所得現金流量(包括預售物業、提供物業租賃及管理服務所得款項)以及外部融資(例如來自商業銀行、信託及其他融資安排的借款)及發行公司債券為我們的經營提供資金。中國政府不時施加的貨幣法規可能影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦對中國人民銀行所採納限制銀行借貸尤其是限制房地產開發商取得銀行融資的能力的法規或措施高度敏感。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行頒佈的基準借貸利率掛鈎，我們預計基準借貸利率的任何提高將增加我們的借款成本。此外，截至二零一七年六月三十日，我們有43項未償還信託融資安排，該等融資通常在資金可獲得性及償還要求方面擁有更大的靈活性。雖然信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構一般不將其利率與中國人民銀行基準借貸利率掛鈎，但他們一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府或會實施更嚴格的措施控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構於考慮信託融資申請時須採取的更嚴格的審查程序及彼等商於違反任何適用法律法規的情況下須採取的補救措施。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構對整個中國房地產開發行業及我們提供的資金金額。因此，提供予我們的利率的任何提高及整體信貸可獲得性可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

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二零一七年六月三十日，我們的未償還借款總額分別為人民幣30,180.5百萬元、人民幣25,358.4百萬元、人民幣35,034.1百萬元及人民幣36,413.9百萬元。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二零一七年六月三十日，我們借款總額的加權平均實際利率分別為12.5%、11.6%、8.5%及7.3%。於二零一六年十月十日，我們的全資附屬公司江西房地產發行二零一六年公司債券。我們日後或會不時於國內外資金市場取得進一步資金，包括但不限於發行新的公司債券、資產抵押證券計劃及債務發行，以分散我們的融資來源、獲得充足的營運資金及支持擴充業務。此外，我們融資成本的一大部分在直接用於土地收購及項目建設的情況下於產生時資本化。我們融資成本的增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而融資的可獲得性將影響我們從事項目開發活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

土地增值稅

我們的房地產開發須就相關土地及土地增減物的增值部分繳納土地增值稅。土地增值稅適用於中國的內資及外資房地產開發商，並須按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅。我們就截至二零一四年、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六個月分別錄得土地增值稅開支人民幣115.2百萬元、人民幣206.2百萬元、人民幣548.4百萬元、人民幣390.2百萬元及人民幣338.7百萬元。於往績記錄期內，我們已遵照相關增值稅法律及法規就我們的物業銷售及轉讓計提所有應付土地增值稅。然而，計提土地增值稅撥備需要管理層運用大量判斷及估計，而我們無法向　閣下保證相關稅務機關將同意我們就撥備目的計算土地增值稅責任的基準，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅債務。在此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

投資物業的公平值

物業價值受(其中包括)租金收入、可比物業的供需、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建設成本及房地產開發時間等因素所影響。根據獨立物業估值師仲量聯行編製的估值，我們的投資物業截至各財務報表日期按公平值於合併財務狀況表中入賬列作非流動資產，而投資物業的公平值變動計入我們的合併全面收益表。請參閱「－合併全面收益表若干主要組成部分的說明－投資物業的公平值收益」。物業估值涉及運用專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準及假設或由另一合資格獨立專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，則我們投資物業的公平值可能更高或更低。

已落成投資物業的公平值採用收益資本化法通過計入來自現有租約及／或在現有市場上可收取的標的物業租金收入淨額(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公平值)釐定。估計租賃價值大幅增加(減少)將導致投資物業公平值大幅增加(減少)。資本化率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業公平值大幅減少(增加)。量性敏感度分析顯示，資本化率上升(下降)10%將導致截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的公平值減少(增加)人民幣92百萬元(人民幣92百萬元)、人民幣201百萬元(人民幣202百萬元)、人民幣272百萬元(人民幣273百萬元)及人民幣277百萬元(人民幣279百萬元)，而租金增加(減少)5%將導致截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的公平值增加

(減少)人民幣61百萬元(人民幣58百萬元)、人民幣135百萬元(人民幣129百萬元)、人民幣193百萬元(人民幣185百萬元)及人民幣190百萬元(人民幣181百萬元)。下表列示於往績記錄期已落成投資物業的公平值對租金及資本化率假設變動的敏感度:

	已落成商業物業公平值							
	截至十二月三十一日止年度						截至二零一七年六月三十日止六個月	
輸入數據假設變動	二零一四年		二零一五年		二零一六年			
	(人民幣千元,百分比除外)							
租金								
5%	1,544,263	4%	3,356,823	4%	4,597,759	4%	4,665,540	4%
0%	1,483,338	0%	3,221,661	0%	4,405,236	0%	4,475,200	0%
-5%	1,425,309	-4%	3,092,920	-4%	4,220,566	-4%	4,294,060	-4%
資本化率								
10%	1,390,919	-6%	3,020,439	-6%	4,133,610	-6%	4,197,710	-6%
0%	1,483,338	0%	3,221,661	0%	4,405,236	0%	4,475,200	0%
-10%	1,575,536	6%	3,423,535	6%	4,677,860	6%	4,754,160	6%

在建投資物業的公平值採用比較法參考相關市場的可資比較銷售個案(以得出物業(假設已落成)公平值)釐定,經扣除以下項目(如適用):(a)預期市場參與者就建成物業產生的估計建築成本及專業費用;及(b)市場參與者持有及開發物業至竣工所需的估計利潤率。估計建築成本越高,在建投資物業公平值越低。量性敏感度分析顯示,估計建築成本增加(減少)10%將導致截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十日及二零一七年六月三十日的公平值減少(增加)人民幣113百萬元(人民幣106百萬元)、人民幣146百萬元(人民幣92百萬元)、人民幣219百萬元(人民幣206百萬元)及人民幣223百萬元(人民幣212百萬元)。下表列示於往績記錄期在建投資物業的公平值對估計建築成本假設變動的敏感度:

	在建商業物業公平值							
	截至十二月三十一日止年度						截至二零一七年六月三十日止六個月	
輸入數據假設變動	二零一四年		二零一五年		二零一六年			
	(人民幣千元,百分比除外)							
估計建築成本								
10%	1,517,387	-7%	1,445,971	-8%	2,803,769	-7%	3,085,717	-7%
0%	1,630,252	0%	1,564,219	0%	3,016,624	0%	3,312,890	0%
-10%	1,736,677	7%	1,675,269	7%	3,217,470	7%	3,526,262	6%

我們投資物業公平值變動產生的收益或虧損可能對我們的利潤產生重大影響。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二零一七年六月三十日，我們投資物業的公平值分別為人民幣3,113.6百萬元、人民幣4,785.9百萬元、人民幣7,421.9百萬元及人民幣7,788.1百萬元。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六個月，我們錄得投資物業公平值分別增加人民幣585.1百萬元、人民幣772.8百萬元、人民幣594.2百萬元、人民幣425.7百萬元及人民幣49.6百萬元。我們各投資物業的公平值一直波動，且很可能會隨當時物業市場狀況而繼續波動。任何投資物業公平值減少將對我們的盈利能力造成不利影響。此外，在投資物業按接近估值的代價出售前，投資物業公平值增加不會變現，且不會為我們帶來任何現金流入。因此，我們可能通過投資物業公平值增加而錄得更高盈利能力，但流動資金狀況不會相應改善。我們無法向　閣下保證，類似於往績記錄期內所確認的投資物業公平值增加的水平可以於未來持續。

主要會計政策及估計

我們已確認若干我們認為對編製合併財務報表最重要的會計政策。部分主要會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層就會計項目作出的複雜判斷。我們重大會計政策的詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2.4。

估計及相關假設乃基於我們的過往經驗及我們相信在當下情況屬合理的其他多項相關因素而作出，其結果是我們判斷該等無法從其他來源得出明確結論事宜的基準。在審閱我們的財務業績時，　閣下應考慮：(i)我們選用的主要會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)所報告業績對條件及假設發生變動的敏感度。管理層須根據未來期間或會變動的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目，因此，實際結果可能有別於該等估計。

收益確認

當符合以下所有標準時，日常業務過程中銷售物業所得收益會予以確認：

(i) 物業所有權的重大風險及回報已轉讓予買方；

(ii) 並無持續參與一般與物業擁有權有關的管理，亦無實際控制物業；

(iii) 收益金額能可靠計量；

(iv) 與交易有關的經濟利益很可能流入我們；及

(v) 與交易相關的已產生或將產生費用能可靠計量。

於相關物業的建設完工及我們取得相關政府部門發出的項目完工報告、物業已交付予購買方及相關應收款項的可收回性得到合理保證時，即符合上述銷售物業標準。就於收益確認日期前出售的物業收取的付款列入合併財務狀況表的流動負債項下。

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

來自提供物業維護及管理服務的物業管理費收入於提供相關服務時確認。

利息收入乃透過採用於金融工具預期年期內將估計未來現金收益貼現至金融資產賬面淨值的利率以實際利率法按應計基準確認。

於所有權的重大風險及回報已轉移至買方時，確認銷售商品所得收益，前提是我們並無持續參與一般與物業擁有權有關的管理，亦無實際控制所售商品。

在建物業

在建金物業擬於落成後持作出售。在建物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，成本包括土地成本、建設成本、借款費用、專業費用及該物業在發展期間直接應佔的其他成本。在建物業乃列為流動資產，惟有關物業將不會於正常營運周期變現則除外。於落成後，該等物業轉撥至持作出售的已完工物業。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業按成本值與可變現淨值的較低者於財務狀況表內列賬。成本乃根據未出售物業佔土地及樓宇成本總額分配釐定。可變現淨值乃經計及銷售物業所得最終預期變現的價格減將產生的估計成本而釐定。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租約下的租賃權益)，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管

理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業將按公平值呈列，以反映二零一四年、二零一五年及二零一六年以及截至二零一七年六月三十日止六個月結束時的市況。

投資物業公平值變動所產生的損益於產生的年度計入損益表。

投資物業報廢或出售產生的損益於報廢或出售年度在損益表中確認。

就投資物業轉撥至自用物業或存貨而言，物業其後作會計處理的認定成本為用途轉換當日的公平值。如果我們作為自用物業的物業轉撥至投資物業，在用途轉換日之前，我們根據我們關於本招股章程附錄一「會計師報告－II.歷史財務資料附註－ 2.4重大會計政策概要－物業、廠房及設備與折舊」所述政策將該物業入賬，且於轉換日該物業的賬面值與公平值之間的差額按重估入賬並於權益計入資產重後儲備。就存貨轉撥至投資物業而言，該物業於轉換日的公平值與其過往賬面值之間的差額於損益表確認。

金融負債

首次確認及計量

首次確認時，金融負債分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。所有金融負債初步按公平值確認，而如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。我們的金融負債包括貿易及其他應付款項、其他應付款項、應付股東款項、應付關聯公司款項以及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎其如下分類而定：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘若折現的影響並不重大，則按成本列賬。當負債終止確認及已透過實際利率法攤銷時，收益及虧損會於損益表確認。計算攤銷成本時已計及任何收購折讓或溢價，以及作為實際利率不可或缺部分的費用或成本。實際利率攤銷會計入損益表的融資成本。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要大量時間預備方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本資本化作為該等資產成本的一部分。當資產已大致可作擬定用途或出售時，即中止將該等借款成本資本化。尚未用於合資格資產開支的特定借款作為暫時性投資所賺取的投資收入，於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體在借取資金時產生的利息及其他成本。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅不會於損益確認，而是於其他全面收入或直接於權益確認。本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務機構收回或向稅務機構支付的款項計量，以往績記錄期內各年末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基準，並計及我們經營所在國家現行的詮釋及慣例。遞延稅項採用負債法就於往績記錄期內各年末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅溢利或虧損；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可以控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以可能有應課稅溢利用作對銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中首次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利用作對銷暫時差額的情況下，方予確認。

我們會於往績記錄期內各年末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於往績記錄期內各年末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於往績記錄期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

倘存在法律上可強制執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項乃關於同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債予以對銷。

投資物業公平值估計

在建投資物業按公平值列賬，於各報告日期按獨立專業估值師提供的評估市值予以重估。該估值乃基於若干假設，存在不確定性，並可能極大有別於實際結果。於作出估計時，我們考慮從類似物業在活躍市場的即期價格所得資料並使用主要基於各報告日期現有市場狀況的假設。我們在估計公平值時的主要假設包括經參考類似物業在相同地點及狀況下的即期市場租金、合適折現率、預期未來市場租金及未來維護成本後有關租賃價值的假設。

合併全面收益表

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	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
							(未經審核)			
收益	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
銷售成本	(2,370,938)	(78.0)	(3,300,201)	(76.6)	(11,433,831)	(78.3)	(3,961,566)	(73.3)	(6,399,933)	(79.2)
毛利	**668,621**	**22.0**	**1,009,979**	**23.4**	**3,169,689**	**21.7**	**1,442,972**	**26.7**	**1,685,313**	**20.8**
其他收入及收益	11,909	0.4	15,165	0.4	48,642	0.3	16,598	0.3	63,747	0.8
銷售及分銷開支	(332,233)	(10.9)	(557,720)	(12.9)	(587,476)	(4.0)	(237,912)	(4.4)	(284,894)	(3.5)
行政開支	(295,882)	(9.7)	(342,783)	(8.0)	(477,292)	(3.3)	(211,582)	(3.9)	(263,840)	(3.3)
其他開支	(31,889)	(1.0)	(18,698)	(0.4)	(19,528)	(0.1)	(11,647)	(0.2)	(9,529)	(0.1)
投資物業的公平值收益	585,056	19.2	772,829	17.9	594,150	4.1	425,696	7.9	49,555	0.6
融資成本	(181,349)	(6.0)	(78,868)	(1.8)	(356,072)	(2.4)	(203,516)	(3.8)	(251,657)	(3.1)
應佔以下單位虧損：										
合營企業	–	–	–	–	(7,205)	(0.1)	(811)	0.0	(17,927)	(0.2)
聯營公司	–	–	–	–	–	–	–	–	(214)	(0.0)
除稅前溢利	**424,233**	**14.0**	**799,904**	**18.6**	**2,364,908**	**16.2**	**1,219,798**	**22.6**	**970,554**	**12.0**
所得稅開支	(344,132)	(11.3)	(380,965)	(8.9)	(1,121,686)	(7.7)	(660,623)	(12.2)	(593,965)	(7.3)
年／期內溢利及全面收入總額	**80,101**	**2.7**	**418,939**	**9.7**	**1,243,222**	**8.5**	**559,175**	**10.3**	**376,589**	**4.7**
以下人士應佔：										
母公司擁有人	53,359	1.8	418,737	9.7	1,183,256	8.1	573,294	10.6	309,120	3.8
非控股權益	26,742	0.9	202	0.0	59,966	0.4	(14,119)	(0.3)	67,469	0.9
	80,101	**2.7**	**418,939**	**9.7**	**1,243,222**	**8.5**	**559,175**	**10.3**	**376,589**	**4.7**

合併全面收益表若干主要組成部分的説明

收益

我們於往績記錄期的收益包括來自以下各項的收益：(i)銷售物業；(ii)物業租賃；(iii)提供商業物業管理服務；及(iv)銷售貨物及向合營企業提供設計諮詢服務。下表載列於所示期間上述各組成部分的收益及佔總收益的百分比：

	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	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
							(未經審核)			
物業銷售	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
租金收入	10,661	0.4	15,367	0.4	49,227	0.3	25,229	0.4	33,696	0.4
物業管理收入	2,174	0.0	3,440	0.0	18,772	0.2	8,392	0.2	14,364	0.2
其他[1]	2,381	0.1	–	–	861	0.0	–	–	–	–
總計	**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**

附註：

(1) 主要包括銷售商品及向我們的合營企業提供設計諮詢服務所得收益(均為一次性)。

物業銷售

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。我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及該等物業的市場需求。物業市場的狀況因不同時期而有所變化，並受中國整體以及我們經營業務所在城市及地區的經濟、政治及監管發展態勢的影響。於往績記錄期，已交付建築面積於不同時期有

所波動，視乎項目規模及其開發階段而定。已售物業的已確認平均售價亦於不同時期有所波動，視乎我們開發及銷售物業項目所在城市及地區的物業售價而定。下表載列於所示期間及地區就銷售物業所確認的總收益、已交付總建築面積、已確認每平方米平均售價：

	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		
	已交付建築面積	收益	已確認平均售價	已交付建築面積	收益	已確認平均售價	已交付建築面積	收益	已確認平均售價	已交付建築面積	收益	已確認平均售價	已交付建築面積	收益	已確認平均售價
	(平方米)	人民幣千元	(人民幣元/平方米)	(平方米)	人民幣千元	(人民幣元/平方米)	(平方米)	人民幣千元	(人民幣元/平方米)	(平方米)	人民幣千元	(人民幣元/平方米)	(平方米)	人民幣千元	(人民幣元/平方米)
海峽西岸經濟區	329,436	2,467,659	7,491	456,021	3,852,796	8,449	849,790	8,502,426	10,005	419,657	4,164,249	9,923	413,491	3,509,251	8,487
長江三角洲經濟區	–	–	–	–	–	–	290,755	5,560,628	19,125	70,006	1,022,035	14,599	151,320	3,109,119	20,547
環渤海經濟圈	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	101,667	1,034,875	10,179
中國中西部經濟區	108,159	556,684	5,147	75,850	438,577	5,782	110,572	471,606	4,265	46,599	184,633	3,962	71,044	383,941	5,404
總計	**437,595**	**3,024,343**	6,911	**531,872**	**4,291,373**	8,068	**1,251,117**	**14,534,660**	11,617	**536,262**	**5,370,917**	10,015	**737,522**	**8,037,186**	10,898

遵照行業慣例，我們一般在物業仍處於開發階段，但已根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立購買合約。通常，在我們開始預售在建物業與有關物業竣工期間，一般會有幾個月至一年的時間間隔。我們須待有關物業竣工並將物業交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收益。向客戶預售物業的所得款項於相關銷售收益確認前入賬列作「客戶預收款項」。由於銷售物業的收益僅於交付物業後方會確認，故有關交付的時間不僅影響銷售物業收益的金額及增長率，亦可能造成其他應付款項及應計費用於不同期間產生波動。

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的目標區域；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。於往績記錄期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的其他地區的售價。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。

租金收入

租金收入主要包括租賃投資物業產生的經常性收益，並於有關租期內按時間比例基準確認。截至二零一七年六月三十日，我們開發的四幢多用途綜合樓已投入營運並向公眾開放，而我們在其中相關購物商場保留若干商業空間作為投資物業，以賺取租金收入。

下表載列於所示年度各項目租金收入的收益明細：

	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)	
莆田正榮•財富中心	–	1,287	30,012	14,796	18,464
莆田正榮•時代廣場	8,697	9,904	10,065	6,402	5,509
福州正榮•財富中心	–	–	476	–	5,432
南昌正榮•大湖之都	1,964	4,176	8,674	4,031	4,291
	10,661	15,367	49,227	25,229	33,696

於往績記錄期，我們租金收入主要由於竣工及投入運營投資物業持續增長而增加。尤其是，二零一六年及截至二零一七年六月三十日止六個月租金收入中有很大部分來自莆田正榮•財富中心的商用面積出租，該物業於二零一五年十二月開始營業。

物業管理收入

我們的物業管理收入指我們向我們透過商業物業管理附屬公司開發的若干商業物業提供商業物業管理服務所得收益。物業管理收益於我們提供商業物業管理服務期間確認。於往績記錄期，商業物業管理收益的絕對值主要由於竣工及由我們管理的商用物業(如於二零一五年十二月開業的莆田正榮•財富中心及於二零一六年十二月開業的福州正榮•財富中心)持續增長而大幅增加。

其他

我們亦從銷售商品及向合營企業提供設計諮詢服務產生極小部分收益(均為一次性)。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們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。我們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。

- *建設成本*。建設成本包括項目設計及興建的所有成本，包括建築材料成本及勞工成本。我們的建設成本受多項因素影響，包括所建物業類型及地理條件或所使用建築材料的類型及數量，而這些於不同城市各有不同。過往，建築材料成本及勞工成本(一般包括在支付予建築承包商的款項之內)，尤其是鋼鐵及水泥成本，一直是導致我們建設成本出現波動的主要因素。

- *土地使用權成本*。土地使用權成本包括有關購買佔用、使用及開發土地權利的成本以及主要就政府出讓土地產生的土地出讓金。某一項目的該等成本受多種因素影響，如相關物業地點、區域物業市場狀況、土地收購時間、項目容積率、收購方法及中國法規變動。儘管我們於過往並無被要求支付拆遷安置費用，但我們可能須在所收購地塊的相關條件規限下支付該等費用。

- *資本化利息*。倘我們的大部分融資成本直接與興建特定項目有關，我們將該部分成本資本化。並非直接與開發項目有關的融資成本於其產生期間在我們的合併收益表支銷並入賬列作融資成本。

下表載列所示期間有關我們各業務分部銷售成本及所佔銷售成本總額百分比的資料：

	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	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
							(未經審核)			
已售物業成本：										
建設成本	1,741,767	73.5	2,054,118	62.2	4,820,868	42.2	1,859,973	47.0	2,734,659	42.7
土地使用權成本	447,817	18.9	776,087	23.5	4,598,094	40.2	1,323,219	33.4	2,667,975	41.7
資本化利息	179,043	7.6	468,219	14.2	2,001,353	17.5	774,297	19.5	987,394	15.4
	2,368,627	99.9	3,298,424	99.9	11,420,315	99.9	3,957,489	99.9	6,390,028	99.8
物業管理成本[1]	–	–	1,777	0.1	13,516	0.1	4,077	0.1	9,905	0.2
其他[2]	2,311	0.1	–	–	–	–	–	–	–	–
總計	**2,370,938**	**100.0**	**3,300,201**	**100.0**	**11,433,831**	**100.0**	**3,961,566**	**100.0**	**6,399,933**	**100.0**
已交付總建築面積（平方米）	437,595		531,872		1,251,117		536,262		737,522	
每平方米已售物業平均成本（人民幣元）[3]	5,413		6,202		9,128		7,380		8,664	
平均成本佔平均售價百分比	78.3%		76.9%		78.6%		73.7%		79.5%	
每平方米已售物業平均土地使用權成本（人民幣元）[4]	1,023		1,459		3,675		2,467		3,617	
平均土地使用權成本佔平均售價百分比	14.8%		18.1%		31.6%		24.6%		32.9%	

附註：

(1) 主要包括勞工成本、維護費及其他雜項費用。

(2) 包括二零一四年我們銷售商品產生的一次性成本。

(3) 指我們物業銷售的平均成本（不包括與物業租賃及管理業務有關的成本），乃按某一期間的建設成本、土地使用權成本及資本化利息的總和除以該期間已交付總建築面積計算得出。

(4) 指我們物業銷售的平均土地使用權成本（不包括與物業租賃及管理業務有關的成本），乃按某一期間的土地使用權成本除以該期間已交付總建築面積計算得出。

於整個往績記錄期，我們的銷售成本在絕對值方面持續增加，主要是由於已竣工及交付的住宅物業項目數目持續增加以及總建築面積因此增加，這與我們的業務擴張相符。我們的銷售成本佔收益的百分比由二零一四年的78.0%降至二零一五年的76.6%，主要由於加

大成本控制力度所致。銷售成本佔收益的百分比由二零一五年的76.6%升至二零一六年的78.3%，以及由截至二零一六年六月三十日止六個月的73.3%升至二零一七年同期的79.2%，主要由於已售物業的購地成本較高使每平方米土地成本增加，特別是在我們擴展至長江三角洲經濟區後。

其他收入及收益

我們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我們訂立銷售合約而沒收從其收取的按金及因若干客戶違反與我們訂立的銷售或預售合約而從其收取的違約金。於往績記錄期，其他收入及收益由二零一四年的人民幣11.9百萬元增加至二零一五年的人民幣15.2百萬元，並進一步增加至二零一六年的人民幣48.6百萬元，以及由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣16.6百萬元增至二零一七年同期的人民幣63.7百萬元，主要由於銀行存款總額增加導致銀行存款利息收入增加。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二零一七年六月三十日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣1,637.3百萬元、人民幣4,775.8百萬元、人民幣18,506.8百萬元及人民幣11,938.5百萬元。

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。廣告、營銷及業務發展開支主要包括就有關報紙及雜誌廣告、直接面向客戶的促銷優惠及若干其他促銷活動而產生的成本。下表載列所示期間我們銷售及分銷開支(絕對值)的主要組成部分及所佔收益百分比明細：

	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	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元 (未經審核)	(%)	人民幣千元	(%)
廣告、營銷及業務發展開支	263,384	8.6	370,405	8.6	315,436	2.2	119,337	2.2	147,997	1.8
員工成本	37,507	1.2	95,468	2.2	147,381	1.0	67,552	1.3	79,915	1.0
辦公室開支	20,241	0.7	54,404	1.3	77,801	0.5	32,036	0.6	34,328	0.4
銷售代理費	1,707	0.1	10,151	0.2	17,869	0.1	11,581	0.2	13,319	0.2
租賃開支及其他	9,394	0.3	27,292	0.6	28,989	0.2	7,406	0.1	9,335	0.1
總計	**332,233**	**10.9**	**557,720**	**12.9**	**587,476**	**4.0**	**237,912**	**4.4**	**284,894**	**3.5**

二零一四年至二零一五年，我們的銷售及分銷開支在絕對值方面持續增加，主要是由於(i)我們加大銷售及營銷力度，作為我們業務擴張的一部分，在我們經營所在的新城市及地區推廣我們的新物業項目；及(ii)我們於往績記錄期擴大內部銷售及營銷團隊，支持我們的業務擴張。二零一五年至二零一六年，我們的銷售及營銷開支在絕對值方面持續增加，主要是由於於往績記記錄期我們擴大內部銷售及營銷團隊以支持我們的業務擴張，並被二零一六年廣告、營銷及業務開發活動開支較二零一五年降低所部分抵銷，此乃由於有利市場環境及我們物業的市場需求上升令我們於二零一六年的物業項目銷售表現強勁。截至二零一六年六月三十日止六個月至二零一七年同期，我們的銷售及分銷開支在絕對值方面持續增加，主要是由於(i)我們加大銷售及營銷力度，作為我們業務擴張的一部分，在我們經營所在的新城市及地區推廣我們的新物業項目；及(ii)我們於往績記錄期擴大內部銷售及營銷團隊，支持我們的業務擴張。

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。下表載列於所示期間行政開支絕對值的主要組成部分及佔收益百分比的明細：

	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	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
							(未經審核)			
員工成本	93,934	3.1	141,249	3.3	179,442	1.2	77,252	1.4	103,065	1.2
辦公及會議開支	39,411	1.3	41,798	1.0	47,447	0.3	21,437	0.4	31,392	0.4
招待費	43,876	1.4	42,450	1.0	62,304	0.4	22,117	0.4	30,486	0.4
稅項	27,761	0.9	30,121	0.7	52,886	0.4	18,613	0.3	25,574	0.3
租賃成本	16,352	0.5	18,345	0.4	22,940	0.2	10,388	0.2	14,299	0.2
專業費用	12,387	0.4	10,732	0.2	21,074	0.1	14,966	0.3	12,979	0.2
物業、廠房及設備折舊	14,313	0.5	17,176	0.4	21,833	0.2	11,831	0.2	11,161	0.1
差旅開支	8,492	0.3	10,225	0.2	20,525	0.1	7,186	0.1	10,458	0.1
上市開支	–	–	1,652	0.1	8,532	0.1	7,526	0.1	5,131	0.1
銀行收費	10,827	0.4	5,723	0.1	10,684	0.1	4,003	0.1	4,176	0.1
其他成本	28,529	0.9	23,313	0.6	29,625	0.2	16,263	0.4	15,119	0.2
總計	**295,882**	**9.7**	**342,783**	**8.0**	**477,292**	**3.3**	**211,582**	**3.9**	**263,840**	**3.3**

於整個往績記錄期，我們的行政開支在絕對值方面持續增加，原因是我們的開發中及規劃作未來開發的物業項目數目持續增長(與我們的業務擴張相符)，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。

投資物業公平值收益

我們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。我們的投資物業按獨立估值釐定的各結算日公平值於合併財務狀況表列作非流動資產。投資物業公平值變動產生的收益或虧損於合併全面收入表內入賬列作收益或虧損，並可能對我們的溢利產生重大影響。物業估值涉及作出專業判斷，並須使用若干基準及假設。倘使用不同基準或假設，我們投資物業的公平值可能增加或減少。此外，調高重估反映截至有關結算日投資物業的未變現資本收益，且不會為我們的營運產生任何現金流入。公平值調整的金額已經及可能將繼續根據中國房地產市場狀況而變化。我們的投資物業每年由獨立物業估值師評估。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六個月，投資物業公平值收益分別為人民幣585.1百萬元、人民幣772.8百萬元、人民幣594.2百萬元、人民幣425.7百萬元及人民幣49.6百萬元，特別是與我們的物業(主要包括莆田正榮•財富中心)增值有關。

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)。融資成本由二零一四年的人民幣181.3百萬元減至二零一五年的人民幣78.9百萬元，而於二零一六年增至人民幣356.1百萬元。融資成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣203.5百萬元增至二零一七年同期的人民幣251.7百萬元。由於某個項目的建設期未必與相關貸款的付息期一致，故並非所有與該項目有關的利息成本可予資本化。我們的融資成本視乎利息開支總額水平以及於報告期間資本化利息成本水平於各期間發生波動。

所得稅開支

所得稅開支指我們於中國的附屬公司應付的企業所得稅及土地增值稅。我們利用(a)中國企業所得稅加遞延所得稅(扣減土地增值稅的稅務影響)之和除以(b)除所得稅前溢利減土地增值稅之差的商計算實際企業所得稅率。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六個月，我們的實際企業所得稅率分別為74.1%、29.4%、31.6%、32.6%及40.4%。二零一四年相對較高的實際企業所得稅率乃主要由於考慮到本集團若干附屬公司於有關期間未來盈利能力的不確定性而未確認結轉稅項虧損相關遞延稅項資產及可扣稅暫時差額。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	184,392	341,553	741,022	358,277	369,760
中國土地增值稅	115,192	206,150	548,426	390,212	338,713
遞延稅項	44,548	(166,738)	(167,762)	(87,866)	(114,508)
年／期內稅項開支總額	**344,132**	**380,965**	**1,121,686**	**660,623**	**593,965**

我們的實際所得稅稅率(扣減土地增值稅的稅務影響)隨著期間變化而波動，主要由於就可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產所致。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期的相關稅項，並無與相關稅務部門存在涉及糾紛或未解決的事宜。

稅項

中國

所得稅

根據企業所得稅法，一般向外商投資企業及境內企業按統一稅率25%徵收企業所得稅，惟享有特殊優惠稅率則除外。本公司及其附屬公司按25%的稅率繳納企業所得稅。

截至二零一七年六月三十日，我們並未分派任何股息。此外，本集團的資金預期在中國內地留作營運之用且我們預計中國附屬公司於可見未來不會分派該等盈利，因此毋須就應付非中國居民企業投資者的股息預扣稅確認遞延所得稅。

土地增值稅

根據中國法律法規，我們從事房地產開發業務的中國附屬公司須繳納各項目所在地點地方機構釐定的土地增值稅。土地增值稅就土地增值，即銷售物業所得款項減可扣減開支

(包括土地使用權租賃費用及所有房地產開發開支)按介乎30%至60%的遞進稅率徵收，並於合併全面收益表列作所得稅開支。

各期間經營業績比較

截至二零一七年六月三十日止六個月與截至二零一六年六月三十日止六個月比較

收益

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，主要是由於我們物業銷售產生的收益增加。

下表載列我們各業務分部所產生收益的概要：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年	
	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
銷售物業	5,370,917	99.4	8,037,186	99.4
租金收入	25,229	0.4	33,696	0.4
物業管理服務收入	8,392	0.2	14,364	0.2
總計	5,404,538	100.0	8,085,246	100.0

物業銷售收益。物業銷售所得收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣5,370.9百萬元增加49.6%至二零一七年同期的人民幣8,037.2百萬元，主要是由於售予客戶的已交付總建築面積及每建築面積售價增加。已售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平方米增至二零一七年同期的737,522平方米，主要是由於二零一七年在長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區及環渤海經濟圈竣工及交付的物業數量增加。平均售價由截至二零一六年六月三十日止六個月的每平方米人民幣10,015元增至二零一七年同期的每平方米人民幣10,898元，主要是由於(i)我們在長江三角洲經濟區、中國中西部經濟區及環渤海經濟圈的住宅及商業物業的售價整體上漲(這與市場趨勢總體相符)；及(ii)二零一七年在長江三角洲經濟區竣工及交付的住宅物業(其平均售價高於我們經營所在其他地區)的貢獻。

下表載列截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月我們項目的已確認收益、已交付總建築面積及平均售價：

	截至六月三十日止六個月							
	二零一六年				二零一七年			
	收益（人民幣千元）	%（未經審核）	建築面積（平方米）	平均售價（人民幣元／平方米）	收益（人民幣千元）	%	建築面積（平方米）	平均售價（人民幣元／平方米）
海峽西岸經濟區	4,164,249	77.6	419,657	9,923	3,509,251	43.6	413,491	8,487
長江三角洲經濟區	1,022,035	19.0	70,006	14,599	3,109,119	38.7	151,320	20,547
環渤海經濟圈	–	–	–	–	1,034,875	12.9	101,667	10,179
中國中西部經濟區	184,633	3.4	46,599	3,962	383,941	4.8	71,044	5,404
總計	**5,370,917**	**100.0**	**536,262**	10,015	**8,037,186**	**100.0**	**737,522**	10,898

租金收入。租金收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣25.2百萬元增加33.6%至二零一七年同期的人民幣33.7百萬元，主要是由於二零一六年底福州正榮•財富中心開盤後，已竣工及投入營運的投資物業的可租賃建築面積增加。

物業管理服務收入。我們商業物業管理服務產生的收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣8.4百萬元增加71.2%至二零一七年同期的人民幣14.4百萬元，主要是由於二零一六年底福州正榮•財富中心開盤後，我們所管理物業項目的數量增多。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣3,961.6百萬元增加61.6%至二零一七年同期的人民幣6,399.9百萬元，主要是由於我們的營運規模大幅增加，反映在已售建築面積增加。已售每平方米平均成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣7,380元增加至二零一七年同期的人民幣8,664元，主要是由於土地使用權成本及建築成本上升。佔收益百分比中，我們的銷售成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的73.3%上升至二零一七年同期的79.2%，主要是由於每平方米土地成本增加，此乃由於二零一七年所售物業的土地收購成本增加，尤其是我們擴展至長江三角洲經濟區後。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,443.0百萬元增加16.8%至二零一七年同期的人民幣1,685.3百萬元。我們的毛利率由截至二零一六年六月三十日止六個月的26.7%降至二零一七年同期的20.8%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣16.6百萬元增加284.1%至二零一七年同期的人民幣63.7百萬元，主要是由於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

我們的銷售及分銷開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣237.9百萬元增加19.7%至二零一七年同期的人民幣284.9百萬元，主要是由於(i)我們加大銷售及營銷力度，作為我們業務擴張的一部分，在我們經營所在的新城市及地區推廣我們的新物業項目；及(ii)我們於往績記錄期擴大內部銷售及營銷團隊，支持我們的業務擴張。

行政開支

我們的行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣211.6百萬元增加24.7%至二零一七年同期的人民幣263.8百萬元，主要原因是我們的開發中及規劃作未來開發的物業項目數目增加(與我們的業務擴張相符)，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

我們的其他開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣11.6百萬元減少18.2%至二零一七年同期的人民幣9.5百萬元。

投資物業公平值收益

我們的投資物業公平值收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣425.7百萬元減少88.4%至二零一七年同期的人民幣49.6百萬元，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六月三十日止六個月錄得的升值幅度相對高於二零一七年同期。截至二零一七年六月三十日止六個月的投資物業公平值收益部分亦因正榮•彩虹谷於該段期間增值。

融資成本

我們的融資成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣203.5百萬元增加23.7%至二零一七年同期的人民幣251.7百萬元，主要是由於為支持業務增長我們的借款增加。請參閱「－債項」。

應佔合營企業虧損

我們的應佔合營企業虧損由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣0.8百萬元增加211.0%至二零一七年同期的人民幣17.9百萬元，主要是由於我們新合營企業持有的物業項目增加導致相關開支上升。

應佔聯營公司虧損

截至二零一七年六月三十日止六個月，我們錄得應佔聯營公司虧損人民幣0.2百萬元，主要是由於我們聯營公司持有的物業項目增加導致的相關開支。由於我們於二零一六年同期並無任何聯營公司，故並無錄得該等應佔虧損。

除稅前溢利

由於上文所述，我們的除稅前溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,219.8百萬元減少20.4%至二零一七年同期的人民幣970.6百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣660.6百萬元減少10.1%至二零一七年同期的人民幣594.0百萬元，主要是由於我們的除稅前溢利減少所致。

期內溢利及全面收入總額

由於上文所述，我們的溢利及全面收入總額由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣559.2百萬元減少32.7%至二零一七年同期的人民幣376.6百萬元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益由二零一五年的人民幣4,310.2百萬元增加238.8%至二零一六年的人民幣14,603.5百萬元，主要是由於我們物業銷售產生的收益增加。

下表載列我們各業務分部所產生收益的概要：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一五年		二零一六年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	4,291,373	99.5	14,534,660	99.5
租金收入	15,367	0.4	49,227	0.3
物業管理服務收入	3,440	0.1	18,772	0.2
其他[1]	—	—	861	0.0
總計	4,310,180	100.0	14,603,520	100.0

附註：

(1) 主要包括向合營企業提供設計諮詢服務所得一次性收益。

物業銷售收益。物業銷售所得收益由二零一五年的人民幣4,291.4百萬元增加238.7%至二零一六年的人民幣14,534.7百萬元，主要是由於售予客戶的已交付總建築面積及每建築面積售價增加。已售總建築面積由二零一五年的531,872平方米增至二零一六年的1,251,117平方米，主要是由於二零一六年在長江三角洲經濟區及海峽西岸經濟區竣工及交付的物業數量增加。平均售價由二零一五年的每平方米人民幣8,068元增至二零一六年的每平方米人民幣11,617元，主要是由於(i)我們在海峽西岸經濟區的住宅及商業物業的售價整體上漲(這與市場趨勢總體相符)；及(ii)二零一六年在長江三角洲經濟區竣工及交付的住宅物業(其平均售價高於我們經營所在其他地區)的貢獻。

下表載列於二零一五年及二零一六年各項目的已確認收益、已交付總建築面積及平均售價：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零一五年				二零一六年			
	收益（人民幣千元）	%	建築面積（平方米）	平均售價（人民幣元／平方米）	收益（人民幣千元）	%	建築面積（平方米）	平均售價（人民幣元／平方米）
海峽西岸經濟區	3,852,796	90.0	456,021	8,449	8,502,426	58.5	849,790	10,005
長江三角洲經濟區	–	–	–	–	5,560,628	38.3	290,755	19,125
中國中西部經濟區	438,577	10.0	75,850	5,782	471,606	3.2	110,572	4,265
總計	**4,291,373**	**100.0**	**531,872**	8,068	**14,534,660**	**100.0**	**1,251,117**	11,617

租金收入。租金收入由二零一五年的人民幣15.4百萬元增加219.4%至二零一六年的人民幣49.2百萬元，主要是由於二零一五年十二月莆田正榮•財富中心開盤後，已竣工及投入營運的投資物業的可租賃建築面積增加。

物業管理服務收入。我們商業物業管理服務產生的收益由二零一五年的人民幣3.4百萬元增加445.7%至二零一六年的人民幣18.8百萬元，主要是由於所管理物業項目的數量增多，包括於二零一五年十二月開盤的莆田正榮•財富中心及於二零一六年十二月開盤的福州正榮•財富中心。

其他。於二零一六年，我們向合營企業提供設計諮詢服務錄得一次性收益人民幣0.9百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一五年的人民幣3,300.2百萬元增加246.5%至二零一六年的人民幣11,433.8百萬元，主要是由於我們的營運規模大幅增加，反映在已售建築面積於二零一五年至二零一六年間增加。已售每平方米平均成本由二零一五年的人民幣6,202元增至二零一六年的人民幣9,128元，主要是由於土地使用權成本及建築成本上升。佔收益百分比中，我們的銷售成本由二零一五年的76.6%上升至二零一六年的78.3%，主要是由於每平方米土地成本於二零一五年至二零一六年間增加，此乃由於二零一六年所售物業的土地收購成本增加，尤其是我們擴展至長江三角洲經濟區後。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由二零一五年的人民幣1,010.0百萬元增加213.8%至二零一六年的人民幣3,169.7百萬元。我們的毛利率由二零一五年的23.4%減少至二零一六年的21.7%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一五年的人民幣15.2百萬元增加219.7%至二零一六年的人民幣48.6百萬元，主要是由於銀行存款利息收入增加。同期，我們的現金及銀行結餘由截至二零一五年十二月三十一日的人民幣4,775.8百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日的人民幣18,506.8百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由二零一五年的人民幣557.7百萬元增長5.3%至二零一六年的人民幣587.5百萬元，主要原因是於往績記錄期我們持續擴大內部銷售及營銷團隊以支持我們的業務擴張令我們的銷售及營銷員工成本增加，並被二零一六年廣告、營銷及業務開發活動開支較二零一五年降低所部分抵銷，此乃由於有利市場環境及我們物業的市場需求上升令我們於二零一六年的物業項目銷售表現強勁。

行政開支

我們的行政開支由二零一五年的人民幣342.8百萬元增長39.2%至二零一六年人民幣477.3百萬元，主要原因是我們的開發中及規劃作未來開發的物業項目數目增加(與我們的業務擴張相符)，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

我們的其他開支由二零一五年的人民幣18.7百萬元增長4.4%至二零一六年的人民幣19.5百萬元。

投資物業公平值收益

我們的投資物業公平值收益由二零一五年的人民幣772.8百萬元減少23.1%至二零一六年的人民幣594.2百萬元，主要是由於莆田正榮•財富中心於二零一五年十二月開盤及投入營運時，錄得較高水平溢價。

融資成本

我們的融資成本由二零一五年的人民幣78.9百萬元增長351.5%至二零一六年的人民幣356.1百萬元，主要是由於為支持業務增長我們的借款增加。請參閱「－債項」。

應佔合營企業虧損

我們於二零一六年錄得應佔合營企業虧損人民幣7.2百萬元，主要是由於我們於二零一六年成立的長沙正榮正泰產生虧損所致。我們於二零一五年並無擁有任何合營企業。

除稅前溢利

由於上文所述，我們的除稅前溢利由二零一五年的人民幣799.9百萬元增加195.6%至二零一六年的人民幣2,364.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零一五年的人民幣381.0百萬元增長194.4%至二零一六年的人民幣1,121.7百萬元，主要是由於我們的除稅前溢利增加所致。

年內溢利及全面收入總額

由於上文所述，我們的溢利及全面收入總額由二零一五年的人民幣418.9百萬元增長196.7%至二零一六年的人民幣1,243.2百萬元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度比較

收益

我們的收益由二零一四年的人民幣3,039.6百萬元增加41.8%至二零一五年的人民幣4,310.2百萬元，主要是由於我們物業銷售產生的收益增加。

下表載列我們各業務分部所產生收益的概要：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一四年		二零一五年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	3,024,343	99.5	4,291,373	99.6
租金收入	10,661	0.4	15,367	0.4
物業管理服務收入	2,174	0.0	3,440	0.0
其他(1)	2,381	0.1	—	—
總計	**3,039,559**	**100.0**	**4,310,180**	**100.0**

附註：

(1) 主要包括銷售貨品所得收益(均為一次性)。

物業銷售收益。物業銷售所得收益由二零一四年的人民幣3,024.3百萬元增加41.9%至二零一五年的人民幣4,291.4百萬元，主要是由於售予客戶的已交付總建築面積及每建築面積售價有所增加。已售總建築面積由二零一四年的437,595平方米增至二零一五年的531,872平方米，主要由於二零一五年在海峽西岸經濟區竣工及交付的住宅項目數量增加。平均售價由二零一四年的每平方米人民幣6,911元增至二零一五年的每平方米人民幣8,068元，主要是由於我們在海峽西岸經濟區的住宅項目的售價整體上漲(這與市場趨勢相符)。

下表載列於二零一四年及二零一五年各項目的已確認收益、已交付總建築面積及平均售價：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零一四年				二零一五年			
	收益(人民幣千元)	%	建築面積(平方米)	平均售價(人民幣元／平方米)	收益(人民幣千元)	%	建築面積(平方米)	平均售價(人民幣元／平方米)
海峽西岸經濟區	2,467,659	81.6	329,436	7,491	3,852,796	89.8	465,021	8,449
中國中西部經濟區	556,684	18.4	108,159	5,147	438,577	10.2	75,850	5,782
總計	**3,024,343**	**100.0**	**437,595**	6,911	**4,291,373**	**100.0**	**531,872**	8,068

租金收入。租金收入由二零一四年的人民幣10.7百萬元增加44.1%至二零一五年的人民幣15.4百萬元，主要是由於我們已竣工及投入營運的投資物業的可租賃建築面積增加，因二零一五年十二月推出莆田正榮•財富中心及二零一四年至二零一五年南昌正榮•大湖之都的投資物業租金水平上升。

物業管理服務收入。我們商業物業管理服務產生的收益由二零一四年的人民幣2.2百萬元增加58.2%至二零一五年的人民幣3.4百萬元，主要是由於所管理物業項目的數量增多，包括二零一五年的正榮財富中心。

其他。我們於二零一四年因銷售貨品而錄得一次性收益人民幣2.4百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由二零一四年的人民幣2,370.9百萬元增加39.2%至二零一五年的人民幣3,300.2百萬元，主要是由於我們的營運規模增加，反映在已售建築面積於二零一四年至二零一五年間增加。已售每平方米平均成本由二零一四年的人民幣5,413元增至二零一五年的人民幣6,202元主要是由於建築材料成本及建築勞工成本整體上升。佔收益百分比中，我們的銷售成本由二零一四年的78.0%下跌至二零一五年的76.6%，主要由於我們的成本控制努力。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由二零一四年的人民幣668.6百萬元增加51.1%至二零一五年的人民幣1,010.0百萬元。我們的毛利率由二零一四年的22.0%增加至二零一五年的23.4%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由二零一四年的人民幣11.9百萬元增加27.3%至二零一五年的人民幣15.2百萬元，主要是由於銀行存款利息收入增加。同期，我們的現金及銀行結餘由截至二零一四年十二月三十一日的人民幣1,637.3百萬元增加至截至二零一五年十二月三十一日的人民幣4,775.8百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由二零一四年的人民幣332.2百萬元增加67.9%至二零一五年的人民幣557.7百萬元，乃由於我們於二零一五年提升推廣及廣告活動水平(作為業務擴充一部分)以及於二零一五年預售的物業數目較二零一四年增加，此乃與期內訂約銷售增長一致。

行政開支

我們的行政開支由二零一四年的人民幣295.9百萬元增加15.9%至二零一五年的人民幣342.8百萬元，主要是由於我們的開發中及規劃作未來開發的物業項目數目增加(與我們的業務擴張相符)，令我們的管理及行政人員數目以及其他雜項開支增加。

其他開支

我們的其他開支由二零一四年的人民幣31.9百萬元減少41.4%至二零一五年的人民幣18.7百萬元，主要是由於二零一五年錄得捐贈支出減少。

投資物業公平值收益

我們的投資物業公平值收益由二零一四年的人民幣585.1百萬元增加32.1%至二零一五年的人民幣772.8百萬元。於二零一四年及二零一五年，投資物業公平值收益主要與莆田正榮•財富中心物業增值相關。

融資成本

我們的融資成本由二零一四年的人民幣181.3百萬元減少56.5%至二零一五年的人民幣78.9百萬元，乃主要由於二零一五年資本化利息成本水平上升所致。

除稅前溢利

由於以上所述，我們的除稅前溢利自二零一四年的人民幣424.2百萬元增長88.5%至二零一五年的人民幣799.9百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支自二零一四年的人民幣344.1百萬元增長10.7%至二零一五年的人民幣381.0百萬元，主要是由於除稅前溢利增加部分被二零一五年錄得的遞延稅項減少所抵銷。

年內溢利及全面收入總額

由於以上所述，我們的溢利及全面收入總額自二零一四年的人民幣80.1百萬元增長423.0%至二零一五年的人民幣418.9百萬元。

若干資產負債表項目

預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指就收購地塊所作的付款，為此土地使用證已取得，惟開發尚未開始。我們的長期預付土地租賃款項由截至二零一四年十二月三十一日的人民幣1,038.9百萬元減至截至二零一五年十二月三十一日的人民幣1,008.8百萬元，並進一步減至截至二零一六年十二月三十一日的人民幣387.4百萬元，主要是由於我們就較早時所收購的地塊開展物業開發活動。截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，長期預付土地租賃款項保持穩定於人民幣387.4百萬元，主要是由於我們持續開發福州、莆田及長沙的物業項目，有關項目規模較大，預期將分階段進行。我們預付土地租賃款項的即期部分截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日分別為人民幣5,989.7百萬元、人民幣86.6百萬元、人民幣6,941.4百萬元及人民幣6,064.7百萬元。二零一五年相對較低的比例主要由於我們於二零一五年因市場條件不利而採取較謹慎的土地收購戰略。

在建物業

在建物業擬持作於完工後出售。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。我們的在建物業由截至二零一四年十二月三十一日的人民幣27,714.9百萬元增至截至二零一五年十二月三十一日的人民幣39,512.9百萬元，主要是由於同期土地儲備及房地產開發活動增加所致。在建物業由截至二零一五年十二月三十一日的人民幣39,512.9百萬元減至截至二零一六年十二月三十一日的人民幣37,524.4百萬元，主要是由於二零一六年已完工及交付的物業增加所致。在建物業由截至二零一六年十二月三十一日的人民幣37,524.4百萬元增至截至二零一七年六月三十日的人民幣43,085.7百萬元，主要是由於我們的土地儲備及物業開發活動較同期增加。

於截至二零一七年九月三十日止三個月，人民幣1,297.1百萬元(或佔截至二零一七年六月三十日我們在建物業當中的3.0%)已轉讓予竣工物業。

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。持作出售的物業的成本乃根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。已變現淨值乃參考正常業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用銷售開支，或參考管理層對基於現時市況的估計售價的估計釐定。截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們分別擁有持作出售的已完工物業人民幣1,029.8百萬元、人民幣2,564.4百萬元、人民幣9,526.7百萬元及人民幣10,923.3百萬元。我們已就我們持作出售的所有已完工物業取得竣工證明書。

於截至二零一七年九月三十日止三個月，人民幣1,932.8百萬元(或佔截至二零一七年六月三十日我們持作待售已竣工物業當中的17.7%)後續已出售。

投資物業

我們持有我們開發的一部分物業，主要是為了租賃及物業增值。我們各項投資物業的公平值曾出現波動，且按物業市場現況看來很可能繼續波動。詳情請參閱「－合併全面收益

表若干主要組成部分的說明－投資物業公平值收益」。下表載列於所示期間按地區劃分我們的投資物業的經評估公平值變動：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
台灣海峽西岸經濟區	607,036	629,458	357,502	369,148	(97,828)
長江三角洲經濟區	(11,752)	(2,122)	130,914	3,148	51,849
環渤海經濟圈	—	—	20,973	—	3,724
中國中西部經濟區	(10,228)	145,493	84,761	53,400	91,810
總計	**585,056**	**772,829**	**594,150**	**425,696**	**49,555**

於往績記錄期，我們投資物業的價值增加，主要是由於我們在建物業的資本開支增加及該等投資物業的公平值因增值而有所增加所致。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括有關投資物業而來自租戶的應收租金。

我們的貿易應收款項為無抵押及不計息以及貿易應收款項賬面值與其公平值相若。下表載列截至所示日期的貿易應收款項賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	人民幣千元			
少於1年	2,764	4,038	10,205	16,872
1年以上	11,221	—	—	4,316
總計	**13,985**	**4,038**	**10,205**	**21,188**

於往績記錄期內，概無貿易應收款項已減值。有關並無近期違約歷史的大量多元化客戶的應收款項概無逾期及減值。有關有良好往績記錄的獨立客戶數目為已逾期但無減值。根據我們的過往經驗，毋須就該等結餘進行減值撥備，乃由於信貸質素並無重大變動且結

餘仍被視為可悉數收回。於往績記錄期，我們的貿易應收款項僅佔各報告期我們總收益微不足道的部分。此外，考慮到我們業務的性質及過往經驗，我們僅遇到極為有限的我們買方違約事件。因此，我們相信，我們並不面臨貿易應收款項的重大信貸風險。

截至二零一七年十月三十一日，其後已收回約人民幣5.2百萬元(佔截至二零一七年六月三十日的貿易應收款項總額24.4%)。

預付款項、按金及其他應收款項

我們於下文載列我們於截至所示日期的預付款項、按金及其他應收款項：

	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			
收購土地使用權的預付款項	1,482,214	138,500	305,786	1,587,827
建築成本的預付款項	38,822	44,669	49,283	84,439
投資預付款項	—	—	116,141	—
其他可回收稅項	359,460	901,518	1,280,497	1,371,136
按金	134,562	387,831	696,731	3,594,633
應收第三方款項	117,036	128,753	—	—
與第三方土地使用權有關的預付款項	—	—	—	1,311,392
應收附屬公司非控股股東款項	229,240	436,240	571,270	643,970
其他應收款項	62,161	53,158	72,166	96,762
	2,423,495	2,090,669	3,091,874	8,690,159

我們收購土地使用權預付款項自截至二零一四年十二月三十一日的人民幣1,482.2百萬元下跌至截至二零一五年十二月三十一日的人民幣138.5百萬元，主要是由於截至二零一四年十二月三十一日的大部分該等結餘重新分類為在建物業所致，此乃由於我們於二零一五年就若干新項目取得土地使用權及開始發展該等新項目。我們收購土地使用權的預付款項增至截至二零一六年十二月三十一日的人民幣305.8百萬元並進一步增至截至二零一七年六月三十日的人民幣1,587.8百萬元，主要是由於我們增加土地收購力度所致。

建築成本的預付款項自截至二零一四年十二月三十一日的人民幣38.8百萬元增至截至二零一五年十二月三十一日的人民幣44.7百萬元、截至二零一六年十二月三十一日的人民幣49.3百萬元並進一步增至截至二零一七年六月三十日的人民幣84.4百萬元，主要是由於業務擴張令物業發展活動增加。

我們於二零一六年的投資預付款項主要與我們於合營企業蘇州融輝的先期投資有關。

我們的其他可回收稅項主要與預付流轉稅及其他附加費有關，自截至二零一四年十二月三十一日的人民幣359.5百萬元增至截至二零一五年十二月三十一日的人民幣901.5百萬元、截至二零一六年十二月三十一日的人民幣1,280.5百萬元並進一步增至截至二零一七年六月三十日的人民幣1,371.1百萬元，與我們的合約銷售增幅一致。

我們的按金主要與參與公開招標、拍賣及掛牌出讓程序所需的預付按金有關，自截至二零一四年十二月三十一日的人民幣134.6百萬元增至截至二零一五年十二月三十一日的人民幣387.8百萬元及截至二零一六年十二月三十一日的人民幣696.7百萬元並進一步增至人民幣3,594.6百萬元，主要是由於我們作為業務擴張的一部分而加強土地收購所致，尤其是我們於二零一七年在蘇州及鄭州的新項目。

截至二零一七年六月三十日，我們錄得與第三方土地使用權有關的預付款項為人民幣1,311.4百萬元，主要是由於我們自二零一七年起開始與第三方共同開發物業項目所致。

應收附屬公司非控股股東的款項主要為往績記錄期內不時向非控股股東提供的現金墊款。其中一名非控股股東為我們的關連人士，我們預期於上市前與該名股東結算有關墊款。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要包括應付予第三方供應商及建築承包商的款項。貿易應付款項及應付票據自截至二零一四年十二月三十一日的人民幣2,231.2百萬元增至截至二零一五年十二月三十一日的人民幣4,517.1百萬元，並進一步增至截至二零一六年十二月三十一日的人民幣5,506.4百萬元，主要是由於有關物業建築及發展活動的建築成本增加所致。貿易應付款項及應付票據隨後降至截至二零一七年六月三十日的人民幣4,965.0百萬元，因為我們已向第三方供應商及建築承包商結清應付款項。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，董事確認，我們並無就支付貿易應付款項及應付票據出現違約。

下表載列我們截至所示日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	人民幣千元			
少於1年	2,175,039	4,440,598	5,428,244	4,881,811
1年以上	56,122	76,532	78,197	83,216
	2,231,161	4,517,130	5,506,441	4,965,027

截至二零一七年十月三十一日，已結清約人民幣2,379.5百萬元(佔截至二零一七年六月三十日的貿易應付款項及應付票據總額47.9%)。

客戶墊款

客戶墊款指客戶就我們預售物業自客戶所收取的銷售所得款項。在有關物業完工及準備好交付前，我們開始銷售物業及自客戶收取所得款項。有關來自客戶的所得款項在有關銷售被確認為收益前錄作自客戶收取的墊款。預售物業的墊款屬不計息。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二零一七年六月三十日，預售物業的墊款分別為人民幣6,936.5百萬元、人民幣21,334.1百萬元、人民幣32,612.8百萬元及人民幣36,549.9百萬元，此乃與往績記錄期內訂約銷售增長一致。

流動資金及資金來源

流動資金來源

我們在資本密集型行業經營，並主要通過營運所產生的現金(包括預售物業所得款項、銀行貸款、信託及其他融資及發行公開公司債券)為我們的營運資金、資本開支及其他資本需求提供資金。我們亦尋求發行新的公司債券、資產抵押證券計劃及其他債務發行等其他融資機會來為我們的物業發展業務撥付資金。我們每個項目的融資方式均不相同，並受中國法規及貨幣政策所實施的限制規限。

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二零一七年六月三十日，我們分別擁有現金及銀行結餘人民幣1,637.3百萬元、人民幣4,775.8百萬元、人民幣18,506.8百萬元及人民幣11,938.5百萬元，主要包括銀行及手頭現金。

流動資產淨值

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至十二月三十一日			截至二零一七年六月三十日	截至二零一七年十月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年		
			人民幣千元		
					(未經審核)
流動資產					
可供出售投資	1,530	1,438,020	—	—	5,000
在建物業	27,714,867	39,512,885	37,524,366	43,085,702	45,657,002
持作出售的完工物業	1,029,833	2,564,430	9,526,678	10,923,322	13,634,292
貿易應收款項	13,985	4,038	10,205	21,188	15,770
應收關聯公司款項	15,217	2,122,047	1,462,879	1,709,202	1,806,839
應收股東款項	—	—	8,210	10,973	14,973
預付土地租賃款項	5,989,700	86,564	6,941,396	6,064,715	2,553,619
預付款項、按金及其他應收款項	2,423,495	2,090,669	3,091,874	8,690,159	9,298,767
可回收稅項	304,580	509,298	953,569	1,052,368	1,058,271
受限制現金	275,949	1,726,115	2,984,436	3,819,566	4,248,386
已抵押存款	335,545	519,007	832,654	758,334	1,171,336
現金及銀行結餘	1,025,792	2,530,727	14,689,689	7,360,643	9,623,775
流動資產總值	39,130,493	53,103,800	78,025,956	83,496,172	89,088,030
流動負債					
貿易及其他應付款項	2,231,161	4,517,130	5,506,441	4,965,027	4,761,970
其他應付款項、已收按金及應計費用	736,096	810,745	968,033	2,896,446	3,059,551
客戶墊款	6,936,543	21,334,102	32,612,783	36,549,900	40,032,443
應付有關公司款項	1,177,634	144,240	7,648	281,979	899,983
應付股東款項	93,192	94,192	79,856	79,856	79,856
計息銀行及其他借款	13,793,224	9,411,467	10,319,155	14,264,378	17,226,077
應付稅項	247,457	479,781	1,011,813	1,101,745	1,075,283
流動負債總額	25,215,307	36,791,657	50,505,729	60,139,331	67,135,163
流動資產淨值	13,915,186	16,312,143	27,520,227	23,356,841	21,952,867

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由二零一三年起加快我們在全國的發展而有所增加(而物業建設活動自此大幅增加)，惟部分被客戶墊款(因為其時在建物業的預售持續)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，主要因為基本是我們持續增加土地收購的投資導致現金及現金等價物減少，以及隨着我們的物業預售持續以致其他應付款項、客戶墊款及計息銀行及其他借款增加所致，部分被在建物業及預付款項、按金及其他應收款項及受限制現金增加所抵銷。我們的流動資產淨值於二零一七年六月三十日至二零一七年十月三十一日有所減少，主要是由於我們持續預售物業以及由於該四個月內若干項目開始興建令發展以供日後銷售的租賃土地減少從而減少預付土地租賃款項，導致我們的客戶墊款增加所致。

下表載列截至所示日期其他應付款項、已收按金及應計費用明細：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關留置按金	345,904	479,695	512,420	401,355
物業銷售相關按金	19,235	24,363	37,329	48,906
附屬公司非控股股東墊款	85,600	30,500	68,600	1,215,804
維修基金	61,214	59,043	78,520	80,937
應付利息	105,426	103,845	102,067	107,767
應付工資及福利	38,871	56,368	74,463	59,258
僱員墊款	1,586	2,120	697	810
營業稅及附加	8,276	21,748	43,390	38,780
第三方墊款	25,680	—	—	—
與土地使用權有關的按金	—	—	—	885,532
其他	44,304	33,063	50,547	57,297
	736,096	810,745	968,033	2,896,446

其中，附屬公司非控股股東墊款主要指非控股股東就我們的物業開發所作出的投資，往績記錄期內，有關投資因應我們多個項目不同發展階段而有所波動。

截至二零一七年六月三十日，與土地使用權有關的按金為人民幣885.5百萬元，主要是關於根據合作安排就位於蘇州及福州的項目的土地出讓金從第三方物業開發商收取的預付款。

現金流量分析

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／期初現金及銀行結餘	1,103,129	1,025,792	2,530,727	2,530,727	14,689,689
年／期末現金及銀行結餘	1,025,792	2,530,727	14,689,689	12,534,004	7,360,643

經營活動(所用)／所得現金流量淨額

我們自經營活動所產生的現金的主要來源為我們自物業銷售(包括預售在建物業)收取的所得款項，以及自我們物業租賃業務所得的租金收入及自我們商業物業管理業務所得的物業管理收入。我們在經營活動主要使用的現金為我們就房地產開發活動(包括土地收購)支付的款項。

截至二零一四年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們錄得經營現金流出淨額，主要是由於我們的在建物業及持作出售的完工物業及土地使用權收購事項有所增加所致。

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，此為經營所用現金淨額人民幣4,759.2百萬元、利息付款人民幣1,387.1百萬元及稅項付款人民幣717.3百萬元的結果，被已收利息人民幣58.3百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要包括(i)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(ii)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，部分被(i)與預售新物業項目增加有關的客戶墊款增加人民幣3,937.1百萬元，(ii)其他應付款項、已收按金及應計費用增加人民幣1,942.7百萬元，主要就二零一七年新項目自第三方合作夥伴收取的資金增加及(iii)除稅前溢利人民幣970.6百萬元所抵銷。

截至二零一六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1,264.8百萬元，此為利息付款人民幣1,374.8百萬元及稅項付款人民幣709.1百萬元的結果，被(i)經營所得現金人民幣809.2百萬元及(ii)已收利息人民幣9.9百萬元所抵銷。經營所得現金淨額主要包括(i)與預售新物業項目增加有關的客戶墊款增加人民幣7,234.3百萬元及(ii)除稅前溢利人民幣1,219.8百萬元，部分被(i)與二零一六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4,122.7百萬元，(ii)在建物業及持作出售已竣工物業因更多的房地產開發活動而增加人民幣1,499.5百萬元，(iii)預付土地租賃款項增加人民幣966.6百萬元，及(iv)受限制現金增加人民幣848.8百萬元所抵銷。

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，此為利息付款人民幣2,997.9百萬元及稅項付款人民幣1,201.7百萬元的結果，被(i)經營所得現金人民幣2,503.1百萬元及(ii)已收利息人民幣36.5百萬元所抵銷。經營所得現金淨額主要包括(i)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，(ii)除稅前溢利人民幣2,364.9百萬元及(iii)我們的房地產開發活動增加令貿貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,024.4百萬元，部分被(i)預付土地租賃款項增加人民幣6,233.5百萬元，(ii)在建物業及持作出售已竣工物業因更多的房地產開發活動而增加人民幣3,065.1百萬元，(iii)受限制現金增加人民幣1,258.3百萬元，及(iv)與二零一六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1,001.2百萬元所抵銷。

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，此為經營所產生的現金淨額人民幣11,486.8百萬元及已收利息人民幣9.7百萬元的結果，部分被利息付款人民幣3,619.7百萬元及稅項付款人民幣520.1百萬元所抵銷。經營所產生的現金淨額主要包括(i)與預售新物業項目增加有關的客戶墊款增加人民幣14,397.6百萬元，(ii)預付土地租賃款項減少人民幣5,933.2百萬元，及(iii)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2,067.4百萬元，部分被(i)在建物業、持作出售已竣工物業增加人民幣9,894.8百萬元，及(ii)受限制現金增加人民幣1,450.2百萬元所抵銷，兩者均與我們的房地產開發活動增加有關。

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，此為經營所用現金淨額人民幣9,960.9百萬元、利息付款人民幣3,045.9百萬元及稅項付款人民幣332.5百萬元的結果，被已收利息人民幣7.1百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要包括(i)在建物業、持作出售物業因我們更多的房地產開發活動而增加人民幣16,230.7百萬元及(ii)預付土地租賃款項增加人民幣4,656.0百萬元，部分被(i)與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減少人民幣5,544.8百萬元，(ii)與我們新項目預售有關的客戶墊款增加人民幣2,666.8百萬元，及(iii)受限制現金減少人民幣1,598.5百萬元所抵銷。

於最近數年，我們開始透過與第三方房地產開發商成立合營企業的方式共同開發物業項目。有關合營企業為就開發特定物業項目而成立的項目公司，由我們與第三方房地產開發商共同註冊成立，我們與相關第三方對有關合營企業擁有共同控制權。截至二零一七年六月三十日，我們擁有六間合營企業，開發位於五座城市的六個物業項目。我們於該等合營企業的股權所有權介乎19%至50%。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二零一七年六月三十日，我們於合營企業的投資分別為零、零、人民幣46.9百萬元及人民幣1,268.6百萬元。我們於合營企業的投資代表我們根據權益會計法應佔我們合營企業公司淨資產。我們一般預期於該等合營企業產生應佔虧損，直至彼等各自開發物業項目竣工及開始貢獻收益為止。有關我們合營企業的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註17。截至最後實際可行日期，我們合營企業數量增加至11家。

投資活動(所用)／所得現金淨額

我們投資活動所用現金淨額主要是關於與我們的投資物業、收購可供出售投資及購買物業、廠房及設備以及無形資產有關的現金流出。我們的投資活動所得現金流量淨額主要是關於與出售可供出售投資有關的現金流入。

截至二零一七年六月三十日止六個月，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣2,110.1百萬元，主要包括(i)於合營企業的投資人民幣1,239.6百萬元，(ii)收購短期存款產品的可供出售投資人民幣508.6百萬元以改善我們的現金管理活動及(iii)投資物業增加人民幣341.0百萬元。

截至二零一六年六月三十日止六個月，我們的投資活動所得現金流量淨額為人民幣1,050.0百萬元，主要包括(i)出售短期存款產品中的可供出售投資人民幣1,438.0百萬元，部分被(i)投資物業增加人民幣342.9百萬元，(ii)以合共人民幣30.0百萬元投資新成立合營企業長沙正榮正泰50%股權，及(iii)購買物業、廠房及設備項目人民幣15.4百萬元抵銷。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所得現金流量淨額為人民幣266.4百萬元，主要包括出售短期存款產品中的可供出售投資人民幣1,438.0百萬元，部分被(i)投資物業增加人民幣1,094.9百萬元，(ii)於二零一六年以合共人民幣55.0百萬元投資新成立合營企業長沙正榮正泰及武漢正升各自的50%股權，及(iii)購買物業、廠房及設備項目人民幣22.2百萬元抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣2,110.5百萬元，主要包括(i)收購短期存款產品的可供出售投資人民幣1,438.0百萬元以改善我們的現金管理活動，及(ii)投資物業增加人民幣680.9百萬元，部分被根據日期為二零一五年十一月二十八日的股份轉讓協議向正榮集團出售附屬公司昭誠貿易 75%合共為人民幣22.5百萬元的股權所抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣1,276.0百萬元，主要包括(i)投資物業增加人民幣1,230.9百萬元及(ii)購買物業、廠房及設備項目的人民幣40.6百萬元。

融資活動所得／(所用)現金流量淨額

融資活動所產生的現金主要與計息銀行及其他借款以及股東墊款的所得款項有關。融資活動所用現金主要與償還股東墊款及計息銀行及其他借款的所得款項有關。

截至二零一七年六月三十日止六個月，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣1,586.4百萬元，主要包括(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣14,861.2百萬元及(ii)關聯公司償還墊款人民幣2,176.6百萬元，部分被(i)償還計息銀行及其他借款人民幣13,481.4百萬元及(ii)就支持合營企業的日常業務經營向關聯公司墊款人民幣2,421.5百萬元所抵銷。

截至二零一六年六月三十日止六個月，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣10,218.1百萬元，主要包括(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣21,657.5百萬元，(ii)關聯公司墊款人民幣6,510.1百萬元及(iii)關聯公司償還墊款人民幣2,353.5百萬元，部分被(i)償還計息銀行及其他借款人民幣12,447.4百萬元，(ii)向關聯公司償還墊款人民幣6,474.1百萬元及(iii)就支持合營企業的日常業務經營向關聯公司墊款人民幣919.9百萬元所抵銷。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金流量淨額為人民幣13,552.5百萬元，包括(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣39,229.1百萬元及二零一六年公司債券人民幣1,957.8百萬元，(ii)關聯公司墊款人民幣26,763.8百萬元及(iii)關聯公司償還

墊款人民幣11,665.2百萬元，部分被(i)償還計息銀行及其他借款人民幣29,553.4百萬元，(ii)償還關聯公司墊款人民幣26,898.6百萬元及(iii)就支持合營企業的日常業務經營向關聯公司墊款人民幣11,007.2百萬元所抵銷。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣3,741.3百萬元，主要包括(i)償還關聯公司墊款人民幣30,521.1百萬元及(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣22,798.0百萬元，部分被(i)關聯公司墊款人民幣30,113.8百萬元及(ii)計息銀行及其他借款所得款項人民幣17,975.9百萬元所抵銷。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣14,530.9百萬元，主要包括(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣19,657.0百萬元及(ii)關聯公司墊款人民幣16,981.5百萬元，部分被償還關聯公司墊款人民幣18,062.7百萬元所抵銷。

營運資金

我們需要營運資金償還到期債務，以及為我們附屬公司所開發的項目支付建築成本及一切適用稅項。截至二零一四年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，我們錄得持續經營現金流出淨額，主要是由於我們持續增多房地產開發活動及加大土地收購力度。有關現金流出未必會被我們於有關年度的物業預售及銷售的所得款項悉數抵銷，而我們認為此情況符合我們的行業慣例。詳情請參閱「－現金流量分析－經營活動(所用)／所得現金流量淨額」。

為達到充足的營運資金，我們將繼續加大營銷及進一步加強收取客戶有關物業銷售及預售的款項的力度，從而改善我們有關物業銷售及預售的現金流入情況。我們亦計劃通過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承建商施工協議項下的付款條款，從而優化建設費用的付款時間表，以配合我們收取所得款項及物業銷售計劃。此外，於集團本部層面，各個部門將相互協調，在考慮到與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券、資產抵押證券計劃或其他債務發行)及物業銷售所得款項相關的現金流入後，制訂我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以計劃及監察我們的現金流出。

充足營運資金

考慮到我們目前的項目開發及銷售時間表、我們的預期經營活動所得現金、全球發售估計所得款項淨額、我們從銀行獲得的信貸融資及我們可獲得的額外財資源連同我們於不

久將來的預期現金流(主要受進入開發階段的現有物業開發項目數目增加及未付土地出讓金所帶動)後，董事認為，我們將有充足的可用營運資金以應付我們目前(即本招股章程日期後最少12個月)所需。

資本支出

我們於往績記錄期的資本支出主要指購買物業、廠房及設備以及收購無形資產(如若干軟件)產生的支出。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六個月，我們產生的資本支出分別為人民幣44.9百萬元、人民幣16.1百萬元、人民幣23.8百萬元、人民幣15.4百萬元及人民幣10.3百萬元。董事估計我們截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的資本支出分別約為人民幣17.3百萬元及人民幣8.2百萬元。有關估計指我們基於現有業務計劃預計將產生的資本支出總額。我們可能不時調整業務計劃，而估計資本支出總額亦或會有所變動。

或然負債

按揭擔保

我們就銀行提供予我們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，我們一般須通過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘我們未能付清按揭貸款，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，則由我們支付餘額。按照行業慣例，我們不會對我們的客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列我們截至所示日期的按揭擔保總額：

	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			
就授予我們物業買家的融資而向銀行作出的擔保	4,851,674	11,775,835	18,129,489	21,486,407
就授予關聯公司的融資而向銀行及其他機構作出的擔保	758,900	1,075,800	—	—
	5,610,574	12,851,635	18,129,489	21,486,407

我們就授予關聯公司的融資向銀行及其他機構提供擔保。截至最後實際可行日期，所有該等擔保均已免除及解除。

法律或然事件

我們於日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。我們認為，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。更多詳情請參閱「業務－法律訴訟及重大索償」。

我們已評估該等索償，並認為該等法律訴訟的最終結果不會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

承擔

支出承擔

下表載列我們截至所示日期已訂約但尚未撥備的房地產開發支出：

	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			
已訂約但尚未撥備：				
－房地產開發活動	10,108,847	10,437,436	6,982,580	7,207,405
－收購土地使用權	171,330	146,634	163,621	1,180,606
	10,280,177	10,584,070	7,146,201	8,388,011

我們計劃使用預售／銷售所得現金流、銀行及其他融資、發行公司債券及全球發售收取的所得款項淨額來撥付支出承擔。

經營租賃承擔

我們根據經營租賃安排租賃若干辦公物業，租期為一至五年，可於合約到期時選擇續期。下表載列我們截至所示日期的經營租賃支出：

	截至十二月三十一日			截至二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日
	人民幣千元			
一年內	36,776	43,062	39,005	37,993
第二至第五年（包括首尾兩年）	49,474	53,178	19,264	26,778
	86,250	96,240	58,269	64,771

債項

一般事項

下表載列我們截至所示日期的即期及非即期銀行及其他借款的本金額：

	截至十二月三十一日			截至二零一七年	截至二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日	十月三十一日
	人民幣千元				（未經審核）
即期借款：					
銀行貸款－無抵押	–	–	120,000	–	–
其他貸款－有抵押[1]	989,401	1,175,295	3,474,624	1,967,657	3,932,095
其他貸款－無抵押[1]	150,000	450,000	850,000	–	–
加：長期的即期部分					
銀行貸款－有抵押	2,622,789	3,922,014	1,346,701	5,945,044	7,391,369
銀行貸款－無抵押	–	–	148,437	–	–
其他貸款－有抵押[1]	9,986,034	3,684,158	4,044,393	6,101,677	5,902,613
其他貸款－無抵押[1]	45,000	180,000	335,000	250,000	–
即期借款總額：	13,793,224	9,411,467	10,319,155	14,264,378	17,226,077
非即期借款：					
銀行貸款－有抵押	3,310,332	4,995,355	6,310,945	5,175,280	6,477,273
其他貸款－有抵押[1]	12,756,932	10,951,533	17,862,161	15,094,506	14,267,871
其他貸款－無抵押[1]	320,000	–	541,800	1,879,693	380,000
非即期借款總額：	16,387,264	15,946,888	24,714,906	22,149,479	21,125,144
總計	30,180,488	25,358,355	35,034,061	36,413,857	38,351,221

附註：

(1) 該等借款主要為與信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構訂立的信託及其他融資安排。請參閱「-信託及其他融資安排」。

我們的未償還借款總額由截至二零一四年十二月三十一日的人民幣30,180.5百萬元減至截至二零一五年十二月三十一日的人民幣25,358.4百萬元。我們的未償還借款總額由截至二零一五年十二月三十一日的人民幣25,358.4百萬元增至截至二零一六年十二月三十一日的人民幣35,034.1百萬元，並進一步增至截至二零一七年六月三十日的人民幣36,413.9百萬元。我們的未償還借款總額於往績記錄期的波動主要由於針對業務擴張及現金流量計劃的財務需要的變動所致。我們的借款總額由二零一七年六月三十日的人民幣36,413.9百萬元進一步增至二零一七年十月三十一日的人民幣38,351.2百萬元，主要是由於該四個月展開的發展項目的相關資本需求增加所致。

截至二零一七年六月三十日，我們的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。此外，截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生以正榮集團公司的108,100,800股、180,168,000股、162,151,200股及270,252,000股股份，作為我們金額最多分別為人民幣57.7百萬元、人民幣453.8百萬元、人民幣346.2百萬元及人民幣1,044.2百萬元的部分其他借款作抵押。截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團公司已為我們金額最多分別為人民幣5,968.6百萬元、人民幣5,040.0百萬元、人民幣15,600.8百萬元及人民幣15,414.8百萬元的部分銀行及其他借款作出擔保。截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生已為我們金額最多分別為人民幣4,674.2百萬元、人民幣4,052.3百萬元、人民幣3,380.3百萬元及人民幣3,096.9百萬元的部分銀行及其他借款作出擔保。此外，截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團公司以及控股股東歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生共同為我們金額最多分別為人民幣17,612.2百萬元、人民幣10,120.7百萬元、人民幣7,411.4百萬元及人民幣10,554.2百萬元的部分銀行貸款作出擔保。上述由正榮集團公司、歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生作出的抵押及擔保將於上市前解除。

我們受限於我們與商業銀行訂立的信貸融資項下的若干慣常限制性契諾。例如，未經相關銀行事先同意，我們若干附屬公司被禁止進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、改變控制權、削減註冊資本、改變業務範圍、宣派股息及產生額外債務。若干銀行融資亦載有連帶違約條文。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們於截至二零一四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錄得經營現金流量淨額負數，而我們未必能按商業上合理條款取得充足資金(不論透過銀行貸款、公司債券、資產抵押證券計劃、信託融資或其他安排)進行土地收購及未來房地產開發，或

根本無法取得所需資金」。然而，董事預計該等契諾不會嚴重限制我們進行實現現有業務計劃所需的額外債務或股本融資的整體能力。董事確認，據其所知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無有關我們銀行及其他貸款融資所載的任何契諾遭違反而構成任何違約事件，亦無任何限制會限制我們提取未動用融資的能力。董事進一步確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無在取得銀行融資方面遭遇任何重大困難，亦無任何貸款申請被拒絕。

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二零一七年六月三十日，我們借款總額的加權平均實際利率(指期內產生的實際借款成本除以期內未償還的加權平均借款)分別為12.5%、11.6%、8.5%及7.3%。於往績記錄期，我們借款的平均實際利率降低主要是由於(i)中國人民銀行於二零一六年公佈的基準貸款利率降低，及(ii)我們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。

截至二零一七年十月三十一日，本集團的未動用銀行融資約為人民幣7,724.7百萬元。我們的經批准未動用信貸融資受我們與銀行及其他金融機構訂立的具法律約束力及可強制執行的貸款協議涵蓋。董事已確認，除全球發售及按「概要－近期發展」一節項下所披露我們擬進行的潛在融資計劃外，我們目前在日常業務過程以外並無任何具體及重大的外部融資計劃。雖然無法保證我們將能夠按有利的條款獲得銀行融資或獲得銀行融資，但我們預期日後撥付業務營運所用的銀行融資的供應情況不會出現任何變化。

下表載列截至所示日期我們的借款總額到期情況：

	截至十二月三十一日			截至二零一七年六月三十日	截至二零一七年十月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年		
	人民幣千元				(未經審核)
須於一年內償還	13,793,224	9,411,467	10,319,155	14,264,378	17,226,077
須於第二年償還	13,126,563	10,774,848	17,427,532	16,981,467	16,072,601
須於二至五年內償還	2,970,701	4,897,040	7,287,374	5,168,012	5,052,543
須於超過五年償還	290,000	275,000	–	–	–
小計	16,387,264	15,946,888	24,714,906	22,149,479	21,125,144
總計	30,180,488	25,358,355	35,034,061	36,413,857	38,351,221

信託及其他融資安排

與中國許多其他房地產開發商一樣，我們亦在一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融合作夥伴訂立融資安排，為房地產開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，該等融資安排通常在獲得的可能性、審批流程和還款要求方面可提供更大的靈活性，為我們一些項目開發尤其是在銀行信貸環境收緊時提供了有效的替代性資金來源。該等融資安排可分類為信託融資及其他融資安排。信託融資安排指與信託公司、資產管理公司及其融資平台的融資安排。截至二零一七年十月三十一日，未償還信託融資總額佔截至同日借款總額的63.8%。有關信託融資安排所適用相關法律及法規的更多資料，請參閱「監管概覽－房地產融資－信託融資」。其他融資安排指與其他金融合作夥伴的契約型基金等融資安排。截至二零一七年十月三十一日，我們已結清其他融資的所有未償還結餘。

下表載列我們截至所示日期與信託公司、資產管理公司及融資平台的未償還融資安排：

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							二零一七年六月三十日	二零一七年十月三十一日[1]	
							（人民幣千元）	（未經審核）	
上海御品									
1	中建投信託有限責任公司	7.40%	二零一六年九月十九日	二零一八年九月十八日	土地使用權質押	不適用	857,800	–	第1類
2	滙添富資本管理有限公司	8.30%	二零一七年四月二十日	二零一八年五月八日	以收取若干物業款項的實益權利作擔保	不適用	600,000	600,000	第1類
上海御園									
3	廈門國際信託有限公司	7.80%，自二零一六年八月二十六日起調整至6.8%	二零一六年三月十六日	二零一八年九月十四日	土地使用權及物業質押	不適用	850,000	850,000	第1類
4	中國華融資產管理股份有限公司	6.90%	二零一六年十二月九日	二零一八年十二月八日	上海御園100%股份及其衍生權利*	不適用	320,000	320,000	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘 二零一七年六月三十日	截至以下日期的本金結餘 二零一七年十月三十一日[1]	信託融資安排的一般類別
							（人民幣千元）（未經審核）		
上海御天									
5	興業國際信託公司	6.50%	二零一六年十二月十二日	二零一八年十二月十二日	上海御天100%股份*及土地使用權質押	不適用	700,000	700,000	第2類
6	中國華融資產管理股份有限公司	8.40%	二零一六年十二月十三日	二零一八年十二月十三日	土地使用權及發展中物業質押	不適用	400,000	400,000	第1類
福州置業									
7	華融國際信託有限責任公司	8.00%	二零一七年二月二十七日	二零一九年二月二十七日	不適用	不適用	800,000	760,000	第1類
8	華融國際信託有限責任公司	8.00%	二零一七年三月二十八日	二零一九年三月二十八日	不適用	不適用	700,000	665,000	第1類
莆田置業									
9	渤海國際信託股份有限公司	7.00%	二零一六年八月三十日	二零二一年八月三十日	土地使用權及物業質押	不適用	325,000	320,000	第1類
莆田財富中心									
10	中建投信託有限責任公司	8.30%	二零一六年十二月二十一日	二零一八年十二月二十一日	莆田財富中心100%股份*及土地使用權及物業質押	不適用	596,600	596,600	第2類
11	中國信達資產管理股份有限公司	8.60%	二零一六年九月二十二日	二零一八年九月二十二日	發展中物業質押	不適用	300,000	–	第1類
12	深圳市平安德成投資有限公司	7.70%	二零一六年十一月三十日	二零一七年十一月三十日	土地使用權及物業質押	不適用	400,000	390,000	第1類
13	渤海國際信託股份有限公司	7.00%	二零一七年六月一日	二零二零年六月一日	物業質押	不適用	1,500,000	1,500,000	第1類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘 二零一七年六月三十日	截至以下日期的本金結餘 二零一七年十月三十一日[1]	信託融資安排的一般類別
							(人民幣千元)	(未經審核)	
莆田投資									
14	華安未來資產管理(上海)有限公司	8.50%	二零一六年八月五日	二零一八年二月四日	莆田投資100%股份*	不適用	600,000	600,000	第2類
南平置業									
15	蕪湖泰德貳號投資中心有限合夥	7.00%	二零一六年五月三十一日	二零一八年五月三十一日	控股股東歐宗榮先生擁有的正榮集團股份及衍生權利*及土地使用權質押	不適用	349,105	212,125	第2類
16	中國信達資產管理股份有限公司	8.50%	二零一六年十二月十五日	二零一八年十二月十五日	南平置業55%股份*及土地使用權及物業質押	不適用	249,045	216,045	第2類
南京房地產									
17	中建投信託有限責任公司	9.50%	二零一六年三月二十五日	二零一八年三月二十五日	南京房地產100%股份*及發展中物業質押	不適用	295,405	300,273	第2類
蘇州房地產									
18	中國東方資產管理股份有限公司	15.00%	二零一四年三月六日	二零一八年十二月十四日	蘇州房地產100%股份*	不適用	477,854	455,768	第2類
蘇州置業									
19	中國東方資產管理股份有限公司	15.05%	二零一三年十一月十四日	二零一八年十二月十四日	蘇州置業100%股份*	不適用	353,525	351,851	第2類
長沙置業									
20	中國信達資產管理股份有限公司	8.50%	二零一六年十二月二十九日	二零一八年六月二十九日	湖南秀山麗水100%股份*及土地使用權質押	不適用	238,191	–	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘 二零一七年六月三十日	截至以下日期的本金結餘 二零一七年十月三十一日[1]	信託融資安排的一般類別
							（人民幣千元）	（未經審核）	
21	中國信達資產管理股份有限公司	8.50%	二零一六年十二月二十九日	二零一八年九月二十九日	湖南秀山麗水100%股份*及土地使用權質押	不適用	240,227	–	第2類
22	中國信達資產管理股份有限公司	8.50%	二零一六年十二月二十九日	二零一八年十二月二十八日	湖南秀山麗水100%股份*及土地使用權質押	不適用	320,000	–	第2類
南昌置業									
23	大業信託責任有限公司	7.80%	二零一七年五月二十七日	二零一八年十一月二十七日	南昌置業100%股份*及發展中物業質押	不適用	199,630	318,135	第2類
南昌世歐									
24	蕪湖匯德壹號投資中心有限公司	首年：6.00%；第二年：8.50%	二零一六年十一月九日	二零一八年十一月九日	南昌世歐100%股份*	不適用	600,000	600,000	第2類
南昌新建									
25	上海置華投資中心有限合夥	13.80%	二零一六年三月三十一日	二零一七年九月三十日	南昌新建51%股份**	不適用	250,000	–	第3類
平潭置業									
26	蕪湖泰德貳號投資中心有限合夥	首年：7.00%；第二年：10.00%	二零一六年六月十七日	二零一八年六月十六日	平潭置業51%股份*及土地使用權及發展中物業質押	不適用	149,125	–	第2類
南京德信									
27	深圳平安大華匯通財富管理有限公司	7.90%，於二零一七年四月五日後調整至6.60%	二零一六年三月三十日	二零一九年三月三十日	南京德信90%股份**及土地使用權質押	不適用	2,185,837	1,682,772	第3類
28	中國華融資產管理股份有限公司	首年：7.40%；第二年：8.40%	二零一七年二月二十四日	二零一九年二月二十三日	控股股東歐宗榮先生擁有的正榮集團的6%*	不適用	695,050	531,589	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘 二零一七年六月三十日	截至以下日期的本金結餘 二零一七年十月三十一日[1]	信託融資安排的一般類別
							（人民幣千元）（未經審核）		
西安景齊									
29	新時代證券股份有限公司	5.82%	二零一六年十二月二十七日	二零一九年十二月二十七日	西安景齊100%股份*	不適用	259,000	700,000	第2類
天津正宏									
30	博時資本管理有限公司	6.50%	二零一六年四月二十二日	二零一九年四月二十二日	天津正宏100%股份*	不適用	1,113,193	1,099,487	第2類
31	中信証券股份有限公司	5.57%	二零一六年十二月十六日	二零一九年十二月十五日	土地使用權質押	不適用	500,617	499,903	第1類
武漢正泰									
32	中國華融資產管理股份有限公司	8.50%	二零一六年十二月六日	二零一七年十二月六日	江西房地產32%股份*	不適用	193,500	193,500	第2類
33	新華信託股份有限公司	5.50%	二零一六年十二月二十九日	二零一八年十二月二十九日	土地使用權質押	不適用	300,000	300,000	第1類
34	中鐵信託有限責任公司	6.20%	二零一六年六月二十九日	二零一八年六月二十八日	武漢正泰100%股份*	不適用	600,000	600,000	第2類
莆田玉湖									
35	上海置華投資中心有限合夥	6.90%	二零一六年四月二十八日	二零一九年四月二十八日	莆田玉湖100%股份*及土地使用權質押	不適用	370,000	416,000	第2類
福州投資									
36	中國信達資產管理股份有限公司	8.50%	二零一六年十月十三日	二零一八年十月十三日	不適用	不適用	500,000	350,000	第1類
正榮正興									
37	國都證券股份有限公司	5.70%	二零一六年九月二十八日	二零一八年九月二十七日	正榮正興100%股份*	不適用	1,099,992	700,042	第2類
南昌正創									
38	北京新華富時資產管理有限公司	6.50%	二零一六年八月二十六日	二零一八年八月二十三日	南昌正創100%股份*及土地使用權質押	不適用	1,000,987	1,006,130	第2類
39	滙添富資本管理有限公司	7.80%	二零一七年三月二十日	二零一八年三月二十日	不適用	不適用	600,000	600,000	第1類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘 二零一七年六月三十日	截至以下日期的本金結餘 二零一七年十月三十一日[1]	信託融資安排的一般類別
							(人民幣千元)	(未經審核)	
正榮正宏莆田									
40	第一創業證券股份有限公司	6.50%	二零一六年十月三十一日	二零一八年十月三十一日	正榮正宏莆田100%股份*	不適用	380,000	380,000	第2類
41	中國信達資產管理股份有限公司	8.20%	二零一七年四月十九日	二零一九年四月十八日	土地使用權及發展中物業質押	不適用	550,000	550,000	第1類
合肥正裕									
42	華潤深國投信託有限公司	8.00%	二零一七年六月二十二日	二零一九年六月二十一日	合肥正裕20%股份**及土地使用權質押	不適用	600,000[2]	600,000[2]	第3類
蘇州正潤									
43	嘉興創乾投資合夥企業	7.30%	二零一七年四月十九日	二零二零年四月十八日	蘇州正潤100%股份*	不適用	1,499,693	2,006,371	第2類
總計							25,119,376	22,371,592	

* 股權質押

** 轉讓股權或股權投資

附註：

(1) 反映截至二零一七年六月三十日的信託融資安排貸款結餘中，截至二零一七年十月三十一日仍未償還餘額。

(2) 股權轉讓已於二零一七年七月正式完成。

與我們合作的該等信託公司、資產管理公司及其融資平台均為中國信譽良好的成熟機構，且為我們的獨立第三方。

信託融資的條款與契諾各不相同，主要視乎我們或控股股東(視乎情況而定)是否持有任何(i)質押或(ii)轉讓予金融機構作抵押或由其認購的權益。

我們信託融資安排的類型

我們的信託融資安排大致可分為：

- *第1類安排*，其與銀行借款具有相似條款，並不涉及股權的質押或轉讓；
- *第2類安排*，其與銀行借款具有相似條款，涉及質押股權；或
- *第3類安排*，其涉及向信託融資提供商轉讓股權，或金融機構認購註冊資本；我們保證按預定回購代價或按根據預定公式計算的代價於各信託融資安排期限屆滿時購回該等股權。

下表載列截至所示日期我們按類型劃分的信託融資借款的本金結餘總額：

	截至二零一七年六月三十日		截至二零一七年十月三十一日(1)	
	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元
第1類	15	9,183,417	13	7,784,903
第2類	25	12,900,122	22	12,903,917
第3類	3	3,035,837	1	1,682,772
信託融資借款總額	43	25,119,376	36	22,371,592

附註：

(1) 反映截至二零一七年六月三十日的信託融資安排貸款結餘中，截至二零一七年十月三十一日仍未償還餘額。

我們的信託融資安排亦可由其他抵押品作抵押，包括相關物業項目土地所有權的抵押或由企業擔保或控股股東的個人擔保作擔保。於到期時及還款條款履行後，相應的擔保及項目抵押權將根據相關協議解除，及視情況而定，解除相關公司的股權質押及／或於相關公司的股權根據各信託融資安排自相關實體購回。我們相信我們已訂立的該等安排與中國的行業慣例一致。

第1類安排的主要條款

在第1類安排中，我們的股權既無被質押亦無被轉讓，貸款人通常要求該等融資由我們的開發中物業、持作出售已竣工物業或土地使用權作抵押或由控股股東個人提供擔保。該等融資亦可能載有禁止我們的借款附屬公司在未經事先同意的情況下訂立合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、改變控制權、減少註冊資本、變更業務範圍或宣派股息或產生其他債務等交易的條款。我們保留與我們的項目公司及借款附屬公司日常營運及管理有關的權利及控制權。

第2類安排的主要條款

在第2類安排中，我們或控股股東(視乎情況而定)所指有關公司的股權已被質押予貸款人。貸款人無權以任何形式參與該等公司董事會或股東大會或擁有否決權。此外，我們一般毋須於日常業務過程中就經營活動取得貸款人的事先同意。由於根據此類借款安排的條款，貸款人通常僅可行使普通債權人權利，並無與該等有關公司日常業務過程中經營事宜有關的否決權，因此我們相信該等安排不會影響我們對該等公司的控制權。已質押權益將於償還該等信託融資的本金及任何其他到期款項後予以解除。

第3類安排的主要條款

在第3類安排中，我們於借款項目公司的一部分股權已被轉讓予貸款人或由其認購或向其發行，法律條款更為複雜。主要條款的概要載列於下文。

董事會代表

通過以股權參與相關項目公司，貸款人有權為相關董事會委任數名董事。我們在所有相關附屬公司保有大多數董事會席位，因此我們保有相關董事會決策權的控制權。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，此類安排的貸款人委任的任何董事會代表並無投反對票。

對項目公司的控制權

於第3類安排期限內，我們保留項目公司及其業務的日常營運及管理的權利。然而，根據若干第3類安排，貸款人有權指派高級職員至相關附屬公司監察該等附屬公司的管理，包括對印章、牌照及證書行使實際控制權以及視察施工現場。有關職員亦可查閱項目公司的

銀行賬戶、財務記錄及信息技術系統。此外，根據有關安排，如我們附屬公司的管理層無法勝任管理工作，貸款人有權接管對相關附屬公司的管理。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無此類安排的貸款人積極參與或干預我們任何項目公司的日常營運及管理。

否決權

根據截至二零一七年十月三十一日的各項未償還第3類安排，貸款人有權就有關相關項目公司的若干重大事宜行使否決權，包括但不限於審批其年度財務預算計劃及發展計劃、任何合併、投資、資產轉讓或出售、任何訴訟及仲裁、貸款或融資、或會對相關信託基金收回固定收入回報的權益造成重大影響任何提供質押或擔保的事宜。該等否決權僅屬保障性權利，旨在就我們根據第3類安排(我們未必按與事先確定的財務及營運政策有重大出入的方式經營業務)作出的負面契諾增強對貸款人的保障。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，有關貸款人的董事會代表概無行使否決權。截至最後實際可行日期，我們已與有關金融機構貸款人面談並收到彼等的確認函，確認彼等不會行使否決權。中國法律顧問已向我們確認，該等確認根據中國法律是合法有效的。因此，董事信納失去對借款附屬公司的控制權的風險已減低，儘管存有該等否決權，我們相信可維持對借款附屬公司的控制權。根據第3類信託安排注入本集團的資金視作本集團的借款。請參閱附錄一會計師報告附註2。

還款

我們信託融資安排的期限介乎一至三年。我們須根據信託融資安排悉數償還貸款，以自相關貸款人購回股權並解除質押的土地使用權及／或股權。如我們未能按時履行我們的還款責任，我們將因任何逾期付款而遭到根據相關協議內協定的計算方法計算的處罰，或我們已授出的抵押權益可能遭到強制執行且可能對我們對項目公司的擁有權造成影響。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們負有大量債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。我們預期我們將利用內部資源履行於信託融資安排項下的還款責任。於往績記錄期，我們並無在任何重大方面違反信託融資安排項下的任何還款或其他責任。

抵押

作為我們項目公司履行的抵押，我們在部分情況下已向貸款人提供擔保、股份質押及／或固定資產抵押權。

固定收入回報

根據貸款人發出的確認函及我們所訂立第3類協議的條款，除事先釐定的固定收入回報外，貸款人無論如何均無權享有任何投資回報。我們對項目公司的盈虧全權負責。貸方概不承擔任何風險，除事先經公平磋商釐定的固定收入回報外，亦不享有任何利益。董事確認，根據我們的第3類安排提供予信託公司、資產管理公司或其他金融機構的固定收入回報率在市場利率範圍內。

融資契諾

我們與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立的貸款協議含有多項慣常正面及／或負面契諾。為確保貸款合理用於協定用途，該等貸款人一般在其貸款協議內訂明若干監督措施。例如，我們須應相關貸款人要求向其提供中期財務報表、房地產開發及銷售時間表。在若干信託融資協議下，我們須定期向相關貸款人報告所得款項用途。此外，我們須受與該等貸款人訂立的若干貸款協議項下的限制性契諾所規限。例如，未經相關貸款人事先同意，我們不得向任何第三方轉讓或讓與我們於貸款協議下的權利及義務。未經相關貸款人書面同意，我們不得進行任何合併、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清盤、變更股權或管理架構或成立任何合營企業。

我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所認為，本集團訂立本招股章程所詳述的信託融資安排並不違反任何適用中國法律及法規，且本集團根據信託融資安排訂立的相關協議可依法強制執行並對各訂約方具有約束力。

二零一六年公司債券

除銀行借款及信託及其他融資安排之外，我們亦透過發行二零一六年公司債券為擴展提供資金。於二零一六年十月十日，我們的全資附屬公司江西房地產向合資格投資者發行3年期人民幣20億元(扣除我們應付的行政開支前)的二零一六年公司債券，票面年利率為6.4%，以償還我們的銀行及其他借款本金結餘。二零一六年公司債券已於二零一六年十一月一日起在上海證券交易所掛牌和買賣。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至二零一七年六月三十日，我們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、承兑負債(正常商業票據除外)、承兑信貸、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。

主要財務比率

下表載列我們所示期間或截至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／截至該日止期間
	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) 等於截至有關期末的流動資產除以流動負債。

(2) 等於截至有關期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「－呈列基準」。

(4) 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「－呈列基準」。

(6) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，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，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。各期間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。

流動比率

我們的流動比率保持相對穩定，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二零一七年六月三十日，分別為1.6、1.4、1.5及1.4。

淨債務與權益比率

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。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%，主要是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。

股本回報率

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%，主要是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。

總資產回報率

我們的總資產回報率由截至二零一四年十二月三十一日的0.2%上升至截至二零一五年十二月三十一日的0.8%，並進一步上升至截至二零一六年十二月三十一日的1.7%，主要是由於期內已交付總建築面積增加以及我們加強成本控制力度所致。我們的總資產回報率由截至二零一六年十二月三十一日的1.7%下降至截至二零一七年六月三十日的0.8%，主要是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。

有關市場風險的定性和定量披露

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、信用風險及流動資金風險。我們的資本風險管理策略旨在保障我們持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持優化資本結構以減少資本成本。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。我們面臨的利率變動風險主要來自銀行借款及其他借款。浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險，而固定利率借款令我們面臨公平值利率風險。我們並無對沖我們的現金流量或公平值利率風險。董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，因為銀行結餘的利率預期不會有重大變動。

倘在所有其他變量維持不變情況下浮動利率借款的利率上升／下降1%，則我們截至二零一四年、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的除稅前溢利將分別減少／增加約人民幣58.6百萬元、人民幣36.2百萬元、人民幣34.8百萬元及人民幣33.7百萬元。

信用風險

由於我們有大量的客戶，我們並無高度集中的信用風險。於往績記錄期我們並無錄得任何重大壞賬損失。我們其他金融資產(主要包括受限制現金及抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項)的信用風險產生自交易對手的違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會有任何損失因該等交易對手不履約而產生。

流動資金風險

我們旨在透過內部產生銷售所得款項維持充足現金及已承擔信貸融資及公司債券的足夠金額，以就物業項目滿足我們的營運需求及承擔。我們的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性及彈性之間的平衡。我們持續檢討我們的流動資金狀況，包括檢討預期現金流入及流出、預售／銷售業績、我們借款的到期日及計劃房地產開發項目的進度，以監控短期及長期流動資金需求。我們已制定適當的流動資金風險管理框架，應對流動資金管理要求，以確保我們維持金融機構的充足儲備及足夠的承諾資金，以應付我們的短期及長期流動資金需求。

可供分派儲備

根據中國法律，可供分派儲備包括根據中國會計原則計算的純利，而中國會計原則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)有所不同。此外，中國法律及法規亦要求，在中國註冊成立的企業須每年將根據中國會計準則計算的稅後溢利(如有)的至少10%轉撥至若干法定儲備，且不可作現金股息分派(當法定儲備達到且維持在其註冊資本的50%或以上時，則毋須向該法定儲備作出進一步劃撥)。該等法定儲備不可作現金股息分派。

截至二零一七年六月三十日，本公司擁有留存溢利人民幣1,960.0百萬元，於劃撥法定儲備後可分派予本公司股東。

過往業績的敏感度分析

僅供說明用途，下表顯示於往績記錄期我們的純利因銷售成本發生假設變動的敏感度分析：

銷售成本的假設變動	純利									
	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，百分比除外）									
8%	-109,574	-237%	154,923	-63%	328,516	-74%	242,250	-57%	-135,406	-136%
6%	-62,155	-178%	220,927	-47%	557,192	-55%	321,481	-43%	-7,407	-102%
4%	-14,737	-118%	286,931	-32%	785,869	-37%	400,712	-28%	120,592	-68%
2%	32,682	-59%	352,935	-16%	1,014,545	-18%	479,944	-14%	248,590	-34%
0	80,101	0%	418,939	0%	1,243,222	0%	559,175	0%	376,589	0%
-2%	127,520	59%	484,943	16%	1,471,899	18%	638,406	14%	504,588	34%
-4%	174,939	118%	550,947	32%	1,700,575	37%	717,638	28%	632,586	68%
-6%	222,357	178%	616,951	47%	1,929,252	55%	796,869	43%	760,585	102%
-8%	269,776	237%	682,955	63%	2,157,928	74%	876,100	57%	888,584	136%

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。

股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派付。若溢利分派作股息，則該部分溢利將不可用於重新投資於我們的營運。無法保證我們能按董事會計劃所載數額宣派或分派股息，甚至完全無法宣派或分派。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或其附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議附有任何限制性契諾，可能限制該等附屬公司向我們分派股息。

已產生或將產生的上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。於往績記錄期，我們產生的上市開支約人民幣20.4百萬元，其中人民幣15.3百萬元計入我們截至二零一五年、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人民幣155.0百萬元的進一步開支，其中人民幣35.4百萬元將計入收益表及人民幣119.6百萬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。

未經審核備考經調整有形資產淨值

僅就說明用途而言，以下本集團按照香港上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃為顯示全球發售(猶如其已於二零一七年六月三十日發生)對本集團截至二零一七年六月三十日的經審核有形資產淨值產生的影響，並根據自本招股章程附錄一會計師報告載列的本集團截至二零一七年六月三十日的經審核財務資料摘錄的合併資產淨值而編製，且作出如下調整：

	本集團截至二零一七年六月三十日的經審核合併有形資產淨值[1]	全球發售的估計所得款項淨額[2]	本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值[3]	每股未經審核備考經調整有形資產淨值[4][5]	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股股份4.08港元計算	8,370,947	3,264,833	11,635,780	2.91	3.44
按發售價每股股份3.40港元計算	8,370,947	2,709,419	11,080,366	2.77	3.28

附註：

(1) 截至二零一七年六月三十日本公司擁有人應佔的合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據截至二零一七年六月三十日本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣8,376百萬元計算。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份3.40港元及4.08港元(即所述發售價範圍的最低值及最高值)計算，經扣除包銷費用及本集團應付的其他相關開支，且並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份及本集團根據授予董事可發行或購回股份的一般授權(於「股本」論述)而可能配發及購回的任何股份。

(3) 概無對未經審核*備考*經調整有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二零一七年六月三十日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易。

(4) 每股未經審核*備考*經調整有形資產淨值乃於作出前段所述調整後，按全球發售後預計1,000,000,000股已發行股份計算，惟並無計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份及本集團根據授予董事可予發行或購回股份的一般授權(於「股本」論述)而可能配發及購回的任何股份。

(5) 就全球發售估計所得款項淨額及每股未經審核*備考*經調整有形資產淨值而言，乃按1.0港元兑人民幣0.8456元的匯率兑換成港元及人民幣。概不表示人民幣金額已經、應當或可以按該匯率兑換成港元，反之亦然。

關聯方交易

於往績記錄期的關聯方交易載於附錄一會計師報告附註38。

於往績記錄期內，我們於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日分別錄得應收一名股東(歐國強)款項人民幣8.2百萬元及人民幣11.0百萬元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，應收關聯公司款項分別為人民幣15.2百萬元、人民幣2,122.0百萬元、人民幣1,462.9百萬元及人民幣1,709.2百萬元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們分別錄得應付股東(歐國強及歐宗榮)款項人民幣93.2百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣79.9百萬元及人民幣79.9百萬元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，應付關聯公司款項分別為人民幣1,177.6百萬元、人民幣144.2百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣282.0百萬元。

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二零一七年六月三十日，我們錄得其中包括應收控股股東及其各別緊密聯系人的未償還結餘分別為零元、人民幣2,110.1百萬元、人民幣63.1百萬元及人民幣11.9百萬元。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二零一七年六月三十日，我們錄得的應付控股股東及其各別緊密聯系人的未償還結餘分別為人民幣1,196.1百萬元、人民幣94.2百萬元、人民幣79.9百萬元及人民幣79.9百萬元。該等結餘中的大部分產生於公司重組前正榮地產控股尚未成立為本集團的境內控股公司及正榮集團公司為我們業務的直接母公司時。當時，正榮集團公司集中管理其附屬公司及聯屬公司(包括我們的集團公司)的所有資金需求，並基於一項資金集中管理機制及按免息基準於其集團公司間調撥資金。正榮集團集中管理的資金由正榮集團公司、其附屬公司及聯屬公司的內部現金資源及對外借款組成。對於對外借款，本集團過往自銀行及其他金融機構獲得貸款，並根據集中資金管理機制將該等資金轉交予正榮集團，以償付(其中包括)本集團應付向本集團提供服務或物資的承包商的款項。上述結餘其後於公司重組後分類為關聯方結餘，而正榮集團成為我們的關連人士。為符合財務獨立性的規定，本集團與正榮集團之間在集中管理機制下的安排因進行公司重組已不再持續，並

且截至二零一七年六月三十日的關聯方結餘(包括應付及應收款項)將於上市前結清。基於(i)於相關期末，關聯方結餘(就計算關聯方結餘而言，指於特定期間應收與應付控股股東及彼等各自的緊密聯繫人款項總額之差額)佔我們的總借款的比例微小，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日分別為4.0%、7.9%、0.05%及0.2%、(ii)倘我們已自對外借款獲取關聯方結餘，應用相等於中國人民銀行的一年期銀行貸款基準利率(於二零一五年公佈為4.35%)的利率計算，我們就該等金額可能產生的總利息合計約為人民幣12.1百萬元，我們認為金額亦為微不足道，以及(iii)於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們(包括本集團旗下公司)於獲取對外借款方面未嘗任何重大困難，我們的任何貸款申請或信託融資申請亦不曾被拒，董事認為(且獨家保薦人同意)，終止有關做法將不會對我們造成任何重大不利影響。

此外，董事進一步確認，所有應付或應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的款項以及控股股東及彼等各自緊密聯繫人提供的貸款或擔保將於上市前悉數償還或解除。

正榮集團根據資金集中管理機制安排的資金調撥涉及貸款，這可能不符合中國人民銀行於一九九六年頒佈的法規的《貸款通則》之規定。根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於貸款墊支活動所產生收入(即所收取利息)一至五倍的罰款。然而，根據於二零一五年六月二十三日頒佈並於二零一五年九月一日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「**該等規定**」)，倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則公司之間的貸款乃屬合法。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。根據於二零一五年八月二十五日頒佈的《最高人民法院關於認真學習貫徹適用<最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定>的通知》，該等規定適用於在實行該等規定前訂立且根據前司法詮釋屬無效但根據該等規定屬有效的貸款。

經董事確認，所有給予正榮集團公司的墊款及來自正榮集團公司的墊款均為業務運營目的及免息。截至最後實際可行日期，我們並無就該等貸款接獲任何申索或處罰通知。我們獲我們的中國法律顧問告知， 在一般情況下，中國人民銀行就公司根據貸款通則進行集團內公司融資安排而對其施加處罰的可能性不大。

本集團已獲得來自若干貸款人(「**貸款人**」，為中國的銀行及金融機構)的貸款融資，而根據融資協議，貸款所得款項須用於指定物業項目。本集團首先就(其中包括)本集團現有及指定相關物業開發項目的建設工程、機械工程及其他附屬工程，向有關貸款人申請「物業開發融資貸款」的信貸審批。於有關貸款人的信貸審批過程中，有關貸款人會(i)審核有關物業開發項目的相關許可證及證書，包括本集團提交的有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及(ii)要求對有關土地使用權設立抵押權益。於提取有關貸款人已批核的貸款金額的階段，本集團不僅向有關貸款人提交與獨立第三方服務供應商就結算相關合約金額而訂立的服務合約，更會提交與其關聯方(「**關聯對手方**」)訂立的若干商業合約(「**商業合約**」)。透過上述安排(「**過往借貸安排**」)取得資金後，關聯對手方便將該筆資金轉匯給正榮集團公司，作為集團內公司間免息貸款，使資金及資金需求均集中於正榮集團公司。本集團已使用集中資金管理機制下的資金結清應付物業項目供應商的款項。本集團訂立過往借貸安排，是為了(i)便利本集團及貸款人以更快捷有效的方式，集中管理有關貸款提取及償還時間表、(ii)便利本集團管理用以支付本集團物業開發項目下多項工程的款項的可動用現金、(iii)給予本集團最大彈性結算應付相關承包商的款項，以及(iv)根據集中資金機制，分配關聯對手方就商業合約所匯入的資金，使本集團得以有效地應付物業建設項目的無法預期的資金需求。

除我們中國法律顧問的意見外，我們亦向那些我們從其取得對外借款並部分用於集中資金管理的銀行確認：(i)貸款人知悉相關貸款金額的實際資金流動狀況；(ii)轉貸並無違反任何貸款協議；(iii)銀行並無發現任何欺詐行為或逾期還款的情況；(iv)銀行並無因正榮集團公司的資金集中管理而遭受任何損失，因此並無根據貸款協議或適用中國法律(包括中國合同法及《貸款通則》)提起任何申索；及(v)銀行亦確認，並無可能限制未來本集團信用額度及／或與本集團的其他合作的因素。

董事在取得中國法律顧問的特別法律意見後，認為從民法及行政法角度而言，過往借貸安排並不構成違反中國的適用法律，而根據中國合同法及貸款通則，與過往借貸安排有關的中國附屬公司董事個人毋須就過往借貸安排負責。此外，本公司中國刑法特別法律顧問北京市康達律師事務所告知，本集團並無因過往借貸安排而觸犯中國刑法下任何刑事罪

行，且本公司董事或本集團附屬公司的董事亦無因過往借貸安排而觸犯中國刑法下任何刑事罪行。鑒於上文所述，以及事實上從民法、行政法及刑法角度而言，本公司董事個人毋須就過往借貸安排負責，本公司董事認為，過往借貸安排並不影響本公司董事擔任其職的適宜性。

有關進一步詳情，亦請參閱「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立性」。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行已對我們截至二零一七年十月三十一日的物業權益進行估值，認為我們截至該日的物業權益總值為人民幣90,832.3百萬元。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三。

附錄一「會計師報告」所載我們物業截至二零一七年六月三十日的賬面淨值與附錄三「物業估值報告」所載物業估值報告所列我們物業截至二零一七年十月三十一日的公平值的對賬載列如下：

	人民幣千元
本集團下列資產截至二零一七年六月三十日的賬面淨值	65,684,396
－投資物業	*5,223,222*
－開發中物業	*43,085,702*
－持作出售已竣工物業	*10,923,322*
－預付土地租賃付款	*6,452,150*
增加	5,467,683
減：出售持作出售已竣工物業	(3,781,983)
本集團以下資產於二零一七年十月三十一日的賬面淨值	67,370,096
除税前估值盈餘	18,635,359
附錄三物業估值報告所載本集團物業截至二零一七年十月三十一日的估值	90,832,255
減：附錄三物業估值報告所載本集團合營企業的物業估值	(4,826,800)
附錄三物業估值報告所載本集團物業截至二零一七年十月三十一日的估值(不包括本集團合營企業的物業)	86,005,455

其後事件

本集團於二零一七年六月三十日(即編製最近期經審核合併財務報表)後直至本招股章程日期並無進行任何重大其後事件。

無重大不利變動

於進行董事認為合適的充分盡職調查工作及經審慎周詳考慮後，董事已確認，直至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自二零一七年六月三十日(即我們最近期經審核合併財務報表的編製日期)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發生將重大影響附錄一會計師報告所載資料的事件。

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，除本招股章程所披露者外，截至最後實際可行日期，並無發生任何情況將引致上市規則第13.13至13.19條下的披露規定。

基礎配售

我們與一名投資者(「**基礎投資者**」)訂立基礎投資協議，彼同意按發售價認購750百萬港元可購買的股份數目(向下約整至最接近的完整每手買賣單位1,000股股份)。

假設發售價為每股發售股份3.40港元(即本招股章程所載的發售價範圍下限)，基礎投資者將認購的股份數目為218,387,000，約佔(i)全球發售完成後已發行股份的5.5%及根據全球發售所提呈發售的股份的21.8%，假設超額配股權未獲行使；或(ii)全球發售完成後已發行股份的5.3%及根據全球發售所提呈發售的股份的19.0%，假設超額配股權獲悉數行使。假設發售價為每股發售股份3.74港元(即本招股章程所載的發售價範圍中位數)，基礎投資者將認購的股份數目為198,534,000，約佔(i)全球發售完成後已發行股份的5.0%及根據全球發售所提呈發售的股份的19.9%，假設超額配股權未獲行使；或(ii)全球發售完成後已發行股份的4.8%及根據全球發售所提呈發售的股份的17.3%，假設超額配股權獲悉數行使。假設發售價為每股發售股份4.08港元(即本招股章程所載的發售價範圍上限)，基礎投資者將認購的股份數目為181,989,000，約佔(i)全球發售完成後已發行股份的4.5%及根據全球發售所提呈發售的股份的18.2%，假設超額配股權未獲行使；或(ii)全球發售完成後已發行股份的4.4%及根據全球發售所提呈發售的股份的15.8%，假設超額配股權獲悉數行使。

據本公司所知，基礎投資者為獨立第三方，獨立於本公司、我們的關連人士及彼等各自的聯繫人。除根據基礎投資協議外，基礎投資者將不會認購全球發售的任何股份。緊隨全球發售完成後，基礎投資者將不會於本公司董事會佔任何席位，且將不會成為主要股東。基礎投資者將認購的發售股份，與其他已發行及悉數繳足的發售股份在所有方面享有同等地位，而基礎投資者所持股份將計入股份公眾持股量。

基礎配售是國際發售的組成部份。基礎投資者將購買的股份將不受「全球發售的架構－香港公開發售」所述香港公開發售出現超額認購時國際發售與香港公開發售之間進行任何股份重新分配所影響。

我們的基礎投資者

		按發售價3.74港元計(即發售價範圍的中位數)			
		佔發售股份總數的概約百分比		佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的概約百分比	
基礎投資者	投資金額	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使
香港寶信資產管理有限公司.....	750,000,000港元[1]	19.9%	17.3%	5.0%	4.8%

1. 包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

我們的基礎投資者簡介載於下文。

香港寶信資產管理有限公司(「香港寶信」)

香港寶信已同意按發售價認購總額750百萬港元(包括投資者需支付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)可購買的股份數目(向下約整至最接近的完整每手買賣單位1,000股股份)。假設發售價為每股發售股份3.40港元(即本招股章程所載的發售價範圍下限),香港寶信將認購約218,387,000股股份,約佔(i)全球發售完成後已發行股份的5.5%及根據全球發售所提呈發售的股份的21.8%,假設超額配股權未獲行使;或(ii)全球發售完成後已發行股份的5.3%及根據全球發售所提呈發售的股份的19.0%,假設超額配股權獲悉數行使。假設發售價為每股發售股份3.74港元(即本招股章程所載的發售價範圍中位數),香港寶信將認購約198,534,000股股份,約佔(i)全球發售完成後已發行股份的5.0%及根據全球發售所提呈發售的股份的19.9%,假設超額配股權未獲行使;或(ii)全球發售完成後已發行股份的4.8%及根據全球發售所提呈發售的股份的17.3%,假設超額配股權獲悉數行使。假設發售

價為每股發售股份4.08港元(即本招股章程所載的發售價範圍上限)，香港寶信將認購約181,989,000股股份，約佔(i)全球發售完成後已發行股份的4.5%及根據全球發售所提呈發售的股份的18.2%，假設超額配股權未獲行使；或(ii)全球發售完成後已發行股份的4.4%及根據全球發售所提呈發售的股份的15.8%，假設超額配股權獲悉數行使。

香港寶信為一間於香港註冊成立的公司，由聯交所上市公司中國金洋集團有限公司(「**中國金洋**」)(股份代號：1282)全資擁有。香港寶信主要從事投資控股和證券投資。中國金洋(作為基礎投資協議下的擔保人)為一間於開曼群島註冊成立的公司。中國金洋及其附屬公司主要從事金融服務、自動化、製造、證券投資及物業投資與發展的業務。截至最後實際可行日期，天馬發展有限公司直接持有中國金洋約46.81%的股權，為中國金洋的控股股東。

香港寶信可從建銀國際證券有限公司(「**建銀國際貸款人**」)獲得外部融資，以撥付其認購發售股份的部份資金。建銀國際貸款人的最終實益擁有人為中國建設銀行股份有限公司，一間於聯交所主板(股份代號：939)及上海證券交易所(股份代號：601939)上市的公司，其控制建銀國際金融有限公司。有關貸款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，建銀國際貸款人並無給予其他直接或間接利益。融資乃在建銀國際貸款人一般日常業務過程中提供。香港寶信將認購的全數或部份股份可抵押予建銀國際貸款人作為抵押品。根據貸款協議，在發生若干慣常違約事件後，香港寶信可能須於貸款到期前償還貸款。建銀國際貸款人因此在發生若干慣常違約事件後任何時間(視乎有關抵押而定)有權強制執行其於已抵押股份中的抵押權益，惟貸款人已向本公司承諾不會出售抵押股份直至上市日期起計六個月屆滿之日為止則除外。

先決條件

基礎投資者的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後方可作實：

(a) 香港公開發售及國際發售的包銷協議已訂立，並已於有關包銷協議的指定時間及日期前或本公司與獨家代表可能協定的較後時間及日期生效及(根據其各自的原有條款或其後獲訂約方協議豁免或變更後條款)成為無條件，且前述包銷協議並未終止；

(b) 本公司與獨家代表(為其本身及代表包銷商)已協定發售價；

(c) 上市委員會已批准股份(包括基礎投資者認購的股份及其他適用豁免及批准)上市及買賣，而有關批准、許可或豁免在股份於聯交所開始買賣前並未撤銷；

(d) 並無任何政府機關制定或頒佈的法律，禁止履行全球發售或基礎投資協議項下擬進行的交易，亦並無具司法管轄權的法院頒佈命令或禁制令實際上阻止或禁止履行有關交易；及

(e) 基礎投資者作出的聲明、保證、承諾、確認及承認，在所有方面均屬確準真實及並無誤導成份，而投資者及擔保人亦無重大違反基礎投資協議。

基礎投資者的投資限制

基礎投資者已同意在未經本公司、獨家代表及獨家保薦人各自事先書面同意前，其將不會直接或間接於上市日期起計六個月期間內(包括上市日期)出售(定義見相關基礎投資協議)其根據基礎投資協議認購的任何股份，惟轉讓予基礎投資者的任何全資附屬公司則除外，條件是該全資附屬公司以書面承諾及基礎投資者亦承諾促使該全資附屬公司遵守對基礎投資者所施加關於出售的條款及限制。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱「業務－我們的戰略」。

所得款項用途

下表載列我們將獲取的全球發售估計所得款項淨額(經扣除包銷費用、佣金以及我們就全球發售應付的估計開支)：

	假設超額配股權並無獲行使	假設超額配股權獲悉數行使
假設發售價為每股發售股份3.74港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)	約3,740百萬港元	約4,301百萬港元
假設發售價為每股發售股份4.08港元(即本招股章程所述發售價範圍的上限)	約4,080百萬港元	約4,692百萬港元
假設發售價為每股發售股份3.40港元(即本招股章程所述發售價範圍的下限)	約3,400百萬港元	約3,910百萬港元

假設經扣除包銷費用及佣金和全球發售相關的其他估計開支後發售價為每股股份3.74港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)，且超額配股權並無獲行使，我們擬動用全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約60%或2,244百萬港元將用作開發我們現有物業項目或項目階段(即南京正榮•濱江紫闕、南昌•正榮府及武漢•正榮府一期(A地塊))的建設成本。有關我們項目的其他詳情，請參閱「業務－我們的物業項目」；

- 約30%或1,122百萬港元將用作償還若干大部分現有計息銀行及其他借款，而上述借款均屬我們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600.0百萬元的兩年期借款，按固定年利率6.20%計息，到期日為二零一八年六月二十八日；(ii)一筆金額為人民幣573.0百萬元的兩年期借款，按固定年利率6.50%計息，到期日為二零一八年二月二日；(iii)一筆金額為人民幣343.8百

萬元的兩年期借款，按固定年利率6.50%計息，到期日為二零一八年六月二十九日；及(iv)一筆金額為人民幣229.2百萬元的兩年期借款，按固定年利率6.50%計息，到期日為二零一八年四月二十八日；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797百萬元；及

- 約10%或374百萬港元將用作一般營運資金用途。

除我們預期將用作償還計息銀行及其他借款的款項1,122百萬港元外，倘發售價定為高於或低於建議發售價範圍的中位數，將按比例調整以上所得款項分配。

倘所得款項淨額並未即時用於上述用途而適用法律及法規允許，我們擬將所得款項淨額存入持牌銀行或金融機構作為活期存款。倘上述所得款項擬定用途有任何變動，我們將作出適當公告。

香港包銷商

建銀國際金融有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
海通國際證券有限公司
太平基業證券有限公司
聯合證券有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷。倘獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)與本公司因任何理由而未能協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

全球發售包括香港公開發售初步提呈發售的100,000,000股香港發售股份及國際發售初步提呈發售的900,000,000股國際發售股份，在各情況下均可按「全球發售的架構」所述基準重新分配，而國際發售亦視乎超額配股權而定。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及與其相關的申請表格的條款及條件提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售提呈發售的股份上市及買賣以及香港包銷協議所載的若干其他條件(包括獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)與本公司協定發售價)達成(或視情況而定獲豁免)後，香港包銷商已共同同意根據本招股章程、相關申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽署及成為無條件且並無根據其條件被終止後，方可作實。

終止理由

倘上市日期上午八時正之前任何時間出現下列任何情況，則獨家代表(為其本身及代表其他香港包銷商)可發出書面通知終止香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

(1) 下列情況發展、發生、存在或生效：

(a) 於開曼群島、香港、中國、美國、英國、歐盟任何成員國或任何其他與本集團任何成員公司或全球發售相關的司法權區(統稱「**相關司法權區**」)發生或影響相關司法權區的任何不可抗力性質的事件或情況(包括但不限於政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疫症、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(不論是否已宣戰)、天災或恐怖活動)；或

(b) 相關司法權區或任何其他地區內發生或發生會影響任何相關司法權區或其他地區的任何當地、全國性、地區性或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況)的任何變化或任何可能導致上述任何方面變化(不論是否永久)的事態發展，或任何可能導致上述任何方面轉變或預期上述任何方面可能改變的事態發展的任何事件或情況；或

(c) (A)在聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所買賣的證券；或(B)本公司或本集團任何其他成員公司在證券交易所或場外市場上市或報價的證券買賣全面停止、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；或

(d) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管當局實施)、倫敦、中國、歐盟(或其任何成員國)或任何其他相關司法權區的商業銀行活動全面停止，或上述任何地區或司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜有任何中斷；或

(e) 任何相關司法權區頒佈任何新法律、法規，或任何相關司法權區的現有法律或任何法院或其他有關當局對現有法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在轉變的任何發展、或可能導致相關詮釋或應用改變或涉及潛在轉變的發展的任何事件或情況，或發生上述任何情況而可能影響任何相關司法權區；或

(f) 由或為任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁或撤銷貿易特權；或

(g) 任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例改變或發生涉及潛在轉變的發展(包括但不限於美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)，或影響任何相關司法權區的上述任何方面改變或發生涉及潛在轉變的發展，或任何相關司法權區實施任何外匯管制；或

(h) 本集團任何成員公司或控股股東面臨或遭任何第三方提起任何訴訟、申索或法律程序；或

(i) 董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理；或

(j) 本公司主席或行政總裁離職；或

(k) 任何相關司法權區的任何監管機關或政治機構或組織對本集團任何成員公司、任何董事或控股股東展開任何調查或其他行動或公佈有意對上述任何一方展開調查或採取其他行動；或

(l) 除本招股章程「業務－遵守法律及法規」所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法例或規例；或

(m) 本公司或任何控股股東因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈、配發、發行、出售或交付任何發售股份(包括購股權股份)；或

(n) 本招股章程(或有關擬提呈及出售股份所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律；或

(o) 除獨家代表(為其本身及代表其他香港包銷商)另行協定外，本公司根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而發行或被要求發行本招股章程(或有關擬提呈及出售股份所用的任何其他文件)的任何補充文件或修訂；或

(p) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司於到期前償還或支付任何債務或本集團須承擔的債務；或

(q) 「風險因素」所載任何風險出現任何變化、發展或可能導致變化的事件或變成事實；或

(r) 本集團任何成員公司遭頒令或入稟要求清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事件，

而獨家代表及獨家保薦人全權認為上述情況個別或整體：

(A) 已經或將會或有可能對本集團資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或環境、財務或其他方面或本集團整體表現造成(不論直接或間接)重大不利影響；或

(B) 已經或將會或有可能對全球發售的成功、香港公開發售的申請認購水平、國際發售的認購踴躍程度或發售股份在二手市場的買賣造成不利影響；或

(C) 已經或將會或有可能導致如期進行或開展或執行全球發售或推銷全球發售變成不明智、不適當或不可行；或

(D) 已經或將會或有可能導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)不能根據其條款履行，或妨礙或阻延根據全球發售或有關包銷處理申請及／或付款；或

(2) 獨家代表及獨家保薦人獲悉：

(a) 任何香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)及／或由本公司就香港公開發售而刊發的任何通告或公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載任何陳述為或於發出時於任何方面屬於或成為失實、不準確或有誤導，或當中及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載任何預測、估計、意見、意向或預期並不公平可信，且並非基於合理假設；或

(b) 倘於緊接本招股章程日期前發生或遭發現任何未有在香港公開發售文件及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)內披露則會或可能會屬於重大遺漏的事項；或

(c) 嚴重違反對香港包銷協議或國際包銷協議的任何一方施加的任何責任(對任何香港包銷商或國際包銷商施加者除外)；或

(d) 任何導致或可能導致本公司或控股股東須根據本公司或控股股東在香港包銷協議作出的彌償保證承擔任何重大責任的事件、行為或遺漏；或

(e) 涉及本集團任何成員公司資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或環境、財務或其他方面或表現的重大不利變動或涉及任何潛在不利變動的發展；或

(f) 違反保證人(定義見香港包銷協議或國際包銷協議)作出的任何保證，或發生任何事件或情況導致其作出的任何保證在任何方面為不實或不準確或有誤導；或

(g) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或並無批准根據全球發售將發行的股份(包括因可能行使超額配股權而發行的任何額外股份)上市及買賣(受慣常條件限制者除外)，或已授出批准，惟該批准其後被撤回、有所保留(惟受慣常條件限制者除外)或擱置；或

(h) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售所發行或使用的任何其他文件)或全球發售；或

(i) 名列本招股章程的任何申報會計師，或任何其他專家撤回各自就刊發本招股章程連同其中所載以招股章程所示形式及內容轉載其報告、函件及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱的同意書；或

(j) 借股協議並無妥為授權、簽立及交付或被終止；或

(k) 任何基礎投資者於簽立協議後由其作出的投資承諾遭撤回、終止或取消或倘任何基礎投資者不大可能達成其於相關協議項下的責任，而可能對全球發售的成功造成不利影響。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) *本公司的承諾*

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，本公司不會再發行股份或可轉換成股本證券的證券(無論是否屬已上市類別)或就上述發行訂立任何協議(不論該等股份或證券是否於上市日期起計六個月內完成發行)，惟上市規則第10.08條訂明的若干情況除外。

(B) *控股股東的承諾*

根據上市規則第10.07條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，彼等不會並將促使於我們股份中擁有實益權益的有關登記持有人(如有)不會：

(i) 自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售於本招股章程顯示其為實益擁有人的股份，及就此等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(ii) 於上文(i)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或就任何股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨該出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等不再為我們的控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

(i) 倘彼等按照上市規則第10.07(2)條附註2向任何獲認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或押記其本身合法及／或實益擁有的任何股份，彼等將立即以書面知會本公司有關質押或押記的事宜，以及據此質押或押記的股份數目；及

(ii) 倘彼等接獲任何股份承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已押記股份，彼等將立即以書面形式知會本公司有關指示。

一旦任何控股股東向我們告知上述事項後，本公司將盡快以書面形式知會聯交所，並盡快按照上市規則的規定以公佈方式披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) *本公司的承諾*

本公司已向獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾，除根據資本化發行及全球發售(包括根據超額配股權)而發售及銷售發售股份外，於香港包銷協議日期起直至上市日期起計滿六個月當日(包括該日)止期間(「**首六個月期間**」)，未經獨家保薦人及獨家代表(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意且惟有符合上市規則所載規定，本公司不會並促使本集團其他各成員公司不會：

(i) 配發、發行、銷售、接受認購、要約配發、發行或銷售、訂約或同意配發、發行或銷售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或建立產權負擔於，或同意轉讓或出售或建立產權負擔於(不論直接或間接或有條件或無條件)本公司的任何股份或其他股本證券或上述當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得本公司的任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他股本證券的權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他股本證券的認股權證或其他權利，或任何上述者的任何權益)，或就發行存託收據而將本公司的任何股份或其他股本證券存於任何存託處；或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司的任何股份或其他股本證券(如適用)或上述當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換、兑換或行使以取得本公司的任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他股本證券之權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他股本證券的認股權證或其他權利，或任何上述者的任何權益)擁有權的全部或部分經濟後果；或

(iii) 訂立與上文第(i)或(ii)項所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或

(iv) 要約或同意或公佈有意訂立上文第(i)、(ii)或(iii)項所述的任何交易，

而不論上文第(i)、(ii)或(iii)項所述的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券、現金或其他方式(不論有關股份或其他股份或證券的發行會否於首六個月期間內完成)結算。

於由首六個月期間屆滿當日起六個月期間(「**第二個六個月期間**」)，本公司不得訂立以上(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易，亦不得要約或同意或宣佈有意落實任何有關交易，而致使任何控股股東直接或間接不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。於第二個六個月期間，如本公司訂立上文第(i)、(ii)或(iii)項所載列任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何相關交易，則本公司應採取所有合理措施，確保不會導致本公司證券的市場混亂或出現造市情況。我們的控股股東已分別向獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾促使本公司遵從上述承諾。

(B) *控股股東的承諾*

除Warm Shine根據借股協議借出股份外，我們的各控股股東已向獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據資本化發行、全球發售(包括根據超額配股權)及行使超額配股權外，除非符合上市規則規定，否則未經獨家保薦人及獨家代表(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意，控股股東概不會：

(i) 首六個月期間內任何時間，其不會(a)銷售、要約銷售、訂約或同意銷售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或建立產權負擔於，或同意轉讓或出售或建立產權負擔於(不論直接或間接或有條件或無條件)本公司的任何股份或其他股本證券或任何相關權益(包括但不限於任何可轉換、兑換或行使以取得任何股份或其他股本證券的任何證券，或代

表收取上述任何股份或其他股本證券的權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他股本證券的認股權證或其他權利(視情況而定)，或任何上述者的任何權益)，或就發行存託收據而將本公司的任何股份或其他股本證券存於任何存託處；或(b)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司的任何股份或其他證券或任何相關權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得任何股份或其他證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他證券之權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他證券的認股權證或其他權利(視情況而定)，或任何上述者的任何權益)擁有權的全部或部分經濟後果；或(c)訂立與上文第(a)或(b)項所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或(d)要約或同意或公佈有意訂立上文第(a)、(b)或(c)項所述的任何交易，而不論上文第(a)、(b)或(c)項所述的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券、現金或其他方式(不論有關股份或其他證券的發行會否於首六個月期間內完成)結算；

(ii) 於第二個六個月期間，若然緊隨因以上(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易的任何出售、轉讓或處置後或因以上(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易在行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔以後，其將不再為本公司的控股股東(按此詞於上市規則的界定)，則其不會訂立該交易，亦不會要約或同意或宣佈有意落實該交易，而致使任何控股股東直接或間接不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)；及

(iii) 第二個六個月期間屆滿前，如其訂立上文第(a)、(b)或(c)項所載任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何相關交易，均會採取所有合理措施，確保不會導致本公司證券的市場混亂或出現造市情況。

彌償保證

我們及控股股東同意就(其中包括)獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人及香港包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償保證，包括但不限於(其中包括)因彼等履行香港包銷協議所規定的責任及本公司違反或聲稱本公司違反香港包銷協議所引起的損失(視情況而定)。

香港包銷商於本公司的權益

除彼等各自於香港包銷協議項下的責任外，概無香港包銷商持有本公司任何股權，亦無任何權利或購股權以自行或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券(不論可否依法執行)。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可就履行其於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期我們及控股股東將與聯席全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將按其所載的條件，個別而並非共同地同意購買或促使買家購買根據國際發售提呈發售的發售股份(須視乎(其中包括)國際發售與香港公開發售之間的任何重新分配而定)。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由終止。有意投資者須注意，如未訂立國際包銷協議，則全球發售不會進行。

超額配股權

我們預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家代表(為其本身及代表其他國際包銷商)全權酌情決定全部或部分行使，可行使期間由上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30天當日(包括該日)止，要求本公司按國際發售項下的發售價配發及發行最多合共150,000,000股股份，佔初步提呈的發售股份不超過15%，以補足國際發售的超額分配(如有)。

佣金及開支

獨家代表(為其本身及代表其他香港包銷商)將收取相當於所有香港發售股份(不包括重新分配至及來自香港公開發售的國際發售股份)之發售價總額的2.2%作為包銷佣金總額(包括獎金)。

就重新分配予國際發售(按獨家代表全權酌情認為合適的分配比例)的未獲認購香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金會重新分配予國際包銷商(按獨家代表全權酌情認為合適的分配比例)。

假設超額配股權並無獲行使，佣金及費用總額，連同聯交所上市費、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及所有其他與全球發售有

關的開支，現時估計合共約為207.4百萬港元(假設發售價為每股發售股份3.74港元，即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)，將由本公司支付及承擔。

最低公眾持股量

董事及聯席全球協調人將確保於全球發售完成後，根據上市規則第8.08條，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱「**銀團成員**」)及彼等的聯屬人士可個別進行不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。

銀團成員及彼等的聯屬人士是全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。股份方面，該等活動可包括作為股份買家及賣家代理人行事、以當事人身份與該等買家及賣家訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及未上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可於香港及全球各地發生，可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

關於銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券(以股份作為其相關證券)，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其中一名聯屬人士或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動均可能於「全球發售的架構」所述穩定價格期間或穩定價格期末後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下方面：

(a) 銀團成員(穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外)一概不得就分銷發售股份於公開市場或其他市場進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易)，以便將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市價不同的水平；及

(b) 銀團成員須遵守證券及期貨條例的市場失當行為條文等所有適用法律法規，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。建銀國際是獨家保薦人、獨家代表、其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

全球發售(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)包括：

(a) 下文本節「－香港公開發售」一段所述供香港公眾認購100,000,000股股份的香港公開發售(可按下文所述予以調整)；及

(b) 本節下文「－國際發售」一段所述依據美國證券法S規例於美國境外提呈900,000,000股股份的國際發售(可按下文所述重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

因本節下文「－國際發售－超額配股權」一段所載的超額配股權獲行使而可能提呈發售最多150,000,000股額外股份。

投資者可申請香港公開發售項下的發售股份或表明有興趣(如合資格)申請國際發售項下的發售股份，惟不可二者同時申請。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及依據美國證券法S規例向美國境外的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性地推銷發售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者購入國際發售的發售股份的踴躍程度。有意投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的發售股份數目，或會根據下文本節「－香港公開發售－重新分配」一段所述重新分配。

香港公開發售

初步提呈的香港發售股份數目

我們初步提呈100,000,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數10%，發售股份可在國際發售與香港公開發售之間重新分配，並假設超額配股權並無獲行使)以供香港公眾人士按發售價認購。香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)及經常投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待下文本節「－全球發售的條件」一段所載的條件達成後，方為完成。

分配

香港公開發售的發售股份僅基於香港公開發售所接獲的有效申請數量向投資者作出分配。分配基準可能有變，須視乎申請人有效申請的香港發售股份數目而定。有關分配可能包括抽籤(如適用)，這將意味著部分申請人所獲的分配或會高於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

香港公開發售可供認購的發售股份總數(經計及任何重新分配)將分成兩組以作分配：甲組及乙組。因此，甲組及乙組初步可供認購的香港發售股份最高數目將分別為50,000,000股及50,000,000股。甲組的發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下發售股份的申請人，而乙組的發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以上發售股份的申請人。投資者應注意，甲組及乙組的申請可能按不同比例分配。若其中一組(而非兩組)的發售股份認購不足，則剩餘的發售股份將轉讓至另一組，以應付另一組的需求，並相應作出分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格(不計及最終釐定的發售價)。申請人僅可獲分配甲組或乙組(而非兩組)的發售股份。重複申請或疑屬重複的申請及任何申請超過50,000,000股香港發售股份(即香港公開發售項下初步可供認購的100,000,000股香港發售股份的50%)的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售間的發售股份分配可予重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定須實行撥回機制，倘達到若干指定總需求水平(如下文進一步所述)，該機制將會增加香港公開發售項下的發售股份數目佔全球發售項下提呈發售的發售股份總數的百分比：

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍以下，則發售股份將不會從國際發售重新分配至香港公開發售，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為100,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份10%；

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為300,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份30%；

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則將從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為400,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份40%；及

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則將從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將會增加，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為500,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份50%。

在各個情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配至國際發售的發售股份數目將按獨家代表全權認為適當的方式相應減少。此外，獨家代表可能將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售的有效申請。

若香港公開發售未獲全數認購，則獨家代表有權按其全權認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

申請

香港公開發售的每位申請人亦須於提交的申請表格內承諾及確認，其本身及其代為作出申請的任何受益人士並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售項下任何發售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實(視乎情況而定)或其(或其代為作出申請的任何受益人士)已經或將會根據國際發售獲配售或分配發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

根據香港公開發售提出申請的申請人須於申請時支付每股股份最高價格4.08港元，外加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按下文本節「一定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股股份最高價格4.08港元，則多繳的款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將退回予獲接納申請人，惟不計利息。有關詳情請參閱「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈的國際發售股份數目

受限於本節所述的重新分配及行使超額配股權，國際發售將包括根據美國證券法S規例在美國境外於離岸交易中初步提呈發售900,000,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數90%，須視乎發售股份於國際發售與香港公開發售之間的重新分配而定，並假設超額配股權不獲行使。

分配

國際發售將包括向機構及專業投資者以及預期對有關發售股份有大量需求的其他投資者選擇性地推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。根據國

際發售的發售股份分配將根據下文「－定價及分配」一段所述的「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否購買更多發售股份及／或持有或出售所持發售股份。有關分配旨在分配發售股份以形成對本公司及其股東整體有利的穩固專業及機構股東基礎。

獨家代表(為其本身及代表其他國際包銷商)可要求任何已根據國際發售獲發售國際發售股份的投資者以及任何根據香港公開發售提出申請的投資者向獨家代表提供足夠資料，以便其識別香港公開發售項下的有關申請，並確保彼等再無根據香港公開發售申請任何發售股份。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數可能因本節「－香港公開發售－重新分配」所述的撥回安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或香港公開發售初步提呈但未獲認購的任何發售股份重新分配至國際發售而有所變動。

超額配股權

我們預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家代表(為其本身及代表其他國際包銷商)單方面全權酌情全部或部分行使，可行使期間由上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止，藉此要求本公司按發售價配發及發行最多合共150,000,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份15%，以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司已發行股本的27.7%。倘超額配股權獲行使，我們將適時作出公告。

借股協議

建銀國際金融有限公司(作為穩定價格操作人)或為其行事的任何人士根據借股協議可選擇向Warm Shine借入股份，或自其他來源收購股份，包括行使超額配股權。借股協議將不受上市規則第10.07(l)(a)條的限制所規限，惟上市規則第10.07(3)條所載規定則須予遵守如下：

- 與Warm Shine進行的有關借股安排只會在穩定價格操作人純粹就補足因國際發售行使超額配股權前的任何淡倉而進行；

- 根據借股協議可自Warm Shine借入的最高股份數目以超額配股權獲行使時可予發行的最高股份數目為限；

- 向Warm Shine借入的相同數目股份必須於以下最早日期後3個營業日前向其或其代理人歸還：(i)超額配股權可予行使的最後一日；(ii)超額配股權獲全面行使及相關超額分配股份獲分配之日；及(iii)雙方可能以書面協定的較早時間；

- 借股協議項下的借股安排將遵照所有適用法例、上市規則及監管規定進行；及

- 穩定價格操作人或其授權代理概不會就有關借股安排向Warm Shine付款。

穩定價格

穩定價格行動是包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的一般做法。為穩定價格，包銷商於特定時間內在二級市場競投或購買新發行的證券，以盡量減低證券市價下跌及(倘可能)避免證券的市價跌至低於發售價。在香港及多個其他司法權區，禁止進行旨在減低市價的活動，且穩定價格行動的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或任何代其行事的人士(作為穩定價格操作人)均可在香港或其他地區適用法律允許的範圍內代表包銷商超額分配或進行交易，以穩定或支持股份的市價，使其在上市日期後一段有限期間內高於原本價格水平。然而，穩定價格操作人或任何代其行事的人士均無義務進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始可隨時終止，並應要求須於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可全權酌情決定是否就全球發售進行穩定價格交易。

在香港根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)可進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或減少股份市價的任何下跌；(ii)出售或同意出售股份，以便建立淡倉以防止或減少股份市價的任何下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或

認購股份，以將根據以上(i)或(ii)建立的持倉平倉；(iv)純粹為防止或減少股份市價的任何下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的持倉平倉及(vi)建議或意圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何事宜。

有意申請發售股份的人士及準投資者尤應留意：

- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士一旦將該好倉平倉，則可能對股份市價有不利影響；
- 穩定價格期過後不得進行穩定價格行動支持股份市價，而穩定價格期將由上市日期起，預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，因此，股份的需求及股份的價格屆時或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動均不能確保股份價格會維持於發售價或更高水平；及
- 於穩定價格行動的過程中可能按等於或低於發售價的任何價格可能作出穩定價格出價或進行交易，這意味著可能按低於股份申請人或投資者支付的價格的價格作出穩定價格出價或進行交易。

本公司將保證或促使於穩定價格期屆滿七日日刊發符合香港法例第571w章證券及期貨(穩定價格)規則的公告。

超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，獨家代表或代其行事的任何人士可通過(其中包括)使用穩定價格操作人或代其行事的任何人士於二級市場購買的股份、行使全部或部分超額配股權以補足該等超額分配。任何該等購買將遵照香港有關穩定價格的法例、規則及規例進行。可超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權獲悉數行使而配發及發行的股份數目，即150,000,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份15%。

定價及分配

國際包銷商將洽詢有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。此「累計投標」過程預期將一直持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後。

發售價預期由本公司與獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)於定價日協定。定價日預期為二零一八年一月九日(星期二)或前後，但無論如何不會遲於二零一八年一月十二日(星期五)。

除另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份4.08港元，並預期不會低於每股發售股份3.40港元，詳情見下文。有關公佈不得遲於根據香港公開發售遞交申請截止日期當日上午作出。潛在投資者須注意，於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

調減發售價範圍及╱或發售股份數目

申請人謹請留意，任何有關調減發售股份數目及╱或指示性發售價範圍的公佈可能於截止遞交香港公開發售申請當日方作出。

獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)可在其認為合適的情況下，在獲得本公司同意後，根據有意投資的專業及機構投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午或之前隨時調減發售股份數目及╱或指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將在決定作出有關調減後盡快而無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及本公司網站(**www.zhenrodc.com**)及聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)刊登有關調減通知。發出有關通知後，經修訂的發售價範圍將為最終決定，而發售價一經本公司與獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)協定後將定於相關經修訂發售價範圍內。有關通知亦將包括營運資金報表及目前本招股章程所載的全球發售統計數據的確認或修訂(如適用)，以及因上述調減而可能有所變動的任何其他財務資料。於有關發售股份數目及╱或指示性發售價範圍調減後，我們

亦會於切實可行的情況下儘快刊發補充招股章程為投資者更新有關調減連同有關變動的所有財務及其他資料更新，以及(如適用)延長香港公開發售公開接納期間，及讓已申請發售股份的潛在投資者撤回其申請的權利。

倘無刊登任何有關通知及補充招股章程，則發售股份數目將不會調低及／或發售價倘經本公司與獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)協定，則不得定為本招股章程所述發售價範圍以外。

倘調減發售股份數目，獨家代表可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售將予提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，獨家代表可全權酌情在根據香港公開發售將予提呈的發售股份及根據國際發售將予提呈的發售股份之間進行重新分配。

倘於根據香港公開發售遞交申請截止日期當天之前已遞交發售股份申請，則於調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍後，有關申請可於其後撤回。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售項下發售股份的分配基準，預期將於二零一八年一月十五日(星期一)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)及本公司網站(**www.zhenrodc.com**)及聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)公佈。

香港包銷協議

香港公開發售乃由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司與獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)協定發售價。

我們預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議中的有關包銷安排乃概述於「包銷」。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待以下條件達成後，方可獲接納：

(a) 上市委員會批准根據全球發售提呈的發售股份(包括根據超額配股權獲行使而可獲認購的額外發售股份)上市及買賣(僅視乎分配而定)；

(b) 本公司與獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)於定價日已協定發售價；

(c) 國際包銷協議於定價日或前後已簽訂及交付；及

(d) 包銷商於各自包銷協議下的責任成為及仍為無條件，且並無根據各自包銷協議的條款而終止，

於各情況下，上述條件均須於包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟倘該等條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外)。

倘因任何原因，本公司與獨家代表(為其本身及代表其他包銷商)在二零一八年一月十二日(星期五)或之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待(其中包括)另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將盡快在南華日報(以英文)、香港經濟日報(以中文)以及在本公司網站(**www.zhenrodc.com**)及聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)刊發及促使刊發有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款」一段所載的條款不計利息退還。在這期間，所有申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)持牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

就香港發售股份發出的股票，僅在全球發售於上市日期上午八時正前的任何時間全面成為無條件(包括包銷協議並無根據其條款終止)的情況下，方會於上市日期上午八時正生效。

申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准股份(包括(i)發售股份；及(ii)因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。

本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無及不擬於短期內尋求在其他證券交易所上市或買賣。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

買賣安排

假設香港公開發售於二零一八年一月十六日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於二零一八年一月十六日(星期二)上午九時正於聯交所開始買賣。股份將於聯交所主板以每手1,000股股份買賣。股份的股份代號將為6158。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 在網上透過**白表eIPO**服務網站**www.eipo.com.hk**申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

除非　閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則　閣下及　閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家代表或白表eIPO服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如　閣下在網上透過**白表eIPO**提出申請，除以上條件外，　閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如　閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如　閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家代表可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

除非上市規則容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**www.eipo.com.hk**在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於　閣下本身或　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商以下地址：

建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
國泰君安證券(香港)有限公司	香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座26樓至28樓
海通國際證券有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓

太平基業證券有限公司	香港 皇后大道中16-18號 新世界大廈2座11樓
聯合證券有限公司	香港 皇后大道中183號 中遠大廈25樓2511室

(ii) 收款銀行的下列任何分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行	地址
香港島	干諾道中分行	干諾道中13-14號
	石塘咀分行	石塘咀皇后大道西534號
	香港仔分行	香港仔湖北街25號
九龍	旺角上海街分行	旺角上海街611-617號
	長沙灣道194號分行	九龍深水埗長沙灣道194-196號
	藍田分行	藍田啟田道49號12號舖
新界	屯門新墟分行	屯門鄉事會路雅都花園商場G13-14號
	元朗分行	元朗青山公路102-108號

閣下可於二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓)或向　閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「**中國銀行(香港)代理人有限公司－正榮地產集團公開發售**」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

二零一七年十二月二十八日(星期四) － 上午九時正至下午五時正
二零一七年十二月二十九日(星期五) － 上午九時正至下午五時正
二零一七年十二月三十日(星期六) － 上午九時正至下午一時正
二零一八年一月二日(星期二) － 上午九時正至下午五時正
二零一八年一月三日(星期三) － 上午九時正至下午五時正
二零一八年一月四日(星期四) － 上午九時正至下午五時正
二零一八年一月五日(星期五) － 上午九時正至下午五時正
二零一八年一月六日(星期六) － 上午九時正至下午一時正
二零一八年一月八日(星期一) － 上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為二零一八年一月八日(星期一)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「－10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**提出申請後，即表示　閣下(其中包括)：

(i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家代表(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將　閣下獲分配的任何香港發售股份以　閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表　閣下簽立任何文件及代　閣下進行一切必需事宜；

(ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；

(iii) 確認　閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

(iv) 確認　閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，　閣下不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

(v) 確認　閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何國際發售股份，亦無參與國際發售；

(viii) 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關　閣下及　閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；

(ix) 若香港境外任何地方的法例適用於　閣下的申請，則同意及保證　閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納　閣下的購買要約，或　閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；

(x) 同意　閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

(xi) 同意　閣下的申請受香港法例管轄；

(xii) 聲明、保證及承諾：(i)　閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii)　閣下及　閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；

(xiii) 保證　閣下提供的資料真實及準確；

(xiv) 同意接納所申請數目或分配予　閣下但數目較申請為少的香港發售股份；

(xv) 授權本公司將　閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為　閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向　閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由　閣下承擔，除非　閣下已符合本招股章程「－14.發送／領取股票及退回股款－親身領取」一節所述的條件而親身領取股票及／或退款支票；

(xvi) 聲明及陳述此乃　閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司及獨家代表將依賴　閣下的聲明及陳述而決定是否向　閣下配發任何香港發售股份，　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) (倘本申請為　閣下本身的利益提出)保證　閣下或作為　閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格又或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及

(xix) (倘　閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i)　閣下 (作為代理或為該人士利益) 或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii)　閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「－2.可提出申請的人士」一節所載條件的個人可透過**白表eIPO**服務提出申請，方法是使用指定網站**www.eipo.com.hk**申請以其本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如　閣下未有遵從有關指示，　閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如　閣下透過指定網站提出申請，　閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件 (按**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂) 提出申請。

遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於二零一七年十二月二十八日 (星期四) 上午九時正至二零一八年一月八日 (星期一) 上午十一時三十分，透過**www.eipo.com.hk** (每日24小時，申請截止當日除外) 向白表eIPO服務供應商遞交　閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為二零一八年一月八日 (星期一) 中午十二時正或「－10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘　閣下透過**白表eIPO**提出申請，則　閣下一經就本身或為　閣下利益而透過**白表eIPO**服務發出申請香港發售股份的**電子認購指示**並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**白表eIPO**發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如　閣下疑屬通過**白表eIPO**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，　閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

環境保護

白表eIPO最明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定**白表eIPO**服務供應商，會就每份經**www.eipo.com.hk**遞交的「正榮地產集團有限公司」**白表eIPO**申請捐出港幣兩元，以支持香港地球之友發起的「東江源植樹」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統**https://ip.ccass.com**(使用香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表　閣下申請香港發售股份。

屆時　閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下的申請資料轉交本公司、獨家代表及證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若　閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人將僅作為　閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表　閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表　閣下的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；

- 承諾及確認　閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份；

- (如為　閣下的利益而發出**電子認購指示**) 聲明僅發出一套為　閣下利益而發出的**電子認購指示**；

- (如　閣下為他人的代理) 聲明　閣下僅發出一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及　閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；

- 確認　閣下明白本公司、董事及獨家代表將依賴　閣下的聲明及陳述而決定是否向　閣下配發任何香港發售股份，　閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為　閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；

- 確認　閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認　閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

- 同意本公司、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露　閣下的個人資料；

- 同意(在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- 同意由香港結算代理人代表　閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在　閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及　閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意　閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則的規定；及

- 同意　閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，　閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表　閣下申請香港發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從　閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入　閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表　閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二零一七年十二月二十八日(星期四) － 上午九時正至下午八時三十分[1]
二零一七年十二月二十九日(星期五) － 上午八時正至下午八時三十分[1]
二零一七年十二月三十日(星期六) － 上午八時正至下午一時正[1]
二零一八年一月二日(星期二) － 上午八時正至下午八時三十分[1]
二零一八年一月三日(星期三) － 上午八時正至下午八時三十分[1]
二零一八年一月四日(星期四) － 上午八時正至下午八時三十分[1]
二零一八年一月五日(星期五) － 上午八時正至下午八時三十分[1]
二零一八年一月八日(星期一) － 上午八時正[1]至中午十二時正

附註：

1. 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正至二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正(每日24小時，二零一八年一月六日(星期六)及截止申請當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正，或本節「－10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下疑屬提出重複申請或為 閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除 閣下發出的有關指示及／或為 閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言， 閣下向香港結算發出或為 閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家代表、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關　閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，　閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於二零一八年一月八日(星期一)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如　閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為　閣下的利益提交。

如為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家未上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及

- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為　閣下的利益提出。

「未上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站**www.eipo.com.hk**所指明數目。

倘　閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情請參閱「全球發售的架構－定價及分配」。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘於二零一八年一月八日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

在香港生效，本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於二零一八年一月八日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於二零一八年一月十五日(星期一)在南華日報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及在本公司網站**www.zhenrodc.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於二零一八年一月十五日(星期一)上午八時正前登載於本公司網站**www.zhenrodc.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**的公告查閱；

- 於二零一八年一月十五日(星期一)上午八時正至二零一八年一月二十一日(星期日)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站**www.iporesults.com.hk**(或者：英文網站**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；中文網站**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)，使用「身份識別搜尋」功能查閱；

- 於二零一八年一月十五日(星期一)至二零一八年一月十八日(星期四)期間上午九時正至下午十時正致電查詢熱線+852 2862 8669查詢；

- 於二零一八年一月十五日(星期一)至二零一八年一月十七日(星期三)期間在指定收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配結果及／或公開分配結果接納　閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，　閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，　閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，　閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) **倘　閣下的申請遭撤回：**

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出**電子認購指示**，即表示　閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回　閣下的申請或香港結算代理人代　閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) **倘本公司或其代理行使酌情權拒絕　閣下的申請：**

本公司、獨家代表、**白表eIPO**服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

(iii) **倘香港發售股份的配發無效：**

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 截止辦理申請登記日期後三個星期的較長時間內。

(iv) **倘：**

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或　閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過**白表eIPO**服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下並無妥為付款，或　閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家代表相信接納　閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50.0%香港發售股份。

13. 退回股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照「全球發售的架構－香港公開發售」所述者達成，又或任何申請被撤回，股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回股款，本公司將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前向　閣下作出。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如　閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予　閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由　閣下承擔：

- 配發予　閣下的全部香港發售股份的股票(**黃色**申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及

- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。　閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於　閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現　閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有在二零一八年一月十六日(星期二)上午八時正全球發售已成為無條件以及「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) ***倘　閣下使用白色申請表格提出申請***

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於二零一八年一月十五日(星期一)或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記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)領取有關退款支票及／或股票。

如　閣下為個人申請人並合資格親身領取，　閣下不得授權任何其他人士代為領取。如　閣下為公司申請人並合資格派人領取，　閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

如　閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

(ii) ***倘　閣下使用黃色申請表格提出申請***

如　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示行事。如　閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

如　閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，　閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一八年一月十五日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於　閣下本身的或　閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- *倘　閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請*

關於記存於　閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- *倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「11.公佈結果」所述方式由本公司公佈。　閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一八年一月十五日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入　閣下的股份戶口後，　閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱　閣下的新戶口結餘。

(iii) ***倘　閣下透過白表eIPO服務提出申請***

如　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，　閣下可於二零一八年一月十五日(星期一)或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記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)領取股票。

倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

倘　閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將於二零一八年一月十五日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

倘　閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘　閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

(iv) ***倘　閣下向香港結算發出電子認購指示***

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回股款

- 倘　閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一八年一月十五日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於　閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期將於二零一八年一月十五日(星期一)以上文「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、　閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基

準。 閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一八年一月十五日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。

- 倘 閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**， 閣下亦可向該名經紀或託管商查詢 閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。

- 倘 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請， 閣下亦可於二零一八年一月十五日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)查閱 閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份存入 閣下的股份戶口及將退款存入 閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向 閣下發出一份活動結單，列出存入 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入 閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。

- 有關 閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於二零一八年一月十五日(星期一)不計利息存入 閣下的指定銀行賬戶或 閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就正榮地產集團有限公司發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。

香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-15頁所載正榮地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，有關資料包括　貴集團截至二零一四年、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(「有關期間」)的合併全面收益表、權益變動表及現金流量表及於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日　貴集團的合併財務狀況表及　貴公司的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第I-16至I-112頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就　貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而編製，以供載入　貴公司日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程(「招股章程」)。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向　閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映 貴集團及 貴公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的財務狀況以及根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製的 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，當中包括截至二零一六年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事負責根據分別載於歷史財務資料附註2.1及2.2的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任為按照吾等的審閱就中期比較財務資料作出結論。吾等已按香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號*由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱*進行審閱工作。審閱工作包括向主要負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍較按照香港審計準則進行的審核為小，故吾

等無法確定吾等能得悉所有於審核工作中可能發現的重大事宜。因此，吾等並不發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，致令吾等相信中期比較財務資料就會計師報告而言未有於所有重大方面按分別載於歷史財務資料附註2.1及2.2的呈列基準及編製基準編製。

聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下的報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

茲提述歷史財務資料附註11，該附註聲明　貴公司概無就相關期間支付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期，　貴公司自註冊成立以來並無編製法定財務報表。

此致

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟
二零一七年十二月二十八日

I 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間基於歷史財務資料所編製的財務報表(「相關財務報表」)乃經安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除文義另有所指外，所有金額均經四捨五入調整至最接近的千位數(人民幣千元)。

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	
	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	5	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
其他收入及收益	5	11,909	15,165	48,642	16,598	63,747
銷售及分銷開支		(332,233)	(557,720)	(587,476)	(237,912)	(284,894)
行政開支		(295,882)	(342,783)	(477,292)	(211,582)	(263,840)
其他開支		(31,889)	(18,698)	(19,528)	(11,647)	(9,529)
投資物業的公平值收益	14	585,056	772,829	594,150	425,696	49,555
融資成本	7	(181,349)	(78,868)	(356,072)	(203,516)	(251,657)
應佔以下單位虧損：						
合營企業		–	–	(7,205)	(811)	(17,927)
一家聯營公司		–	–	–	–	(214)

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	6	424,233	799,904	2,364,908	1,219,798	970,554
所得稅開支	10	(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
以下人士應佔：						
母公司擁有人		53,359	418,737	1,183,256	573,294	309,120
非控股權益		26,742	202	59,966	(14,119)	67,469
		80,101	418,939	1,243,222	559,175	376,589
母公司普通權益持有人應佔每股盈利						
基本及攤薄	12	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

合併財務狀況表

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	60,648	51,300	50,194	47,319
投資物業	14	3,113,590	4,785,880	7,421,860	7,788,090
預付土地租賃款項	15	1,038,852	1,008,767	387,435	387,435
其他無形資產	16	4,170	5,356	5,238	4,652
投資於合營企業	17	—	—	46,894	1,268,569
投資於聯營公司	18	—	—	—	11,226
可供出售投資	20	—	—	—	508,578
遞延稅項資產	19	180,140	566,597	821,090	921,678
非流動資產總值		4,397,400	6,417,900	8,732,711	10,937,547
流動資產					
可供出售投資	20	1,530	1,438,020	—	—
在建物業	21	27,714,867	39,512,885	37,524,366	43,085,702
持作出售的完工物業	22	1,029,833	2,564,430	9,526,678	10,923,322
貿易應收款項	23	13,985	4,038	10,205	21,188
應收關聯公司款項	38	15,217	2,122,047	1,462,879	1,709,202
應收股東款項	38	—	—	8,210	10,973
預付土地租賃款項	15	5,989,700	86,564	6,941,396	6,064,715
預付款項、按金及其他應收款項	24	2,423,495	2,090,669	3,091,874	8,690,159
可回收稅項		304,580	509,298	953,569	1,052,368
受限制現金	25	275,949	1,726,115	2,984,436	3,819,566
已抵押存款	25	335,545	519,007	832,654	758,334
現金及現金等價物	25	1,025,792	2,530,727	14,689,689	7,360,643
流動資產總值		39,130,493	53,103,800	78,025,956	83,496,172
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	26	2,231,161	4,517,130	5,506,441	4,965,027
其他應付款項、已收按金及應計費用	27	736,096	810,745	968,033	2,896,446
客戶墊款	28	6,936,543	21,334,102	32,612,783	36,549,900
應付關聯公司款項	38	1,177,634	144,240	7,648	281,979
應付股東款項	38	93,192	94,192	79,856	79,856
計息銀行及其他借款	29	13,793,224	9,411,467	10,319,155	14,264,378
應付稅項	10	247,457	479,781	1,011,813	1,101,745
流動負債總額		25,215,307	36,791,657	50,505,729	60,139,331
流動資產淨值		**13,915,186**	**16,312,143**	**27,520,227**	**23,356,841**
總資產減流動負債		**18,312,586**	**22,730,043**	**36,252,938**	**34,294,388**

	附註	十二月三十一日			六月三十日
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債					
計息銀行及其他借款	29	16,387,264	15,946,888	24,714,906	22,149,479
公司債券	30	—	—	1,988,777	2,058,885
遞延稅項負債	19	252,874	472,593	559,324	545,404
非流動負債總額		16,640,138	16,419,481	27,263,007	24,753,768
淨資產		**1,672,448**	**6,310,562**	**8,989,931**	**9,540,620**
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	31	—	—	—	—
儲備	32	1,560,796	6,149,013	7,974,754	8,375,599
		1,560,796	**6,149,013**	**7,974,754**	**8,375,599**
非控股權益		**111,652**	**161,549**	**1,015,177**	**1,165,021**
權益總額		**1,672,448**	**6,310,562**	**8,989,931**	**9,540,620**

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔							
	股本	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 *附註31*	人民幣千元 *附註32(c)*	人民幣千元 *附註32(a)*	人民幣千元 *附註32(b)*	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日	—	982,980	—	53,034	146,523	1,182,537	74,910	1,257,447
附屬公司當時權益持有人出資	—	333,900	—	—	—	333,900	—	333,900
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	10,000	10,000
貴集團向附屬公司當時權益持有人收購附屬公司	—	(9,000)	—	—	—	(9,000)	—	(9,000)
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	53,359	53,359	26,742	80,101
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	31,485	(31,485)	—	—	—
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	—	1,307,880*	—*	84,519*	168,397*	1,560,796	111,652	1,672,448
附屬公司當時權益持有人出資	—	3,683,890	—	—	—	3,683,890	—	3,683,890
當時權益持有人透過債務權益掉期安排出資 *(附註38(vi))*	—	630,000	—	—	—	630,000	—	630,000
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	57,050	57,050
貴集團向附屬公司當時權益持有人收購附屬公司	—	(144,410)	—	—	—	(144,410)	—	(144,410)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(7,355)	(7,355)
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	418,737	418,737	202	418,939
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	19,253	(19,253)	—	—	—

	母公司擁有人應佔							
	股本	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 *附註31*	人民幣千元 *附註32(c)*	人民幣千元 *附註32(a)*	人民幣千元 *附註32(b)*	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	—	5,477,360*	—	103,772*	567,881*	6,149,013	161,549	6,310,562
附屬公司非控股股東出資	—	—	666,028	—	—	666,028	824,372	1,490,400
收購非控股權益	—	—	(23,543)	—	—	(23,543)	(15,457)	(39,000)
向附屬公司非控股股東派付股息	—	—	—	—	—	—	(15,253)	(15,253)
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	1,183,256	1,183,256	59,966	1,243,222
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	100,263	(100,263)	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	—	5,477,360*	642,485*	204,035*	1,650,874*	7,974,754	1,015,177	8,989,931
附屬公司非控股股東出資	—	—	140,062	—	—	140,062	384,038	524,100
收購非控股權益	—	—	(48,337)	—	—	(48,337)	(301,663)	(350,000)
期內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	309,120	309,120	67,469	376,589
於二零一七年六月三十日	—	5,477,360*	734,210*	204,035*	1,959,994*	8,375,599	1,165,021	9,540,620

* 該等儲備賬目分別指於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況表內的綜合儲備總額人民幣1,560,796,000元、人民幣6,149,013,000元、人民幣7,974,754,000元及人民幣8,375,599,000元。

	母公司擁有人應佔							
	股本	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日	–	5,477,360	–	103,772	567,881	6,149,013	161,549	6,310,562
附屬公司非控股股東出資(未經審核)	–	–	–	–	–	–	20,000	20,000
期內溢利及全面收入總額(未經審核)	–	–	–	–	573,294	573,294	(14,119)	559,175
於二零一六年六月三十日(未經審核)	–	5,477,360	–	103,772	1,141,175	6,722,307	167,430	6,889,737

合併現金流量表

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動現金流量						
除稅前溢利		424,233	799,904	2,364,908	1,219,798	970,554
調整：						
物業、廠房及設備項目折舊	6及13	16,379	22,412	21,944	11,723	12,016
攤銷其他無形資產	6及16	183	1,288	1,808	859	1,178
出售物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損	5及6	(98)	8	(826)	93	(305)
出售附屬公司的收益	5及34	–	(434)	–	–	–
分佔以下各項虧損						
合營企業		–	–	7,205	811	17,927
一家聯營公司		–	–	–	–	214
投資物業公平值收益	14	(585,056)	(772,829)	(594,150)	(425,696)	(49,555)
就在建物業已確認減值虧損	6及21	266,605	107,205	19,747	18,373	35,625
撇銷減值虧損	22	(18,758)	(4,800)	(269,403)	(219,581)	(6,082)
融資成本	7	181,349	78,868	356,072	203,516	251,657
利息收入	5	(7,077)	(9,716)	(36,538)	(9,881)	(58,288)
在建物業及持作出售的已完工物業增加		(16,230,749)	(9,894,822)	(3,065,103)	(1,499,547)	(5,776,319)
預付土地租賃款項減少／(增加)		(4,656,008)	5,933,221	(6,233,500)	(966,570)	876,681
受限制現金(增加)／減少		1,598,463	(1,450,166)	(1,258,321)	(848,839)	(835,130)
已抵押存款減少／(增加)		(159,252)	(184,019)	(275,827)	(527,972)	36,500
貿易應收款項(增加)／減少		7,862	9,947	(6,167)	(6,990)	(10,983)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		5,544,838	245,670	(1,001,205)	(4,122,655)	(5,598,285)

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
應收關聯公司款項 (增加)／減少		(13,879)	3,224	1,165	2,038	(1,370)
貿易應付款項及應付票據 (減少)／增加		978,309	2,067,375	1,024,379	535,083	(517,058)
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加		25,788	132,717	170,053	208,362	1,942,713
客戶墊款增加		2,666,773	14,397,559	11,278,681	7,234,298	3,937,117
應付關聯公司款項 增加／(減少)		(824)	4,204	(1,814)	1,984	11,972
經營(所用)／所得現金		**(9,960,919)**	**11,486,816**	**2,503,108**	**809,207**	**(4,759,221)**
已收利息	5	7,077	9,716	36,538	9,881	58,288
已付利息		(3,045,852)	(3,619,691)	(2,997,876)	(1,374,816)	(1,387,053)
已付稅項		(332,508)	(520,097)	(1,201,687)	(709,112)	(717,340)
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)**
投資活動現金流量						
購買物業、廠房及 設備項目		(40,645)	(13,639)	(22,156)	(15,367)	(9,743)
購買其他無形資產		(4,239)	(2,474)	(1,690)	(31)	(592)
購買投資物業		(1,230,883)	(680,867)	(1,094,941)	(342,860)	(341,031)
收購可供出售投資		(1,530)	(1,438,000)	–	–	(508,578)
出售附屬公司	34	–	22,451	–	–	–
出售可供出售投資		500	1,510	1,438,020	1,438,020	–
投資於合營企業		–	–	(55,000)	(30,000)	(1,239,602)
投資於一家聯營公司		–	–	–	–	(11,440)
出售物業、廠房及 設備項目		788	557	2,144	261	907
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)**

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資活動現金流量						
附屬公司當時權益持有人出資		333,900	3,683,890	–	–	–
附屬公司非控股股東出資		10,000	57,050	1,490,400	20,000	524,100
向附屬公司非控股股東派付股息		–	–	(15,253)	–	–
貴集團向附屬公司當時權益持有人收購附屬公司		(9,000)	(144,410)	–	–	–
收購附屬公司非控股權益		–	–	(19,000)	–	(370,000)
股東墊款	33	5,000	1,000	–	–	–
償還股東墊款	33	(1,236)	–	(14,336)	–	–
關聯公司墊款	33	16,981,462	30,113,832	26,763,842	6,510,082	262,359
償還關聯公司墊款	33	(18,062,709)	(30,521,079)	(26,898,620)	(6,474,089)	–
向股東墊款		–	–	(8,210)	(6,526)	(2,763)
償還向關聯公司墊款		–	3,345,299	11,665,210	2,353,478	2,176,553
向關聯公司墊款		–	(5,455,353)	(11,007,207)	(919,892)	(2,421,506)
已抵押存款減少／(增加)		(557)	557	(37,820)	(475,111)	37,820
計息銀行及其他借款所得款項	33	19,657,035	17,975,880	39,229,121	21,657,544	14,861,219
償還計息銀行及其他借款	33	(4,383,021)	(22,798,013)	(29,553,415)	(12,447,392)	(13,481,423)
發行公司債券所得款項	33	–	–	1,957,790	–	–
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**

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
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**
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	25	1,637,286	4,775,849	18,506,779	16,631,048	11,938,543
減：受限制現金	25	275,949	1,726,115	2,984,436	2,574,954	3,819,566
已抵押存款	25	335,545	519,007	832,654	1,522,090	758,334
合併財務狀況表及現金流量表所列現金及現金等價物		**1,025,792**	**2,530,727**	**14,689,689**	**12,534,004**	**7,360,643**

財務狀況表

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
應收關聯方款項	—	—	—	—
流動資產總值	—	—	—	—
流動資產淨值	—	—	—	—
總資產減流動負債	—	—	—	—
資產淨值	—	—	—	—
權益				
股本	—	—	—	—
儲備	—	—	—	—
權益總額	—	—	—	—

附註：除發行股本外， 貴公司於有關期間並無交易。

II　歷史財務資料附註

1.　公司資料

貴公司是於開曼群島註冊成立的有限責任公司。　貴公司註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司是一家投資控股公司。於有關期間，　貴集團現時旗下附屬公司從事房地產開發、物業租賃及商業物業管理。董事認為，　貴公司的直接控股公司為RoYue Limited。貴集團的控股股東包括歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生(統稱「控股股東」)。

貴集團現時旗下的　貴公司及其附屬公司曾進行一項重組(已於二零一七年八月二十四日完成)，如「我們的歷史及重組」內「公司重組」及「重組」兩段所述。

於本報告日期，　貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有附屬公司均為私人有限責任公司(或，倘於香港境外註冊成立，則基本上與於香港註冊成立的私人公司具有類似特徵)，其詳情載列如下：

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
直接持有：					
Zhenro International Limited (「Zhenro International」)	(1)	英屬處女群島／二零一四年七月二十三日	0.01美元	100%	投資控股
Blooming Force Limited (「Blooming Force」)	(1)	英屬處女群島／二零一五年十月二日	1美元	100%	投資控股
間接持有：					
Zhenro Hong Kong Limited (「Zhenro HK」)	(1)	香港／二零一四年十月九日	1港元	100%	投資控股
明兆投資有限公司 (「明兆」)	(1)	香港／二零一三年九月十八日	1港元	100%	投資控股
福州匯衡貿易有限公司 (「福州匯衡」)*	(1)	中華人民共和國(「中國」)／中國內地／二零一七年七月二十八日	人民幣10,000,000元	100%	投資控股

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
正榮(新加坡)投資發展有限公司(「正榮新加坡」)	(1)	新加坡／二零零二年九月三日	100新加坡元	100%	投資控股
福州豐澤威實業有限公司(「福州豐澤威」)**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十二日	人民幣1,000,000,000元	100%	投資控股
福州華策企業管理有限公司(「福州華策」)**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十五日	人民幣200,000,000元	100%	投資控股
福州駿泰商業管理有限公司(「福州駿泰」)**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十六日	人民幣800,000,000元	100%	投資控股
正榮御品(上海)置業發展有限公司(「上海御品」)**	(1)	中國／中國內地／二零一三年十一月十二日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發及物業租賃
正榮御園(上海)置業發展有限公司(「上海御園」)**	(1)	中國／中國內地／二零一三年四月十七日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
正榮御天(上海)置業發展有限公司(「上海御天」)**	(1)	中國／中國內地／二零一四年三月十四日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發及物業租賃
正榮御楓(上海)置業發展有限公司(「上海御楓」)***	(1)	中國／中國內地／二零一四年三月十三日	人民幣325,500,000元	90%	物業開發
正榮御尊(上海)置業發展有限公司(「上海御尊」)***	(1)	中國／中國內地／二零一三年十一月十三日	人民幣50,000,000元	90%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
正榮(福建)房地產開發有限公司(「福建房地產」)**	(1)	中國／中國內地／二零一四年二月十四日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
正榮商業管理有限公司(「正榮商業」)**	(1)	中國／中國內地／二零一四年五月二十六日	人民幣50,000,000元	100%	商業物業管理
正榮(莆田)投資發展有限公司(「莆田投資」)**	(1)	中國／中國內地／二零一三年十一月十五日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
安徽正榮置業發展有限公司(「安徽置業」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年六月一日	人民幣200,000,000元	100%	尚未開始營運
武漢正榮正泰置業有限公司(「武漢正泰」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年五月三十一日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
正榮正興(蘇州)投資有限公司(「蘇州正興」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年五月五日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
正榮(上海)房地產開發有限公司(「上海房地產」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年五月二十日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
南昌正榮正創置業有限公司(「南昌正創」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年七月十八日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
南昌正榮正興置業有限公司(「南昌正榮正興」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年八月一日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
正榮正豐(上海)房地產開發有限公司(「正榮正豐」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年九月十九日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
正榮正茂(蘇州)投資有限公司(「正榮正茂」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年十月二十八日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
正榮正泰(蘇州)投資有限公司(「正榮正泰」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年十一月二十五日	人民幣100,000,000元	100%	尚未開始營運
正榮正創(武漢)置業發展有限公司(「正榮正創」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年七月二十八日	人民幣5,000,000元	100%	尚未開始營運
正榮正宏(上海)置業發展有限公司(「正榮正宏(上海)」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年十一月十四日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
正榮正興(福州)投資有限公司(「正榮正興(福州)」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年六月十二日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
福建景恒投資管理有限公司(「福建景恒」)**	(1)	中國／中國內地／二零一三年十一月七日	人民幣10,000,000元	100%	商業物業管理
長沙正榮商業管理有限公司(「長沙商業」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年七月十九日	人民幣1,000,000元	100%	商業物業管理

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」)**	(1)	中國／中國內地／二零零五年四月十八日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發及物業租賃
正榮(莆田)房地產開發有限公司(「莆田房地產」)**	(1)	中國／中國內地／二零一零年十一月十二日	人民幣30,000,000元	100%	物業開發
正榮財富(福建)置業有限公司(「莆田財富中心」)**	(1)	中國／中國內地／二零一二年六月四日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發及物業租賃
正榮(莆田)商業管理有限公司(「莆田商業管理」)**	(1)	中國／中國內地／二零一四年六月十二日	人民幣10,000,000元	100%	物業管理
正榮(長沙)置業有限公司(「長沙置業」)**	(1)	中國／中國內地／二零一三年三月六日	人民幣60,000,000元	100%	物業開發及物業租賃
南昌正榮(新加坡)置業有限公司(「南昌置業」)**	(1)	中國／中國內地／二零零二年十一月二十六日	人民幣105,000,000元	100%	物業開發及物業租賃
南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」)**	(1)	中國／中國內地／二零零七年十一月三十日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
正榮山田正泰(平潭)置業發展有限公司(「正榮山田正泰」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年十一月二日	人民幣50,000,000元	51%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
西安景恒商業物業管理有限公司(「景恒商業」)**	(1)	中國／中國內地／二零一四年六月二十四日	人民幣500,000元	100%	商業物業管理
西安景齊房地產開發有限公司(「西安景齊」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年二月十九日	人民幣5,000,000元	100%	物業開發
福州正榮商業管理有限公司(「福州商業」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年六月八日	人民幣1,000,000元	100%	商業物業管理
正榮玉湖(莆田)開發有限公司(「莆田玉湖」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年一月十三日	人民幣80,000,000元	100%	物業開發
西安景域房地產開發有限公司(「西安景域」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年六月三十日	人民幣5,000,000元	100%	尚未開始營運
正榮正宏(莆田)置業發展有限公司(「正榮正宏莆田」)**	(1)	中國／中國內地／二零一六年九月八日	人民幣80,000,000元	100%	物業開發
湖南秀山麗水置業有限公司(「湖南秀山麗水」)**	(1)	中國／中國內地／二零零五年十一月十六日	人民幣8,000,000元	100%	物業開發
南京永拓置業發展有限公司(「南京永拓」)**	(1)	中國／中國內地／二零一七年一月二十四日	人民幣500,000,000元	100%	尚未開始營運

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
蘇州正瑞置業發展有限公司（「蘇州正瑞置業」）**	(1)	中國／中國內地／二零一六年十二月十二日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
南昌正榮紅谷投資發展有限公司（「南昌紅谷」）**	(1)	中國／中國內地／二零一三年十一月十四日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
南昌正榮新建投資發展有限公司（「南昌新建」）（附註(a)）**	(1)	中國／中國內地／二零一三年十一月五日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
合肥永拓置業發展有限公司（「合肥永拓」）（附註(b)）***	(1)	中國／中國內地／二零一七年二月二十七日	人民幣400,000,000元	25%	商業物業管理
合肥正茂置業發展有限公司（「合肥正茂」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年二月二十日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
合肥正裕置業發展有限公司（「合肥正裕」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年三月十日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
正潤（莆田）置業發展有限公司（「莆田正潤」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年五月十八日	人民幣80,000,000元	100%	物業開發
蘇州正潤房地產開發有限公司（「蘇州正潤」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年三月三日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
南昌榮科置業有限公司（「南昌榮科」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年四月十一日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
南昌正榮正升置業有限公司（「南昌正榮正升」）**	(1)	中國／中國內地／二零一六年九月二十日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
正升(平潭)置業發展有限公司（「平潭正升」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月二十日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州正榮置業發展有限公司（「鄭州置業」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年四月十八日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州正萬置業發展有限公司（「鄭州正萬」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月六日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州榮裕置業發展有限公司（「鄭州榮裕」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月六日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州榮萬置業發展有限公司（「鄭州榮萬」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月七日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州榮鼎置業發展有限公司（「鄭州榮鼎」）*	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月七日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州正創置業發展有限公司（「鄭州正創」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月九日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州正景置業發展有限公司（「鄭州正景」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十四日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
鄭州正慶置業發展有限公司（「鄭州正慶」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十四日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州正啟置業發展有限公司（「鄭州正啟」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十四日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州正訊置業發展有限公司（「鄭州正訊」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十四日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州正旺置業發展有限公司（「鄭州正旺」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十四日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州正馳置業發展有限公司（「鄭州正馳」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十四日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
鄭州正騰置業發展有限公司（「鄭州正騰」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年六月十四日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
西安景恒房地產開發有限公司（「西安景恒」）**	(1)	中國／中國內地／二零一三年十一月二十七日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發及物業租賃
正榮(南平)置業發展有限公司（「南平置業」）***	(2)	中國／中國內地／二零一二年六月二十八日	人民幣50,000,000元	55%	物業開發
正榮(閩侯)置業發展有限公司（「閩侯置業」）***	(2)	中國／中國內地／二零一二年二月六日	人民幣50,000,000元	63%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
正榮(馬尾)置業發展有限公司(「馬尾置業」)***	(2)	中國／中國內地／二零一四年二月二十一日	人民幣80,000,000元	62.5%	物業開發及物業租賃
正榮(福州)置業發展有限公司(「福州置業」)**	(2)	中國／中國內地／二零零七年十二月十四日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
正榮(閩侯)投資發展有限公司(「閩侯投資」)***	(2)	中國／中國內地／二零一三年三月六日	人民幣50,000,000元	85%	物業開發及物業租賃
正榮山田(平潭)置業發展有限公司(「平潭置業」)***	(2)	中國／中國內地／二零一三年十一月二十二日	人民幣100,000,000元	51%	物業開發
南京正榮江濱投資發展有限公司(「南京投資」)**	(3)	中國／中國內地／二零一三年十月十五日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
南京正榮房地產開發有限公司(「南京房地產」)**	(3)	中國／中國內地／二零一三年九月二十七日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
南京正榮置業發展有限公司(「南京置業」)**	(3)	中國／中國內地／二零一三年九月十一日	人民幣110,000,000元	100%	物業開發
正榮(天津)置業發展有限公司(「天津置業」)**	(4)	中國／中國內地／二零一四年四月二十一日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
正榮山田(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」)***	(5)	中國／中國內地／二零一五年三月十九日	人民幣50,000,000元	51%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
正榮蘇南(蘇州)置業發展有限公司(「蘇州置業」)***	(6)	中國／中國內地／二零一三年八月十二日	人民幣159,462,900元	62.71%	物業開發
正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(「蘇州投資」)**	(6)	中國／中國內地／二零一四年八月七日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
江西省正榮房地產開發有限公司(「江西房地產」)**	(7)	中國／中國內地／一九九九年七月九日	人民幣1,000,000,000元	100%	物業開發
天津正榮榮泰置業發展有限公司(「天津榮泰」)**	(8)	中國／中國內地／二零一六年三月二十九日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
天津正榮正宏置業發展有限公司(「天津正宏」)**	(8)	中國／中國內地／二零一六年三月三日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
正榮正興(天津)置業發展有限公司(「正榮正興」)**	(8)	中國／中國內地／二零一六年八月十五日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發及物業租賃
正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司(「蘇州房地產」)***	(9)	中國／中國內地／二零一四年二月十二日	人民幣98,254,300元	51.91%	物業開發
正榮地產控股股份有限公司(「正榮地產控股」)**	(10)	中國／中國內地／二零一五年七月二十二日	人民幣3,450,000,000元	100%	投資控股
南京正榮德信房地產開發有限公司(「南京德信」) ..... (附註(a))**	(11)	中國／中國內地／二零一六年一月二十二日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發及物業租賃

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
南京正榮正升置業發展有限公司(「南京正升」)**	(11)	中國／中國內地／二零一六年四月二十二日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司(「馬尾房地產」)**	(12)	中國／中國內地／二零一六年二月二十四日	人民幣60,000,000元	100%	物業開發
正榮(福州)投資發展有限公司(「福州投資」)**	(12)	中國／中國內地／二零一六年一月六日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
閩侯正榮正升置業發展有限公司(「閩侯正升」)***	(12)	中國／中國內地／二零一六年四月二十日	人民幣50,000,000元	80%	物業開發
正榮蘇通(蘇州)房地產開發有限公司(「蘇州蘇通」)***	(13)	中國／中國內地／二零一五年十二月三日	人民幣50,000,000元	80%	物業開發
濟南正宏置業有限公司(「濟南正宏」)**	(1)	中國／中國內地／二零一七年八月十八日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
滁州正宏置業發展有限公司(「滁州正宏」)**	(1)	中國／中國內地／二零一七年八月十日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
合肥正華置地發展有限公司(「合肥正華」)**	(1)	中國／中國內地／二零一七年八月八日	人民幣100,000,000元	100%	尚未開始營運

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
石獅市正升置業發展有限公司（「石獅市正升」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年八月二日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
蘇州正信置業發展有限公司（「蘇州正信」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年七月一日	人民幣17,000,000元	100%	尚未開始營運
蘇州正隆置業發展有限公司（「蘇州正隆」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年七月一日	人民幣100,000,000元	100%	尚未開始營運
蘇州正豐置業發展有限公司（「蘇州正豐」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年七月十四日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
正茂（平潭）置業發展有限公司（「平潭正茂」）***	(1)	中國／中國內地／二零一七年七月十八日	人民幣50,000,000元	75%	尚未開始營運
西安正榮置業發展有限公司（「西安置業」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年九月十四日	人民幣5,000,000元	100%	尚未開始營運
徐州正銘置業發展有限公司（「徐州正銘」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年九月二十七日	人民幣20,000,000元	100%	尚未開始營運
濟南榮鼎置業有限公司（「濟南榮鼎」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十月十一日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
蘇州正利置業有限公司（「蘇州正利」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十月二十六日	人民幣100,000,000元	100%	尚未開始營運

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
濟南榮璽置業有限公司（「濟南榮璽」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十月三十日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
山東正榮置業有限公司（「山東置業」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十月三十一日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
濟南正馳置業有限公司（「濟南正馳」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十一月一日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
正泰（福州）置業發展有限公司（「福州正泰」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十一月三日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
正升（福州）置業發展有限公司（「福州正升」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十一月十五日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
正豐（莆田）置業發展有限公司（「莆田正豐」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十二月七日	人民幣80,000,000元	100%	尚未開始營運
濟南正啟置業有限公司（「濟南正啟」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十二月七日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
榮基（天津）置業發展有限公司（「天津榮基」）**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十二月八日	人民幣50,000,000元	100%	尚未開始營運
滁州正景華榮置業發展有限公司（「滁州正景華榮」）***	(1)	中國／中國內地／二零一七年十二月八日	人民幣50,000,000元	51%	尚未開始營運

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主要業務
榮泰(福州)置業發展有限公司(「福州榮泰」)**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十二月八日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運
贛州市正碧置業發展有限公司(「贛州正碧」)**	(1)	中國／中國內地／二零一七年十二月十二日	人民幣10,000,000元	100%	尚未開始營運

* 福州匯衡已根據中國法律註冊為外商獨資企業。

** 該等公司為 貴公司的全資附屬公司。

*** 該等公司為 貴公司的非全資附屬公司的附屬公司，因 貴公司於該公司擁有控制權而入賬列為附屬公司。

(1) 該等實體並無就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。

(2) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華達會計師事務所有限公司審核。

(3) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所立信中聯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

(4) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各期間／年度的法定財務報表已分別經中國註冊執業會計師事務所天津津海聯合會計師事務所、天津恒匯聯合會計師事務所(普通合夥)及天津宏源會計師事務所有限公司審核。

(5) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一五年十二月三十一日止期間及截至二零一六年十二月三十一日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華達會計師事務所有限公司審核。

(6) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所蘇州蘇恒會計師事務所有限公司審核。

(7) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華興會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

(8) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所天津宏源會計師事務所有限公司審核。

(9) 按照中國會計原則及法規編製的截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所蘇州蘇恒會計師事務所有限公司審核。

(10) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日止期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華興會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

(11) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日止期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所立信中聯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

(12) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日止期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所福建華達會計師事務所有限公司審核。

(13) 按照中國會計原則及法規編製的註冊成立／成立日期至二零一六年十二月三十一日止期間的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所蘇州蘇恒會計師事務所有限公司審核。

附註(a)： 所呈列應佔股權百分比為 貴集團持有的實益權益。 貴集團於該等實體依法持有的股權因訂有信託融資安排而低於實益權益。

於二零一七年六月三十日， 貴集團將於下列附屬公司的股權合法轉讓予信託融資公司作為抵押物(附註29)。

	於二零一七年六月三十日的質押權益百分比
南京德信	10%
南昌新建	39%

根據上述安排， 貴集團有責任於借款償還後在未來某個日期按固定金額向信託融資公司進行購買。

此外， 貴集團保留在日常業務經營中經營及管理上述項目公司的權力。就此而言，考慮到該安排的實質是為項目開發借款提供該等公司的部分股權作為抵押物及 貴集團保留實際能力管理該等項目公司的財務及經營政策以自該等項目公司的經營活動獲取利益， 貴公司董事認為該等公司的財務狀況及經營業績應全部併入 貴集團財務報表，而不必從法律角度考慮股權轉讓。

附註(b)： 由於 貴集團根據合肥永拓的組織章程細則擁有51%的投票權，故合肥永拓入賬列為貴集團的附屬公司。

2.1 呈列基準

根據「我們的歷史及重組」內「公司重組」及「重組」兩段詳述的公司重組及重組， 貴公司於二零一七年八月二十四日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。於公司重組及重組之前及之後， 貴集團現時旗下各公司受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如公司重組及重組於有關期間之初已完成。

貴集團於有關期間的合併全面收益表、權益變動表及現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。 貴集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況表已予編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列有關附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因公司重組及重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，有關人士(控股股東除外)於公司重組及重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。

其他全面收益的損益及各個組成部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益(即使這將導致非控股權益的結餘出現虧絀)。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數撇銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有標準及詮釋)編製。為編製整個有關期間及中期比較財務資料涵蓋的期間的歷史財務資料，　貴集團已提早採納自二零一七年一月一日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業及可供出售投資除外。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於本歷史財務資料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。　貴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	*以股份為基礎的付款交易的分類及計量*[1]
國際財務報告準則第4號的修訂	*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]
國際財務報告準則第9號	*金融工具*[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*[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40號的修訂	*投資物業之轉換*[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	*對以下準則的修訂：*	
(二零一四年至二零一六年週期)	－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]

[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] 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

預期將適用於　貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

二零一四年七月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第9號的完成版本，將金融工具項目的所有階段集合以代替國際會計準則第39號以及國際財務報告準則第9號的全部過往版本。該準則引入分類及計量、耗蝕及對沖會計處理的新規定。　貴集團已就採納國際財務報告準則第9號的影響進行高度評估。本初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎　貴集團日後得到的進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。採納國際財務報告準則第9號的預期影響概述如下：

(a) **分類及計量**

貴集團預期採納國際財務報告準則第9號將不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公平值計量現時以公平值持有的所有金融資產。由於該等投資擬於可見未來持有，而　貴集團預期於其他全面收益採納以呈列公平值變動，故持作可供銷售的股本投資將按公平值計入其他全面收益。倘投資獲終止確認，為股本投資於其全面收益記錄的收益及虧損不得重新計入損益。

(b) **減值**

國際財務報告準則第9號規定並無根據國際財務報告準則第9號按公平值計入損益的項目以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的債務工具、應收租賃款項、貸款承諾及財務擔保合約須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。貴集團預期採納簡化方式，並將根據於所有其貿易及其他應收款項餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。　貴集團將進行更詳細分析，其將考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計於採納國際財務報告準則第9號後其貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。　貴集團預期採納國際財務報告準則第9號不會對　貴集團的財務表現及財務狀況(包括金融資產的計量和披露)造成重大影響。

國際財務報告準則第15號建立了全新的五步模型以對客戶合約收益進行入賬。根據國際財務報告準則第15號，收益確認的金額反映實體預期向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價。國際財務報告準則第15號的準則提供計量及確認收益的更系統的方法。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。該準則將取代國際財務報告準則項下的所有現有收益確認規定。於二零一六年四月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第15號的修訂，以引入識別表現責任、委託人與代理的應用指引、知識產權許可及過渡安排的實施問題。該等修訂亦旨在幫助確保於實體採納國際財務報告準則第15號時更一致的應用及降低應用準則的成本及複雜性。

貴公司董事認為，根據國際財務報告準則第15號須確認收益的規定與 貴集團目前的收益確認政策類似。根據初步分析，彼等預計初步採納國際財務報告準則第15號不會對 貴集團財務報表列報的金額造成重大影響。然而，彼等將於採納國際財務報告準則第15號後作出額外的定性及定量披露。

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*中投資物業的定義。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。 貴公司董事認為，採納國際財務報告準則第16號將主要影響 貴集團作為租賃(目前分類為經營租賃)承租人的會計處理。預期應用新會計模型將導致資產及負債增加及影響於租期內在損益中確認開支的時間。於二零一七年六月三十日， 貴集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額為人民幣64,771,000元，一年內到期的最低租賃付款為人民幣37,993,000元及一年後及五年內到期的最低租賃付款為人民幣26,778,000元。鑒於 貴集

團於二零一七年六月三十日擁有總資產人民幣94,433,719,000元及總負債人民幣84,893,099,000元， 貴公司董事認為，首次採納國際財務報告準則第16號不會對 貴公司的財務表現及狀況造成重大影響。

於二零一六年十二月刊發的國際會計準則第40號的修訂澄清規定實體應於何時將物業(包括在建開發中物業)轉為投資物業或由投資物業轉出。該修訂指明，倘物業滿足或不再滿足投資物業的定義，且有跡象表明用途發生變更，則認為出現用途變更。單是管理層擬變更物業用途並不表明用途發生變更。預期該修訂將應用於首次應用該修訂的年度報告期初或之後出現的用途變更。 貴集團將於二零一八年一月一日重新評估所持物業的分類，及重新分類物業以反映該日的現行狀況(如適用)。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有能力以主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 貴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 貴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) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；

(b) 其他合約安排所產生的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與 貴公司一致的會計政策按同一報告期間編製。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司之擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔實體的資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公平值應按收購日期的公平值通過損益重新計量。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及 貴集團先前持有的被收購方股權的公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，於評估後其差額將於損益內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行檢討。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估有關商譽的現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額而釐定。當現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確定的減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽成為某現金產生單位(或一組現金產生單位)的一部分，而該單位中的部分業務被出售，當釐定出售該業務的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在此情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。 貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入合併全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。 貴集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以貴集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入作 貴集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後， 貴集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號*持作出售及已終止經營業務的非流動資產*入賬。

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其投資物業及可供出售投資。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於 貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一層級－ 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)

第二層級－ 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法

第三層級－ 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產、開發中物業、持作出售的完工物業及投資物業除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益(惟倘財務報表中有重估資產)。除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：

(i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或

(iii) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體而符合下列任何一項條件，而：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營或合營企業；

(iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

(v) 該方提供一個僱用後福利計劃予 貴集團僱員或任何 貴集團相關人士的實體作為福利；

(vi) 該實體為(a)所述人士控制、或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

所有於物業、廠房及設備投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

汽車	19%
辦公設備及電子裝置	19%-32%
租賃物業裝修	20%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度／期間末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備的項目及最初經確認的任何重大部分於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度／期間的損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售淨收入與賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益(包括物業經營租賃下的租賃權益，而有關物業如非根據經營租賃租出，則符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生年度歸入損益賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益賬確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途當日的公平值。如 貴集團的自用物業轉為投資物業， 貴集團直至改變用途當日前會根據國際會計準則第16號*物業、廠房及設備*把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公平值的任何差額於損益中確認。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

(a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；

(b) 開始發展作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；

(c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或

(d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的完工物業。

持作出售的完工物業

持作出售的完工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定，可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配房地產開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度／期間末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

租約

融資租約乃指資產所有權回報與風險(法定業權除外)幾乎全部轉移至 貴集團的租約。於融資租約開始時，租賃資產的成本值乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務一同記錄(利息除外)，以反映是項購置及融資。資本化融資租約下的資產(包括融資租約下預付土地租賃款項)乃計入物業、廠房及設備，就租賃期及資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租約的融資成本乃就租期長短自損益內扣除，以得出不變的週期收費率。

以融資性質租購合約購入的資產乃列作融資租約，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租約乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔的租約。如 貴集團為出租人，按經營租約出租的資產包括在非流動資產中，而經營租約項下的應收租金於租賃

期內以直線法計入損益。如 貴集團為承租人，經營租約項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自損益內扣除。

根據經營租約預付的土地租金首次乃成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

預付土地租賃付款

預付土地租賃付款指於日常業務過程中租賃土地以開發用作未來銷售的土地租賃預付款項，乃按成本與可變現淨值的較低者呈列，其中處於正常營運週期內者分類為流動資產，而正常營運週期外者分類為非流動資產。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產(如適用)。金融資產初始確認時，以公平值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公平值計入損益的金融資產除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即 貴集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規購買或出售指需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產和初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產。購入目的為於短期內出售的金融資產歸類為持作買賣的金融資產。

按公平值計入損益的金融資產在財務狀況表以公平值列示，公平值淨增加於損益內列為其他收入及收益，而公平值淨減少列為融資成本。該等公平值淨變動不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收益確認」所述政策確認。

初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產在初始確認當日指定，且必須符合國際會計準則第39號的標準。

嵌入主合約的衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作買賣或指定按公平值計入損益，則按公平值計量。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於損益中確認。僅在合約條款變動大幅改變現金流量或在金融資產按公平值重新分類至損益類別時方會按要求重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，計入收購產生的任何折讓或溢價，且包括實際利率中不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的其他收益及收入。貸款減值虧損於損益確認為融資成本，而應收款項的減值虧損於損益確認為其他費用。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及未上市權益投資及債券中的非衍生金融資產。既非分類為持作買賣，又非指定為按公平值計入損益的權益投資分類為可供出售。擬無固定持有期限且可因流動資金需求或市況改變而出售的債券分類至該類別。

初始確認後，可供出售金融投資其後以公平值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收入，直至終止確認投資(屆時累計收益或虧損於損益中的其他收入確認)或投資被釐定已減值(屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益中的其他開支)為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收益及股息收益，根據下文「收益確認」所載政策於損益中確認為其他收入。

當未上市權益投資的公平值由於(a)公平值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估並用於估計公平值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估於短期內出售可供出售金融資產的能力和意圖是否仍適宜。在極少情況下，當 貴集團因缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，管理層有能力及意向在可預見未來持有該等資產或持有至到期日，則 貴集團可選擇重新分類該等金融資產。

倘金融資產從可供出售類別重新分類，則重新分類當日的公平值賬面值為其新攤銷成本，之前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率法於剩餘投資年期內在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即從 貴集團財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或

- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則 貴集團將就 貴集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於 貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面價值與 貴集團可能須償還最高代價兩者的較低者計量。

金融資產減值

貴集團於各有關期間末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。僅當資產初始確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，方才存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人

正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本入賬的金融資產

對於按攤銷成本入賬的金融資產， 貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否獨立客觀減值證據。倘 貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已確定的減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初始確認時的實際利率)貼現。

資產賬面值直接或透過使用撥備賬調減，虧損金額於損益中確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於基於實際角度出發認為不會在未來收回款項，而所有抵押品已變現或已轉撥至 貴集團的情況下撇銷。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生的事件產生，則先前確認的減值虧損將透過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撇銷，收回金額乃計入損益。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言， 貴集團會於各有關期間末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公平值，扣減之前曾被確認在損益的任何減值虧損的差額，將自其他全面收益移除，並在損益確認。

倘股權投資被列作可出售類別，則證據將包括該項投資的公平值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資的原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本的時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值的差額減該項投資先前在損益內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益確認。歸類為可供出售的股權投資的減值虧損不可透過損益撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

確定是否屬「顯著」或「持續」時須作出判斷。在作出判斷時， 貴集團會評估(其中包括)一項投資的公平值少於其成本的持續時間或程度。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值的差額，減以往在損益確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部份。倘債務工具的公平值增加客觀上與在損益確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損透過全面收益表撥回。

按成本列賬的資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列賬的非上市股權工具或與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割的衍生資產出現減值虧損，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(按類似金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時被分類為按公平值計入損益表的金融負債、貸款及借貸，或被指定為一項有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認及倘為貸款及借貸，則應減去直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、應付股東款項、應付關聯公司款項及計息銀行及其他借款。

隨後計量

金融負債按其分類的隨後計量如下：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

金融負債終止確認

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘及僅倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨金額。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及活期存款，以及可即時兑換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成 貴集團現金管理主要部份。

就合併財務狀況表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款(包括定期存款以及性質與現金類似的資產)。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當折現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於有關期間末的現值。因時間流逝而增加的折現值金額會記入損益表財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

收益確認

日常業務過程中銷售物業的收入於符合下列所有條件時確認：

(a) 物業所有權的重大風險及回報轉移至買方；

(b) 並無保留一般與所有權有關的持續管理權或物業的實際控制權；

(c) 收入金額能可靠計量；

(d) 與交易有關的經濟收益可能將流入 貴集團；及

(e) 交易已經或將產生的成本能可靠計量。

於相關物業的建設完工及 貴集團取得相關政府部門發出的項目完工報告、物業已交付予買方及相關應收款項的可收回性得到合理保證時，即符合上述銷售物業的標準。就於收入確認日期前出售的物業收取的付款列入合併財務狀況表的流動負債項下。

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

來自提供物業維護及管理服務的物業管理服務收入於提供相關服務時確認。

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內貼現至金融資產賬面金額淨值的利率予以確認。

銷售其他商品收入乃於擁有權的重大風險及回報已轉移至買方時確認，前提是 貴集團並無就已售貨品保留一般與擁有權有關的管理權或實際控制權。

其他僱員退休福利

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就僱員其薪金按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於　貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息是同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

歷史財務資料以人民幣呈列，而　貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因　貴集團主要業務在中國內地進行。　貴集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兑差額在損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兑差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

因此而產生的匯兑差額於其他全面收益確認並於匯兑波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他全面收益的組成部分，會在損益確認。

編製　貴集團的歷史財務資料時，管理層須於報告日作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承擔－ 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。 貴集團按該等條款及條件作出評估，釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

投資物業及持作銷售的完工物業的分類

貴集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於 貴集團所持有的其他物業而產生現金流量。

估計不明朗因素

下文披露可能引致資產負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

發展中物業及持作出售的完工物業的撥備

貴集團的在建物業及持作出售的完工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。 貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計發展中物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

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

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。 貴集團尚未就其若干物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

在建投資物業於各有關期間末基於獨立專業估值師所提供的經評估市值進行重新估值。該估值乃基於若干假設，其存在不確定因素並可能與實際業績相差甚遠。在進行估計時， 貴集團考慮有關類似物業於活躍市場的當前價格的資料，並採用主要基於各有關期間末已存在市況的假設。

對 貴集團公平值估計的主要假設包括對經參考相同地區及條件下類似物業的現時市場租金後釐定的估計租金價值、適當資本化比率及預期利潤率的假設。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，投資物業的賬面值分別為人民幣3,113,590,000元、人民幣4,785,880,000元、人民幣7,421,860,000元及人民幣7,788,090,000元。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅務虧損，則會確認遞延稅項資產。這需要管理層運用大量的判斷來估計未來應課稅利潤發生的時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。進一步詳情載於歷史財務資料附註19。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控　貴集團業務(包括物業管理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會超過　貴集團合併收入、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　貴集團來自外部顧客的收益僅自其於中國的經營所得且　貴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

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔　貴集團收益的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入指於相關期間的銷售物業收益、物業管理服務收益及租金收益。

對收入及其他收入及收益的分析如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入					
銷售物業	3,024,343	4,291,373	14,534,660	5,370,917	8,037,186
租金收益	10,661	15,367	49,227	25,229	33,696
物業管理服務收益	2,174	3,440	18,772	8,392	14,364
其他	2,381	–	861	–	–
	3,039,559	4,310,180	14,603,520	5,404,538	8,085,246

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
其他收入及收益淨額					
出售一家附屬公司的收益(附註34)	–	434	–	–	–
出售物業、廠房及設備項目的收益	144	–	961	19	312
利息收入	7,077	9,716	36,538	9,881	58,288
沒收按金	4,373	4,146	8,644	5,138	3,770
其他	315	869	2,499	1,560	1,377
	11,909	15,165	48,642	16,598	63,747

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃自以下各項扣除／(計入)後達致：

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已售存貨成本	22	2,120,780	3,196,019	11,669,971	4,117,371	6,360,485
持作出售的完工物業的減值虧損撇銷(附註)		(18,758)	(4,800)	(269,403)	(198,255)	(6,082)
開發中物業確認的減值虧損	21	266,605	107,205	19,747	18,373	35,625
物業、廠房及設備項目折舊	13	16,379	22,412	21,944	11,723	12,016
攤銷其他無形資產	16	183	1,288	1,808	859	1,178
出售物業、廠房及設備項目的虧損		46	8	135	112	7
出售一間附屬公司的收益	34	–	(434)	–	–	–
租金開支		19,283	25,721	26,611	11,967	16,597
核數師薪酬		971	1,521	2,398	1,648	2,940
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：						
薪金及工資		103,802	201,251	289,104	127,708	162,145
養老金計劃供款及社會福利		27,639	35,465	37,719	17,096	20,835

附註： 此項目計入合併全面收益表的銷售成本中。

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	3,095,915	3,618,110	2,996,098	1,385,158	1,462,861
減：資本化利息	(2,914,566)	(3,539,242)	(2,640,026)	(1,181,642)	(1,211,204)
	181,349	78,868	356,072	203,516	251,657

8. 董事及最高行政人員薪酬

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
費用	–	–	–	–	–
其他酬金：					
工資、津貼及實物福利	3,468	4,930	5,248	2,599	3,063
表現掛鈎花紅*	378	252	378	190	196
養老金計劃供款及社會福利	244	276	374	156	208
總計	4,090	5,458	6,000	2,945	3,467

* 貴公司若干執行董事有權獲得花紅付款，花紅付款按 貴集團除税後溢利的比例釐定。

(a) 獨立非執行董事

陸海林先生、沈國權先生及王傳序先生於二零一七年十二月十五日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間並無應付獨立非執行董事的薪酬。

(b) 執行董事及非執行董事

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	袍金	工資、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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
執行董事：					
一黃仙枝先生	—	1,034	108	60	1,202
一林朝陽先生	—	1,034	108	60	1,202
	—	2,068	216	120	2,404
非執行董事：					
一歐國強先生	—	800	108	52	960
一歐國偉先生	—	600	54	72	726
	—	3,468	378	244	4,090

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	袍金	工資、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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
執行董事：					
一黃仙枝先生	—	2,083	18	65	2,166
一林朝陽先生	—	1,325	72	70	1,467
	—	3,408	90	135	3,633
非執行董事：					
一歐國強先生	—	800	108	63	971
一歐國偉先生	—	722	54	78	854
	—	4,930	252	276	5,458

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	袍金	工資、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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
執行董事：					
－黃仙枝先生	－	2,250	108	94	2,452
－林朝陽先生	－	1,475	108	94	1,677
	－	3,725	216	188	4,129
非執行董事：					
－歐國強先生	－	800	108	93	1,001
－歐國偉先生	－	723	54	93	870
	－	5,248	378	374	6,000

截至二零一六年六月三十日止期間（未經審核）

	袍金	工資、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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（未經審核）
執行董事：					
－黃仙枝先生	－	1,124	54	39	1,217
－林朝陽先生	－	713	54	39	806
	－	1,837	108	78	2,023
非執行董事：					
－歐國強先生	－	400	54	39	493
－歐國偉先生	－	362	28	39	429
	－	2,599	190	156	2,945

截至二零一七年六月三十日止期間

	袍金	工資、津貼及實物福利	表現掛鈎花紅	養老金計劃供款及社會福利	薪酬總計
	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
執行董事：					
－黃仙枝先生	－	1,375	56	52	1,483
－林朝陽先生	－	888	56	52	996
	－	2,263	112	104	2,479
非執行董事：					
－歐國強先生	－	400	56	52	508
－歐國偉先生	－	400	28	52	480
	－	3,063	196	208	3,467

黃仙枝先生為　貴公司的行政總裁兼執行董事。於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

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及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的五名最高薪酬僱員分別包括四名董事、四名董事、三名董事、四名董事及兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。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及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，並非　貴公司董事或最高行政人員的餘下一名、一名、兩名、一名及三名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元（未經審核）	人民幣千元
工資、津貼及實物福利	417	640	1,742	500	1,423
表現掛鈎花紅	54	54	108	27	83
養老金計劃供款及社會福利	60	67	187	39	156
總計	531	761	2,037	566	1,662

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員、最高薪酬僱員人數如下：

	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
				(未經審核)	
零至500,000港元	–	–	–	–	–
500,001港元至1,000,000港元	1	1	1	1	3
1,000,001港元至1,500,000港元	–	–	1	–	–
總計	1	1	2	1	3

10. 所得稅

貴集團須就 貴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， 貴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。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於有關期間並無現時於香港產生的任何應課稅溢利。

貴集團於中國內地經營的附屬公司於有關期間須按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、借款成本及企業房地產開發支出)。 貴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。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項：					
中國企業所得稅	184,392	341,553	741,022	358,277	369,760
中國土地增值稅	115,192	206,150	548,426	390,212	338,713
遞延稅項(附註19)	44,548	(166,738)	(167,762)	(87,866)	(114,508)
年／期內稅項支出總額	344,132	380,965	1,121,686	660,623	593,965

於各有關期間， 貴公司及其附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	424,233	799,904	2,364,908	1,219,798	970,554
按法定所得稅率計算	106,058	199,976	591,227	304,950	242,639
地方稅務局頒佈不同稅項徵費的影響*	–	3,452	–	–	–
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	–	–	1,801	203	4,535
不可扣稅開支	30,798	28,493	15,174	9,259	6,885
過往年度利用的稅務虧損及可扣減暫時差異	(34,122)	(74,660)	(71,088)	(34,092)	(46,609)
未確認的可扣減暫時差異	60,493	38,560	77,838	26,678	57,236
未確認的稅務虧損	94,511	30,532	95,415	60,966	75,244
土地增值稅撥備	115,192	206,150	548,426	390,212	338,713
土地增值稅的稅務影響	(28,798)	(51,538)	(137,107)	(97,553)	(84,678)
按 貴集團實際稅率計算的稅項費用	344,132	380,965	1,121,686	660,623	593,965

* 該金額受若干附屬公司所在當地稅務局確定的評估及徵收模式下較高稅項的影響。

合併財務狀況表內的應付稅項指：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付稅項				
中國企業所得稅	193,360	361,266	527,689	581,961
中國土地增值稅	54,097	118,515	484,124	519,784
	247,457	479,781	1,011,813	1,101,745

11. 股息

自註冊成立以來　貴公司並無派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

就本報告而言，由於公司重組及重組已於二零一七年八月二十四日完成及於附註2.1作進一步說明的於有關期間歷史財務資料的呈列基準，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關期間的有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	機動車	辦公設備及電子設備	租賃改良工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一四年十二月三十一日				
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日：				
成本	49,880	18,445	6,758	75,083
累計折舊	(28,033)	(8,078)	(1,900)	(38,011)
賬面淨值	21,847	10,367	4,858	37,072
於二零一四年一月一日，				
扣除累計折舊	21,847	10,367	4,858	37,072
添置	11,372	14,047	15,226	40,645
出售	(183)	(507)	—	(690)
年度折舊撥備	(7,541)	(4,911)	(3,927)	(16,379)
於二零一四年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	25,495	18,996	16,157	60,648
於二零一四年十二月三十一日：				
成本	61,069	31,985	21,984	115,038
累計折舊	(35,574)	(12,989)	(5,827)	(54,390)
賬面淨值	25,495	18,996	16,157	60,648
二零一五年十二月三十一日				
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日：				
成本	61,069	31,985	21,984	115,038
累計折舊	(35,574)	(12,989)	(5,827)	(54,390)
賬面淨值	25,495	18,996	16,157	60,648
於二零一五年一月一日，				
扣除累計折舊	25,495	18,996	16,157	60,648
添置	2,271	6,622	4,746	13,639
出售	(156)	(419)	—	(575)
年度折舊撥備	(7,252)	(7,693)	(7,467)	(22,412)
於二零一五年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	20,358	17,506	13,436	51,300
於二零一五年十二月三十一日：				
成本	63,184	38,188	26,730	128,102
累計折舊	(42,826)	(20,682)	(13,294)	(76,802)
賬面淨值	20,358	17,506	13,436	51,300

	機動車	辦公設備及電子設備	租賃改良工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一六年十二月三十一日				
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日：				
成本	63,184	38,188	26,730	128,102
累計折舊	(42,826)	(20,682)	(13,294)	(76,802)
賬面淨值	20,358	17,506	13,436	51,300
於二零一六年一月一日，				
扣除累計折舊	20,358	17,506	13,436	51,300
添置	18,057	3,352	747	22,156
出售	(1,313)	(5)	—	(1,318)
年度折舊撥備	(7,950)	(7,477)	(6,517)	(21,944)
於二零一六年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	29,152	13,376	7,666	50,194
於二零一六年十二月三十一日：				
成本	79,928	41,535	27,477	148,940
累計折舊	(50,776)	(28,159)	(19,811)	(98,746)
賬面淨值	29,152	13,376	7,666	50,194
二零一七年六月三十日				
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日：				
成本	79,928	41,535	27,477	148,940
累計折舊	(50,776)	(28,159)	(19,811)	(98,746)
賬面淨值	29,152	13,376	7,666	50,194
於二零一七年一月一日，				
扣除累計折舊	29,152	13,376	7,666	50,194
添置	5,286	2,040	2,417	9,743
出售	(575)	(27)	—	(602)
期間折舊撥備	(4,487)	(3,494)	(4,035)	(12,016)
於二零一七年六月三十日，				
扣除累計折舊	29,376	11,895	6,048	47,319
於二零一七年六月三十日：				
成本	84,639	43,548	29,894	158,081
累計折舊	(55,263)	(31,653)	(23,846)	(110,762)
賬面淨值	29,376	11,895	6,048	47,319

14. 投資物業

	在建	完工	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日的賬面值	359,178	876,302	1,235,480
添置	1,293,054	—	1,293,054
公平值調整所得收益淨額	(21,980)	607,036	585,056
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日的賬面值	1,630,252	1,483,338	3,113,590
添置	187,915	—	187,915
轉撥	(448,004)	448,004	—
轉撥自持作出售已竣工物業(附註22)	—	711,546	711,546
公平值調整所得收益淨額	194,056	578,773	772,829
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日的賬面值	1,564,219	3,221,661	4,785,880
添置	892,495	—	892,495
轉撥	(621,974)	621,974	—
轉撥自在建物業(附註21)	963,522	—	963,522
轉撥自持作出售已竣工物業(附註22)	—	185,813	185,813
公平值調整所得收益淨額	218,362	375,788	594,150
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日的賬面值	3,016,624	4,405,236	7,421,860
添置	316,675	—	316,675
轉撥	(12,336)	12,336	—
公平值調整所得收益淨額	(8,073)	57,628	49,555
於二零一七年六月三十日的賬面值	3,312,890	4,475,200	7,788,090

貴集團的投資物業位於中國內地。 貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司(「仲量聯行」)的評估於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日分別重估為人民幣3,113,590,000元、人民幣4,785,880,000元、人民幣7,421,860,000元及人民幣7,788,090,000元。 貴集團的高級財務經理及財務總監經 貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責 貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。 貴集團的高級財務經理及財務總監已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，貴集團總賬面值分別約人民幣959,101,000元、人民幣1,401,275,000元、人民幣4,059,220,000元及人民幣4,256,141,000元的若干投資物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他貸款作抵押(附註29)。

公平值層級

下表說明貴集團投資物業的公平值計量層級：

	於二零一四年十二月三十一日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價(第一級)	重大可觀察輸入數據(第二級)	重大不可觀察輸入數據(第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量				
商業物業				
在建中	—	—	1,630,252	1,630,252
已竣工	—	—	1,483,338	1,483,338
	—	—	3,113,590	3,113,590

	於二零一五年十二月三十一日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價(第一級)	重大可觀察輸入數據(第二級)	重大不可觀察輸入數據(第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量				
商業物業				
在建中	—	—	1,564,219	1,564,219
已竣工	—	—	3,221,661	3,221,661
	—	—	4,785,880	4,785,880

	於二零一六年十二月三十一日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價(第一級)	重大可觀察輸入數據(第二級)	重大不可觀察輸入數據(第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的				
經常性公平值計量				
商業物業				
在建中	—	—	3,016,624	3,016,624
已竣工	—	—	4,405,236	4,405,236
	—	—	7,421,860	7,421,860

	於二零一七年六月三十日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價(第一級)	重大可觀察輸入數據(第二級)	重大不可觀察輸入數據(第三級)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的				
經常性公平值計量				
商業物業				
在建中	—	—	3,312,890	3,312,890
已竣工	—	—	4,475,200	4,475,200
	—	—	7,788,090	7,788,090

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值方法及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍			
			十二月三十一日			六月三十日
			二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
已竣工商業物業	收入資本化法	估計租金（每平方米及每月）	人民幣29-235元	人民幣29-239元	人民幣29-240元	人民幣29-245元
		資本化比率	3.5%-5%	3.5%-5%	3.5%-5%	3.5%-5%
在建商業物業	比較法	預期利潤率	15%	8%-18%	10%-20%	10%-20%

已竣工商業物業的公平值乃通過收入資本化法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租約而產生及／或在現行市況下可能取得的租金收入淨額（就租約的潛在續租收入作出充分撥備），然後加以資本化，以按適當的資本化比率釐定公平值。亦會在適當情況下參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

估計租金大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。長期空置率及資本化比率單獨大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。

在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並（如適用）經扣除以下項目後得出物業的公平值（假設其已竣工）：

- 市場參與者完成物業將產生的估計建築成本及專業費用；及
- 市場參與者將房地產開發至竣工所要求持有的估計利潤率。

估計建築成本越高，將會導致在建投資物業公平值越低。

15. 預付土地租賃付款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初的賬面值	2,372,544	7,028,552	1,095,331	7,328,831
年／期內增加	5,610,403	141,521	6,549,341	5,480,001
轉撥至開發中物業（附註21）	(954,395)	(6,074,742)	(315,841)	(6,356,682)
於年／期末的賬面值	7,028,552	1,095,331	7,328,831	6,452,150
減：即期部分	5,989,700	86,564	6,941,396	6,064,715
非即期部分	1,038,852	1,008,767	387,435	387,435

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，貴集團總賬面值分別約人民幣6,890,077,000元、人民幣681,221,000元、人民幣4,442,747,000元及人民幣1,237,475,000元的若干預付土地租賃付款已質押，為貴集團獲授的銀行及其他貸款作抵押（附註29）。

16. 其他無形資產

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件				
年／期初：				
成本	264	4,503	6,977	8,667
累計攤銷	(150)	(333)	(1,621)	(3,429)
賬面淨值	114	4,170	5,356	5,238
年／期初賬面值	114	4,170	5,356	5,238
添置	4,239	2,474	1,690	592
年／期內已撥備攤銷	(183)	(1,288)	(1,808)	(1,178)
年／期末賬面值	4,170	5,356	5,238	4,652
年／期末：				
成本	4,503	6,977	8,667	9,259
累計攤銷	(333)	(1,621)	(3,429)	(4,607)
賬面淨值	4,170	5,356	5,238	4,652

17. 於合營企業的投資

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	—	—	46,894	1,268,569

貴集團與合營企業的貿易應收款項及應付款項結餘於歷史財務資料附註38披露。

(a) 貴集團合營企業詳情

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團應佔擁有權百分比	主要活動
		人民幣千元		
長沙正榮正泰置業發展有限公司	中國長沙 二零一六年	100,000	50%	物業開發
武漢正榮正升置業有限公司	中國武漢 二零一六年	100,000	50%	物業開發
合肥和桂房地產有限公司	中國合肥 二零一七年	100,000	33%	物業開發
合肥碧榮房地產有限公司	中國合肥 二零一七年	20,000	49%	物業開發
蘇州融輝置業有限公司	中國蘇州 二零一七年	100,000	49%	物業開發
南昌建美房地產有限公司*(附註)*	中國南昌 二零一七年	10,000	19%	物業開發

附註： 於往績記錄期，南昌建美房地產有限公司(「南昌建美」)有五名股東，分別持有20%、19%、21%、19%及21%股權。根據南昌建美的組織章程細則，南昌建美的所有股東決議案須由五名股東一致議決。鑒於該規定，南昌建美入賬列為 貴公司的合營企業，儘管貴公司於有關期間僅持有19%股權。

(b) 武漢正榮正升置業有限公司(截至二零一七年六月三十日止六個月被視為 貴集團的重要合營企業)與中國內地的另一名合營夥伴共同開發一個物業開發項目，採用權益法入賬。

下表列示有關武漢正榮正升置業有限公司的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與合併財務報表內的賬面金額對賬：

	二零一七年 六月三十日
	人民幣千元
現金及現金等價物	1,854
其他流動資產	6,013,544
流動資產	6,015,398
非流動資產	505
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(63,026)
其他流動負債	(66,663)
流動負債	(129,689)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	(4,300,000)
資產淨值	1,586,214
與 貴集團於合營企業的權益對賬：	
貴集團所佔擁有權比例	50%
貴集團應佔合營企業資產淨值	793,107
就關聯方交易的未變現損益作出調整	(288)
投資的賬面金額	792,819
收益	—
開支	(8,881)
稅項	—
期內虧損及全面收入總額	(8,881)

(c) 下表說明 貴集團並非個別屬重大的合營企業的概要財務資料：

	十二月三十一日	六月三十日
	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
年／期內分佔合營企業虧損	(7,205)	(13,486)
分佔合營企業的全面收益總額	(7,205)	(13,486)
就關聯方交易的未變現損益作出調整	(901)	—
貴集團於合營企業投資的賬面值總額	46,894	475,750

貴公司董事認為，由於合營企業投資被視為可全數收回，故於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日無需計提減值撥備。

18. 投資於聯營公司

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	—	—	—	11,226

貴集團與聯營公司的貿易應收款項及應付款項結餘於歷史財務資料附註38披露。

貴集團聯營公司詳情

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團應佔擁有權百分比	主要活動
		人民幣千元		
鄭州盛清房地產有限公司	中國鄭州 二零一七年	47,667	24%	物業開發

19. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及負債於各有關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷未來應課稅溢利的虧損	抵銷未來應課稅溢利的廣告費	應計工資及福利	應計建築成本	未變現預收收益	應計土地增值稅	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日	31,209	—	2,139	34,957	49,327	3,265	120,897
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項	9,260	8,434	2,079	(20,863)	96,971	5,835	101,716
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	40,469	8,434	4,218	14,094	146,298	9,100	222,613
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項	(7,719)	(8,381)	911	11,021	349,433	14,680	359,945
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	32,750	53	5,129	25,115	495,731	23,780	582,558
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項	(10,336)	2,220	183	(5,745)	239,192	90,786	316,300
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	22,414	2,273	5,312	19,370	734,923	114,566	898,858
期內計入／(扣除自)損益的遞延稅項	8,225	(1,810)	(2,125)	1,450	101,696	19,461	126,897
於二零一七年六月三十日	30,639	463	3,187	20,820	836,619	134,027	1,025,755

遞延稅項負債

	投資物業產生的公平值調整
	人民幣千元
於二零一四年一月一日	149,083
年內自損益扣除的遞延稅項	146,264
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	295,347
年內自損益扣除的遞延稅項	193,207
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	488,554
年內自損益扣除的遞延稅項	148,538
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	637,092
期內自損益扣除的遞延稅項	12,389
於二零一七年六月三十日	649,481

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	180,140	566,597	821,090	921,678
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(252,874)	(472,593)	(559,324)	(545,404)
	(72,734)	94,004	261,766	376,274

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自二零零八年一月一日起生效並適用於二零零七年十二月三十一日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區存在稅收安排，可採用較低預扣稅率。 貴集團的適用稅率為10%。因此， 貴集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自二零零八年一月一日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，並無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項負債。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將就拓展 貴集團的經營而於中國內地保留，故該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，與於並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共分別約人民幣168,397,000元、人民幣567,881,000元、人民幣1,650,874,000元及人民幣1,959,994,000元。

20. 可供出售投資

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計的				
非上市投資	1,530	1,438,020	—	508,578
減：即期	1,530	1,438,020	—	—
非即期	—	—	—	508,578

上述投資包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的信託及基金投資，指定為可供出售投資，並按公平值計量。

21. 開發中物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	9,291,939	27,714,867	39,512,885	37,524,366
添置	20,311,699	11,267,843	17,227,538	6,991,326
轉撥自預付土地租賃付款（附註15）	954,395	6,074,742	315,841	6,356,682
轉撥至持作出售已竣工物業（附註22）	(2,586,735)	(5,437,362)	(18,844,811)	(7,783,861)
轉撥至投資物業（附註14）	—	—	(963,522)	—
已確認減值虧損（附註6）	(266,605)	(107,205)	(19,747)	(35,625)
轉撥至持作出售已竣工物業的減值虧損（附註22）	10,174	—	296,182	32,814
年／期末	27,714,867	39,512,885	37,524,366	43,085,702

附註： 貴集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日， 貴集團總賬面值分別約人民幣19,314,896,000元、人民幣27,494,809,000元、人民幣14,015,451,000元及人民幣18,774,915,000元的若干開發中物業已質押，為 貴集團獲授的銀行及其他貸款作抵押（附註29）。

於二零一五年十二月三十一日， 貴集團就正榮集團有限公司（「正榮集團公司」）的附屬公司正榮（馬尾）投資發展有限公司（「馬尾投資」）的若干銀行貸款人民幣400,000,000元提供擔保。於二零一五年十二月三十一日，上述貸款亦由 貴集團質押賬面值為人民幣258,015,000元的資產作抵押。進一步詳情載於歷史財務資料附註38。

於二零一四年十二月三十一日， 貴集團總賬面值分別約人民幣95,343,000元的若干開發中物業已質押，為授予一名第三方的銀行貸款作抵押（附註35(2)）。

開發中物業的減值撥備變動如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(10,174)	(266,605)	(373,810)	(97,375)
已確認減值虧損(附註6)	(266,605)	(107,205)	(19,747)	(35,625)
轉撥至持作出售已竣工物業的減值虧損(附註22)	10,174	—	296,182	32,814
年／期末	(266,605)	(373,810)	(97,375)	(100,186)

開發中物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

22. 持作出售已竣工物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	555,294	1,029,833	2,564,430	9,526,678
轉撥自開發中物業(附註21)	2,586,735	5,437,362	18,844,811	7,783,861
轉撥至投資物業(附註14)	—	(711,546)	(185,813)	—
轉撥至銷售成本(附註6)	(2,120,780)	(3,196,019)	(11,669,971)	(6,360,485)
減值虧損撇銷(附註6)	18,758	4,800	269,403	6,082
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註21)	(10,174)	—	(296,182)	(32,814)
年／期末賬面值	1,029,833	2,564,430	9,526,678	10,923,322

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，貴集團總賬面值分別約人民幣381,936,000元、人民幣788,815,000元、人民幣4,247,233,000元及人民幣4,442,124,000元的若干持作出售已竣工物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他貸款作抵押(附註29)。

於二零一五年十二月三十一日，貴集團總賬面值約人民幣1,695,000元的若干持作出售已竣工物業已質押，為授予關聯方正榮物業服務有限公司(「江西物業管理」)的銀行貸款作抵押(附註38)。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團總賬面值分別約人民幣48,633,000元及人民幣36,324,000元的若干持作出售已竣工物業已質押，為授予第三方的銀行貸款作抵押(附註35)。

持作出售已竣工物業的減值撥備變動如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	56,243	47,659	42,859	69,638
減值虧損撇銷(附註6)	(18,758)	(4,800)	(269,403)	(6,082)
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註21)	10,174	—	296,182	32,814
年／期末	47,659	42,859	69,638	96,370

持作出售已竣工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

23. 貿易應收款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	13,985	4,038	10,205	21,188
減值	—	—	—	—
	13,985	4,038	10,205	21,188

貿易應收款項主要指應收租戶租金。 貴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 貴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。於各有關期間末基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,764	4,038	10,205	16,872
一年以上	11,221	—	—	4,316
	13,985	4,038	10,205	21,188

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擁有良好往績記錄的獨立客戶。根據過往經驗， 貴公司董事認為，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。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購土地使用權的預付款項	1,482,214	138,500	305,786	1,587,827
建築成本預付款項	38,822	44,669	49,283	84,439
於合營企業的投資預付款項	—	—	116,141	—
其他可收回稅	359,460	901,518	1,280,497	1,371,136
按金	134,562	387,831	696,731	3,594,633
應收第三方款項	117,036	128,753	—	—
與第三方的土地使用權有關的預付款項	—	—	—	1,311,392
應收附屬公司非控股股東款項	229,240	436,240	571,270	643,970
其他應收款項	62,161	53,158	72,166	96,762
	2,423,495	2,090,669	3,091,874	8,690,159

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。於有關期間概無就其他應收款項減值計提任何撥備。

25. 現金及現金等價物、受限制現金及已質押存款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	1,637,286	4,775,849	18,506,779	11,938,543
減：受限制現金	275,949	1,726,115	2,984,436	3,819,566
已抵押存款	335,545	519,007	832,654	758,334
現金及現金等價物	1,025,792	2,530,727	14,689,689	7,360,643

根據有關中國法規， 貴集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，該等受限制現金分別為人民幣275,949,000元、人民幣1,726,115,000元、人民幣2,984,436,000元及人民幣2,319,566,000元。於二零一七年六月三十日，受限制現金包括定期存款人民幣1,500,000,000元，乃於 貴集團獲得時於三個月後到期及按定期存款利率賺取利息。

於二零一五年十二月三十一日，為數人民幣123,500,000元的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，為數人民幣335,545,000元、人民幣395,507,000元、人民幣832,654,000元及人民幣758,334,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兑票據的抵押品。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兑換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》， 貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約歷史的信譽可靠的銀行。現金及銀行結餘的賬面值與其公平值相若。

26. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,175,039	4,440,598	5,428,244	4,881,811
一年以上	56,122	76,532	78,197	83,216
	2,231,161	4,517,130	5,506,441	4,965,027

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

27. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關留置按金	345,904	479,695	512,420	401,355
物業銷售相關按金	19,235	24,363	37,329	48,906
附屬公司非控股股東墊款	85,600	30,500	68,600	1,215,804
維修基金	61,214	59,043	78,520	80,937
應付利息	105,426	103,845	102,067	107,767
應付工資及福利	38,871	56,368	74,463	59,258
僱員墊款	1,586	2,120	697	810
營業稅及附加	8,276	21,748	43,390	38,780
第三方墊款	25,680	—	—	—
與土地使用權有關的按金	—	—	—	885,532
其他	44,304	33,063	50,547	57,297
	736,096	810,745	968,033	2,896,446

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。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

28. 客戶墊款

客戶墊款指就　貴集團於各有關期間末預售物業而自買家收取的銷售所得款項。

29. 計息銀行及其他借款

	二零一四年十二月三十一日			二零一五年十二月三十一日			二零一六年十二月三十一日			二零一七年六月三十日		
	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元	實際利率(%)	到期日	人民幣千元
即期												
銀行貸款－無抵押			–			–	8.50	二零一七年	120,000			–
其他貸款－有抵押	6.00至18.90	二零一五年	989,401	5.00至15.62	二零一六年	1,175,295	6.30至15.62	二零一七年	3,474,624	7.70至11.80	二零一八年	1,967,657
其他貸款－無抵押	7.20	二零一五年	150,000	7.20至12.00	二零一六年	450,000	6.00至9.50	二零一七年	850,000			–
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	6.46至8.92	二零一五年	2,622,789	5.43至10.46	二零一六年	3,922,014	5.77至7.35	二零一七年	1,346,701	4.75至7.35	二零一八年	5,945,044
長期銀行貸款的即期部分－無抵押			–			–	7.13	二零一七年	148,437			–
長期其他貸款的即期部分－有抵押	8.80至15.50	二零一五年	9,986,034	8.61至15.37	二零一六年	3,684,158	5.64至10.23	二零一七年	4,044,393	5.50至15.05	二零一八年	6,101,677
長期銀行貸款的即期部分－無抵押	14.50	二零一五年	45,000	10.88至14.50	二零一六年	180,000	7.49至13.80	二零一七年	335,000	13.80	二零一八年	250,000
			13,793,224			9,411,467			10,319,155			14,264,378
非即期												
銀行貸款－有抵押	6.46至8.61	二零一六至一九年	3,310,332	5.43至10.46	二零一七至一九年	4,995,355	6.00至7.15	二零一八至一九年	6,310,945	4.75至7.35	二零一八至二一年	5,175,280
其他貸款－有抵押	8.61至15.87	二零一六至二一年	12,756,932	9.50至14.50	二零一七至二一年	10,951,533	5.55至15.05	二零一八至二一年	17,862,161	5.50至15.05	二零一八至二一年	15,094,506
其他貸款－無抵押	10.88至11.38	二零一六年	320,000			–	4.75至7.49	二零一八年	541,800	6.50至7.30	二零一八至二零年	1,879,693
			16,387,264			15,946,888			24,714,906			22,149,479
			30,180,488			25,358,355			35,034,061			36,413,857

銀行及其他借款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
應於一年內償還	13,793,224	9,411,467	10,319,155	14,264,378
應於第二年償還	13,126,563	10,774,848	17,427,532	16,981,467
應於二至五年內償還	2,970,701	4,897,040	7,287,374	5,168,012
應於五年後償還	290,000	275,000	—	—
小計	16,387,264	15,946,888	24,714,906	22,149,479
	30,180,488	25,358,355	35,034,061	36,413,857

貴集團的借款均以人民幣計值。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團的借款最高分別為人民幣5,862,949,000元、人民幣3,623,012,000元、人民幣3,477,075,000元及人民幣3,367,364,000元，均為浮息借款。

貴集團的若干銀行及其他借款由質押以下於各有關期間末賬面值如下的資產作抵押：

		十二月三十一日			六月三十日
	附註	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	14	959,101	1,401,275	4,059,220	4,256,141
預付土地租賃付款	15	6,890,077	681,221	4,442,747	1,237,475
開發中物業	21	19,314,896	27,494,809	14,015,451	18,774,915
持作出售已竣工物業	22	381,936	788,815	4,247,233	4,442,124
受限制現金	25	—	123,500	—	—

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東已分別以正榮集團公司的108,100,800股、180,168,000股、162,151,200股及270,252,000股股份質押 貴集團若干不超過人民幣57,699,000元、人民幣453,770,000元、人民幣346,153,000元及人民幣1,044,155,000元的其他借款。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團有限公司已分別就 貴集團若干不超過人民幣5,968,570,000元、人民幣5,040,043,000元、人民幣15,600,789,000元及人民幣15,414,773,000元的銀行及其他借款作出擔保。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東已分別就若干不超過人民幣4,674,232,000元、人民幣4,052,299,000元、人民幣3,380,328,000元及人民幣3,096,905,000元的銀行及其他借款作出擔保。

此外，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團公司及控股股東已共同就 貴集團若干分別不超過人民幣17,612,205,000元、人民幣10,120,651,000元、人民幣7,411,408,000元及人民幣10,554,192,000元的銀行貸款作出擔保。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團已質押為數人民幣926,190,000元及人民幣873,720,000元的有關已售物業的未來所得款項，作為取得分別為數人民幣484,350,000元及人民幣600,000,000元的銀行及其他借款的抵押品。

貴公司管理層已評估，計息銀行借款及其他借款的公平值與其賬面值相若，在很大程度上是由於該等借款乃基於現行市場利率於 貴集團與獨立第三方金融機構間作出。

30. 公司債券

債券名稱	二零一六年一月一日 期初結餘	二零一六年發行者	利息開支	付款	二零一六年十二月三十一日 期末結餘
	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
正榮債券I	—	1,957,790	30,987	—	1,988,777

債券名稱	二零一七年一月一日 期初結餘	二零一七年發行者	利息開支	付款	二零一七年六月三十日 期末結餘
	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
正榮債券I	1,988,777	—	70,108	—	2,058,885

於各有關期間末， 貴集團應償還的公司債券如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應於二至五年內償還	—	—	1,988,777	2,058,885

於二零一六年十月十日， 貴集團的全資附屬公司江西房地產發行本金額為人民幣2,000,000,000元的三年期公司債券(「正榮債券I」)，債券於上海證券交易所上市。正榮債券I以人民幣計值並按年利率6.4%計息，應自二零一七年十月十日起於每年的十月十日或最接近十月十日的營業日按年支付。經扣除保險成本後， 貴集團因發行收取所得款項淨額人民幣1,957,790,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月的實際年利率為7.22%。

根據正榮債券I的條款，江西房地產可選擇於第二年末調整利率(剩餘期間將固定)，且債券持有人可選擇按相等於債券本金額100%另加截至購股權行使日期應計及未付利息的價格將債券全部或部分售回予江西房地產。

於初步確認後，公司債券其後採用實際利率法按攤銷成本計量。收益及虧損於終止確認負債時通過實際利率攤銷過程於損益內確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分的各項費用或成本。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，公司債券的公平值分別為人民幣1,996,770,000元及人民幣2,068,062,000元。公平值按債券於該等日期的市價計算。江西房地產發行的正榮債券I的公平值計量分類為公平值層級的第一級，原因是其於上海證券交易所上市。

31. 股本

股份

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	美元	美元	美元	美元
法定：				
5,000,000股每股面值0.01美元的普通股 ..	50,000	50,000	50,000	50,000

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
已發行及悉數繳足：				
1股面值0.01美元的普通股	—	—	—	—

貴公司於二零一四年七月二十一日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於其註冊成立日期， 貴公司已將1股0.01美元的普通股配發予認購人，並於同日轉讓予Warm Shine Limited（由歐國偉先生控制的公司）。

於本報告日期， 貴公司向Warm Shine Limited、RoYue Limited、RoSheng Limited RoJing Limited及Sky Bridge Limited分別配發3,618股、37,876股、3,630股、2,375股及2,500股普通股， 貴公司當時已發行股本為500美元。

32. 儲備

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及截至二零一七年六月三十日止六個月， 貴集團的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

(a) **資本儲備**

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與就收購附屬公司的非控股權益已付代價公平值之間的任何差額自資本儲備扣除。資本儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

(b) **法定盈餘儲備**

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按稅後溢利淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(c) **合併儲備**

貴集團的合併儲備指公司重組及重組完成前 貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及 貴集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的注資。

33. 合併現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及其他借款	公司債券	應付股東款項	應付關聯公司款項	來自融資活動的負債總額
	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
於二零一四年一月一日	14,906,474	–	89,428	2,259,705	17,255,607
融資活動所得現金流量	15,274,014	–	3,764	(1,081,247)	14,196,531
非融資活動所得現金流量	–	–	–	(824)	(824)
非現金變動	–	–	–	–	–
於二零一四年十二月三十一日	30,180,488	–	93,192	1,177,634	31,451,314
融資活動所得現金流量	(4,822,133)	–	1,000	(407,247)	(5,228,380)
非融資活動所得現金流量	–	–	–	4,204	4,204
非現金變動：					
出售附屬公司(附註34)	–	–	–	(351)	(351)
債轉股(附註38(vi))	–	–	–	(630,000)	(630,000)
於二零一五年十二月三十一日	25,358,355	–	94,192	144,240	25,596,787
融資活動所得現金流量	9,675,706	1,957,790	(14,336)	(134,778)	11,484,382
非融資活動所得現金流量	–	–	–	(1,814)	(1,814)
非現金變動：					
應計利息(附註30)	–	30,987	–	–	30,987
於二零一六年十二月三十一日	35,034,061	1,988,777	79,856	7,648	37,110,342
融資活動所得現金流量	1,379,796	–	–	262,359	1,642,155
非融資活動所得現金流量	–	–	–	11,972	11,972
非現金變動：					
應計利息(附註30)	–	70,108	–	–	70,108
於二零一七年六月三十日	36,413,857	2,058,885	79,856	281,979	38,834,577

34. 出售附屬公司

福建昭誠貿易有限公司(「昭誠貿易」)

根據日期為二零一五年十一月二十八日的股份轉讓協議， 貴集團以人民幣22,500,000元的現金代價向正榮集團公司出售其於昭誠貿易的75%股權。代價乃經參考於二零一五年十一月二十八日出售昭誠貿易股權的相應價值釐定。

	二零一五年 人民幣千元
出售的淨資產：	
現金及銀行結餘	49
預付款項、按金及其他應收款項	87,155
物業、廠房及設備	10
其他應付款項、已收按金及應計費用	(57,442)
應付股東款項	(351)
	29,421
非控股權益	(7,355)
出售附屬公司的收益	434
以現金償付	22,500

有關出售附屬公司的現金及銀行結餘流入淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	22,500
出售的現金及銀行結餘	(49)
有關出售昭誠貿易的現金及銀行結餘流入淨額	22,451

35. 或然負債

於各有關期間末，未於合併財務報表內撥備的或然負債如下：

		十二月三十一日			六月三十日
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向銀行作出的					
有關授予 貴集團					
物業買家					
融資的擔保	(1)	4,851,674	11,775,835	18,129,489	21,486,407
向銀行及其他機構作出的					
有關授予關聯公司及					
第三方融資的擔保	(2)	758,900	1,075,800	—	—
		5,610,574	12,851,635	18,129,489	21,486,407

(1) 貴集團就若干銀行向 貴集團持作出售的竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款， 貴集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

貴集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

於有關期間， 貴集團並未就向 貴集團持作出售的竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。 貴公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

(2) 貴集團就授予關聯公司及第三方的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。 貴公司董事認為毋須就擔保計提撥備。進一步詳情載於歷史財務資料附註21、附註22及附註38。

36. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，協定租賃租期介乎1至21年。租賃條款一般要求承租人支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於各有關期間末， 貴集團根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃應收的到期未來最低租賃收款額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	10,309	44,960	54,353	103,229
第二至第五年（包括首尾兩年）	31,482	186,430	189,651	317,377
五年後	27,783	189,320	210,949	306,447
	69,574	420,710	454,953	727,053

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排承租若干辦公物業，協定租期介乎1至5年，租賃期滿後可選擇續約，但所有條款需重新商定。

於各有關期間末， 貴集團根據不可撤銷經營租賃的到期未來最低租賃付款額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	36,776	43,062	39,005	37,993
第二至第五年（包括首尾兩年）	49,474	53,178	19,264	26,778
	86,250	96,240	58,269	64,771

37. 承擔

除上文附註36所詳述的經營租賃承擔外， 貴集團於有關期間末擁有以下資本承擔：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：				
房地產開發活動	10,108,847	10,437,436	6,982,580	7,207,405
收購土地使用權	171,330	146,634	163,621	1,180,606
	10,280,177	10,584,070	7,146,201	8,388,011

38. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
歐宗榮先生	控股股東
歐國強先生	控股股東
正榮集團公司	由控股股東控制的公司
馬尾投資	由控股股東控制的公司
福州正榮物業管理有限公司(「福州物業管理」)	由控股股東控制的公司
江西物業管理	由控股股東控制的公司
正榮集團(上海)置業有限公司 (「正榮集團(上海)置業有限公司」)	由控股股東控制的公司
上海正榮實業投資合夥企業(有限合夥) (「正榮有限合夥」)	由控股股東控制的實體
長沙正榮正泰置業有限公司(「長沙正榮正泰」)	合營企業
武漢正榮正升置業有限公司(「武漢正升」)	合營企業
蘇州融輝置業有限公司(「蘇州融輝」)	合營企業
南昌建美房地產有限公司(「南昌建美」)	合營企業

關聯方名稱	與 貴集團的關係
合肥碧榮房地產有限公司(「合肥碧榮」)	合營企業
合肥和桂房地產有限公司(「合肥和桂」)	合營企業
鄭州盛清房地產開發有限公司(「鄭州盛清」)	聯營公司
正榮公益基金會(「正榮基金」)	控股股東的緊密家族成員為貴公司董事

(2) **重大關聯方交易**

於有關期間與關聯方進行以下交易：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股東墊款：					
歐國強先生	5,000	1,000	–	–	–
關聯公司墊款：					
正榮集團公司	16,905,699	28,823,148	25,523,232	6,479,962	–
馬尾投資	75,763	1,245,684	600,000	–	–
正榮集團(上海)置業有限公司	–	45,000	–	–	–
長沙正榮正泰	–	–	640,610	30,120	60,000
蘇州融輝	–	–	–	–	202,359
償還股東墊款：					
歐國強先生	1,236	–	14,336	–	–
償還關聯公司墊款：					
正榮集團公司	18,056,408	29,295,711	25,523,232	6,339,311	–
馬尾投資	6,301	1,225,368	689,778	89,778	–
正榮集團(上海)置業有限公司	–	–	45,000	45,000	–
長沙正榮正泰	–	–	640,610	–	–
蘇州融輝	–	–	–	–	–
給予股東的墊款：					
歐國強先生	–	–	8,210	6,526	2,763

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
給予關聯公司的墊款：					
正榮集團公司	–	5,455,353	954,286	388,948	–
長沙正榮正泰	–	–	1,842,994	530,944	650,980
武漢正升	–	–	8,209,927	–	148,000
鄭州盛清	–	–	–	–	318,149
合肥碧榮	–	–	–	–	555,378
南昌建美	–	–	–	–	147,079
合肥和桂	–	–	–	–	601,920
償還給予關聯公司的墊款：					
正榮集團公司	–	3,345,299	3,009,465	2,353,478	53,900
長沙正榮正泰	–	–	1,452,994	–	622,080
武漢正升	–	–	7,202,751	–	1,095,176
鄭州盛清	–	–	–	–	70,683
合肥碧榮	–	–	–	–	334,714
關聯公司提供的					
物業管理服務：*(附註)*					
福州物業管理	5,967	14,009	8,073	3,988	2,538
江西物業管理	30,993	75,480	114,678	46,518	42,746
提供予合營企業的					
設計諮詢服務：*(附註)*					
長沙正榮正泰	–	–	586	–	–
武漢正升	–	–	275	–	–

附註： 該等交易乃根據參與各方共同協定的條款及條件進行。

(3) **與關聯方的其他交易**

(i) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東分別以正榮集團公司的108,100,800股、180,168,000股、162,151,200股及270,252,000股股份作為 貴集團最高為人民幣57,699,000元、人民幣453,770,000元、人民幣346,153,000元及人民幣1,044,155,000元若干其他借款的抵押。

(ii) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團公司已分別對 貴集團最高為人民幣5,968,570,000元、人民幣5,040,043,000元、人民幣15,600,789,000元及人民幣15,414,773,000元若干銀行及其他借款作出擔保。

(iii) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，控股股東已分別對最高為人民幣4,674,232,000元、人民幣4,052,299,000元、人民幣3,380,328,000元及人民幣3,096,905,000元若干銀行及其他借款作出擔保。

(iv) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，正榮集團公司及控股股東已分別對 貴集團最高為人民幣17,612,205,000元、人民幣10,120,651,000元、人民幣7,411,408,000元及人民幣10,554,192,000元若干銀行貸款作出聯合擔保。

(v) 根據日期為二零一五年十一月二十八日的股份轉讓協議， 貴集團以人民幣22,500,000元的代價向正榮集團公司出售其於昭誠貿易的75%股權。代價乃經參考出售股權的相應價值釐定。

(vi) 根據日期為二零一五年十二月二十八日的債轉股協議， 貴集團的附屬公司正榮地產控股的350,000,000股普通股按每股人民幣1元獲發行予正榮集團公司，以交換應付正榮集團公司人民幣630,000,000元的債務，致使產生合併儲備人民幣630,000,000元。

(vii) 根據日期為二零一五年七月三十日的投資協議，正榮基金成立正榮有限合夥，作為融資載體，以向 貴集團提供貸款作房地產開發。實際年利率介於每年11.80%至15.62%，期限為3個月至1年。 貴集團向正榮有限合夥授出若干物業未來銷售的收益權作為抵押品。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，來自正榮有限合夥的借款餘額分別為人民幣507,446,000元、人民幣643,455,000元及人民幣121,687,000元。該等貸款已載入 貴集團合併財務狀況表，列作計息銀行及其他借款。

(viii) 於二零一五年十二月三十一日， 貴集團已分別對馬尾投資最高為人民幣400,000,000元的若干銀行及其他借款作出擔保。上述貸款亦分別以 貴集團二零一五年十二月三十一日賬面值為人民幣258,015,000元的開發中物業作抵押。進一步詳情載於歷史財務資料附註21。

(ix) 於二零一五年十二月三十一日， 貴集團已擔保江西物業管理的若干銀行貸款，上限為人民幣20,000,000元。上述貸款亦由 貴集團於二零一五年十二月三十一日賬面值為人民幣1,695,000元的資產質押抵押。進一步詳情載於財務資料附註22。

(x) 截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月， 貴集團分別向正榮基金會捐贈多達人民幣2,555,000元及人民幣2,912,000元。

(4) 與關聯方的未付結餘

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收股東款項：				
非貿易相關：				
歐國強先生	—	—	8,210	10,973
應收關聯公司款項：				
非貿易相關：				
合肥和桂	—	—	—	601,920
長沙正榮正泰	—	—	390,000	418,900
鄭州盛清	—	—	—	247,466
合肥碧榮	—	—	—	220,664
南昌建美	—	—	—	147,079
武漢正升	—	—	1,007,176	60,000
正榮集團公司	—	2,110,054	54,875	975
	—	2,110,054	1,452,051	1,697,004
應收關聯公司款項：				
貿易相關：				
江西物業管理	15,217	11,993	10,828	12,198
應付股東款項：				
非貿易相關：				
歐國強先生	72,474	73,474	59,138	59,138
歐宗榮先生	20,718	20,718	20,718	20,718
	93,192	94,192	79,856	79,856

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項：				
非貿易相關：				
蘇州融輝	—	—	—	202,359
長沙正榮正泰	—	—	—	60,000
正榮集團公司	1,102,913	—	—	—
馬尾投資	69,462	89,778	—	—
正榮集團(上海)置業有限公司	—	45,000	—	—
	1,172,375	134,778	—	262,359
應付關聯公司款項：				
貿易相關：				
江西物業管理	4,924	8,654	7,235	19,157
福州物業管理	335	808	413	463
	5,259	9,462	7,648	19,620

與上述關聯方的結餘為無抵押、無計息且無固定還款期。

(5) **貴集團主要管理人員薪酬：**

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	6,533	9,326	11,385	6,656
退休計劃供款	611	748	1,160	656
支付予主要管理人員的薪酬總額	7,144	10,074	12,545	7,312

董事酬金的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

39. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

二零一七年六月三十日

金融資產

	貸款及應收款項	可供出售金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註24)	740,732	—	740,732
可供出售投資	—	508,578	508,578
貿易應收款項	21,188	—	21,188
應收關聯公司款項	1,709,202	—	1,709,202
應收股東款項	10,973	—	10,973
受限制現金	3,819,566	—	3,819,566
已抵押存款	758,334	—	758,334
現金及現金等價物	7,360,643	—	7,360,643
	14,420,638	508,578	14,929,216

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	4,965,027	4,965,027
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註27)	1,405,318	1,405,318
計息銀行及其他借款(附註29)	36,413,857	36,413,857
公司債券	2,058,885	2,058,885
應付股東款項	79,856	79,856
應付關聯公司款項	281,979	281,979
	45,204,922	45,204,922

二零一六年十二月三十一日

金融資產

	貸款及應收款項
	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註24)	643,436
貿易應收款項	10,205
應收關聯公司款項	1,462,879
應收股東款項	8,210
受限制現金	2,984,436
已抵押存款	832,654
現金及現金等價物	14,689,689
	20,631,509

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	5,506,441	5,506,441
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註27)	249,884	249,884
計息銀行及其他借款(附註29)	35,034,061	35,034,061
公司債券	1,988,777	1,988,777
應付股東款項	79,856	79,856
應付關聯公司款項	7,648	7,648
	42,866,667	42,866,667

二零一五年十二月三十一日

金融資產

	貸款及應收款項	可供出售金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註24)	618,151	—	618,151
可供出售投資	—	1,438,020	1,438,020
貿易應收款項	4,038	—	4,038
應收關聯公司款項	2,122,047	—	2,122,047
受限制現金	1,726,115	—	1,726,115
已抵押存款	519,007	—	519,007
現金及現金等價物	2,530,727	—	2,530,727
	7,520,085	1,438,020	8,958,105

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	4,517,130	4,517,130
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註27)	195,508	195,508
計息銀行及其他借款(附註29)	25,358,355	25,358,355
應付股東款項	94,192	94,192
應付關聯公司款項	144,240	144,240
	30,309,425	30,309,425

二零一四年十二月三十一日

金融資產

	貸款及應收款項	可供出售金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產(附註24)	408,437	—	408,437
可供出售投資	—	1,530	1,530
貿易應收款項	13,985	—	13,985
應收關聯公司款項	15,217	—	15,217
受限制現金	275,949	—	275,949
已抵押存款	335,545	—	335,545
現金及現金等價物	1,025,792	—	1,025,792
	2,074,925	1,530	2,076,455

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,231,161	2,231,161
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債(附註27)	279,506	279,506
計息銀行及其他借款(附註29)	30,180,488	30,180,488
應付股東款項	93,192	93,192
應付關聯公司款項	1,177,634	1,177,634
	33,961,981	33,961,981

40. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，於各有關期間末時， 貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值				公平值			
	十二月三十一日			六月三十日	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產								
可供出售投資								
(附註20)	1,530	1,438,020	–	508,578	1,530	1,438,020	–	508,578
金融負債								
計息銀行及其他								
借款(附註29)	30,180,488	25,358,355	35,034,061	36,413,857	30,160,156	25,494,584	35,088,130	36,425,468

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、應收股東款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債、應付股東款項及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

就可供出售投資的公平值而言，管理層通過貼現預計未來現金流量作出估計，採用現時可用於具類似條款、信用風險及剩餘期限的工具的貼現率。可供出售投資公平值計量於公平值層級內分類為第三層級。

貴集團的公司融資部門由財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各有關期間末，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

於有關期間，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

以下為於各有關期間末金融工具估值所用的重大不可觀察輸入值概要連同定量敏感度分析：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍	公平值對輸入值的敏感度
可供出售信託及基金投資	貼現現金流量法	貼現率	2.08%至6.4%	倘貼現率上升(下降)1%，則將導致二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的公平值減少(增加)人民幣300元、人民幣2,991,000元、零及人民幣325,000元。

41. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。 貴集團擁有其他金融資產及負債，如可供出售投資、計息銀行及其他借款、應付股東款項、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信用風險及流動資金風險。一般而言， 貴集團對其風險管理採取保守策略。為將 貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。 貴集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註29所載的 貴集團計息銀行及其他借款有關。 貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。 貴集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行借款及其他借款的利率上升／下降1%，則 貴集團截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止的各年度及截至二零一七年六月三十日止六個月的除稅前溢利(透過對浮息借款的影響)將分別減少／增加約人民幣58,629,000元、人民幣36,230,000元、人民幣34,771,000元及人民幣33,673,000元。

(b) **信用風險**

信用風險指因交易對手方無法或不願履行其合約責任而帶來的損失風險。

鑒於 貴集團擁有大量的客戶， 貴集團並無信用風險集中。於有關期間 貴集團並無錄得任何重大壞賬損失。

貴集團其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項)的信用風險產生自交易對手的違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。

(c) **流動資金風險**

貴集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。 貴集團持續密切監控現金流量。

貴集團於各有關期間末按合約未折現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	總計
	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
二零一七年六月三十日					
計息銀行及其他借款	–	2,764,274	13,776,786	23,403,675	39,944,735
公司債券	–	–	128,000	2,256,000	2,384,000
貿易應付款項及應付票據	4,965,027	–	–	–	4,965,027
其他應付款項	2,896,446	–	–	–	2,896,446
應付股東款項	79,856	–	–	–	79,856
應付關聯公司款項	281,979	–	–	–	281,979
	8,223,308	2,764,274	13,904,786	25,659,675	50,552,043
二零一六年十二月三十一日					
計息銀行及其他借款	–	2,114,986	10,653,312	26,635,452	39,403,750
公司債券	–	–	128,000	2,256,000	2,384,000
貿易應付款項及應付票據	5,506,441	–	–	–	5,506,441
其他應付款項	968,033	–	–	–	968,033
應付股東款項	79,856	–	–	–	79,856
應付關聯公司款項	7,648	–	–	–	7,648
	6,561,978	2,114,986	10,781,312	28,891,452	48,349,728
二零一五年十二月三十一日					
計息銀行及其他借款	–	1,944,200	8,788,314	19,508,831	30,241,345
貿易應付款項及應付票據	4,517,130	–	–	–	4,517,130
其他應付款項	810,745	–	–	–	810,745
應付股東款項	94,192	–	–	–	94,192
應付關聯公司款項	144,240	–	–	–	144,240
	5,566,307	1,944,200	8,788,314	19,508,831	35,807,652
二零一四年十二月三十一日					
計息銀行及其他借款	–	1,654,482	14,663,876	18,393,872	34,712,230
貿易應付款項及應付票據	2,231,161	–	–	–	2,231,161
其他應付款項	736,096	–	–	–	736,096
應付股東款項	93,192	–	–	–	93,192
應付關聯公司款項	1,177,634	–	–	–	1,177,634
	4,238,083	1,654,482	14,663,876	18,393,872	38,950,313

(d) **資本管理**

貴集團資本管理的主要目標是為保障 貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團或會對派付予股東的股息，股東資本回報或發行新股作出調整。

貴集團採用資產負債率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。 貴集團於債務淨額計入計息銀行及其他借款、貿易應付款項及應付票據，其他應付款項、已收按金及應計費用、應付股東款項及應付關聯公司款項減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資產負債率如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,231,161	4,517,130	5,506,441	4,965,027
其他應付款項、已收按金及應計費用	736,096	810,745	968,033	2,896,446
計息銀行及其他借款	30,180,488	25,358,355	35,034,061	36,413,857
公司債券	—	—	1,988,777	2,058,885
應付股東款項	93,192	94,192	79,856	79,856
應付關聯公司款項	1,177,634	144,240	7,648	281,979
減：現金及現金等價物	(1,025,792)	(2,530,727)	(14,689,689)	(7,360,643)
債務淨額	33,392,779	28,393,935	28,895,127	39,335,407
母公司擁有人應佔權益	1,560,796	6,149,013	7,974,754	8,375,599
資本及債務淨額	34,953,575	34,542,948	36,869,881	47,711,006
資產負債率	96%	82%	78%	82%

42. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

二零一六年十二月三十一日

	透過非控股權益持有的股權百分比	分配至非控股權益的年內溢利	非控股權益累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
馬尾置業	37.5	—	70,095
蘇州置業	37.29	—	199,391
蘇州房地產	48.09	—	227,998
南京投資	49	—	297,602

下表說明上述附屬公司的概要財務資料。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	馬尾置業	蘇州置業	蘇州房地產	南京投資
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	—	1,293,355	414,323	—
開支總額	(41,411)	(1,102,415)	(404,413)	(58,461)
所得稅開支	—	(47,786)	(2,516)	14,089
年內溢利／(虧損)及全面收益總額	(41,411)	143,154	7,394	(44,372)
流動資產	2,272,990	1,594,803	3,500,194	7,022,007
非流動資產	116,759	4,380	20,476	105,245
流動負債	(2,115,191)	(715,935)	(2,575,484)	(5,518,721)
非流動負債	(87,638)	(348,545)	(471,080)	(1,001,179)
經營活動所得現金流量淨額	121,289	250,920	1,246,685	1,266,456
投資活動所用現金流量淨額	(19,118)	(124)	(45)	—
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	184,787	(268,086)	(1,177,951)	(870,035)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	286,958	(17,290)	68,689	396,421

二零一七年六月三十日

	透過非控股權益持有的股權百分比	分配至非控股權益的期內溢利／(虧損)	非控股權益累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
平潭置業	49	64,373	119,498
馬尾置業	37.5	19,838	173,971
蘇州置業	37.29	(9,374)	190,017
蘇州房地產	48.09	(1,734)	226,264
合肥永拓	75	(1,122)	298,878

下表説明上述附屬公司的概要財務資料。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	平潭置業	馬尾置業	蘇州置業	蘇州房地產	合肥永拓
	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
收益	871,222	–	418,805	101,377	–
開支總額	(641,334)	(4,519)	(390,473)	(103,893)	(1,496)
所得稅開支	(98,515)	57,421	(53,471)	(1,090)	–
期內溢利／(虧損)及全面收益總額	131,373	52,902	(25,139)	(3,606)	(1,496)
流動資產	1,193,740	2,784,474	1,580,429	3,681,191	2,072,878
非流動資產	27,652	205,432	17,276	26,221	53
流動負債	(977,519)	(2,434,979)	(790,371)	(2,868,308)	(1,674,429)
非流動負債	–	(91,004)	(297,769)	(368,603)	–
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	363,971	(115,609)	(184,722)	(125,602)	(298,827)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	–	–	445	15	(54)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(295,420)	(155,500)	200,979	6,774	300,000
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	68,551	(271,109)	16,702	(118,813)	1,119

43. 結算日後財務報表

貴集團或其任何附屬公司概無就二零一七年六月三十日之後的任何期間編製任何經審核財務報表。

正榮地產集團有限公司
列位董事
建銀國際金融有限公司　台照

以下資料不屬於本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部分，載入本招股章程僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據香港上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，僅供說明用途，並載於本文以說明全球發售對截至二零一七年六月三十日的合併有形資產淨值的影響，猶如其已於二零一七年六月三十日進行。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅就說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實反映本集團在倘全球發售已於截至二零一七年六月三十日或任何未來日期完成情況下的財務狀況。其乃基於本招股章程附錄一所載會計師報告內所載截至二零一七年六月三十日的合併有形資產淨值編製，並已作出下述調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不組成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至二零一七年六月三十日本集團合併有形資產淨值	全球發售估計所得款項淨額	本集團未經審核備考經調整有形資產淨值	每股未經審核備考經調整有形資產淨值	
	人民幣千元(附註1)	人民幣千元(附註2)	人民幣千元	人民幣元(附註3)	港元(附註4)
按每股股份發售價4.08港元計	8,370,947	3,264,833	11,635,780	2.91	3.44
按每股股份發售價3.40港元計	8,370,947	2,709,419	11,080,366	2.77	3.28

附註：

(1) 截至二零一七年六月三十日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，此乃根據截至二零一七年六月三十日本公司擁有人應佔合併權益約人民幣8,376百萬元而釐定。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別基於每股股份發售價4.08港元及3.40港元(經扣除本公司應付包銷費用及其他相關開支)，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按中國人民銀行發佈於二零一七年十二月十九日生效的人民幣中間匯率1.0港元兌人民幣0.8456元將港元兌換為人民幣。

(3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據緊隨全球發售完成後的1,000,000,000股已發行股份計算，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。

(4) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按中國人民銀行發佈於二零一七年十二月十九日生效的人民幣中間匯率1.0港元兌人民幣0.8456元兌換為港元。

B. 有關未經審核備考財務資料的報告

下文為申報會計師香港執業會計師安永會計師事務所就有關未經審核備考財務資料而編製的報告文本以載入本招股章程。

獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑒證報告

香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們已完成核證工作，以對正榮地產集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關　貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括　貴公司刊發日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程第II-1頁至II-2頁所載於二零一七年六月三十日的備考合併有形資產淨值以及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二。

董事編製備考財務資料以說明　貴公司全球發售股份對　貴集團於二零一七年六月三十日財務狀況的影響，猶如交易已於二零一七年六月三十日進行。作為此流程的一部分，有關　貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自　貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月的財務報表，其會計師報告已刊發。

董事就備考財務資料的責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號*編製備考財務資料以供載入投資通函*編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵從香港會計師公會頒佈的*專業會計師職業道德守則*獨立性及其他道德規範的規定，其乃基於誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密及專業操守等基本原則制定。

本事務所應用香港質量控制準則第1號*有關進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務工作的公司的質量控制*，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律監管規定的存檔政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見及向　閣下匯報我們的意見。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由我們在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不就該等報告承擔任何責任。

我們根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號*就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作*進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行流程，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否符合上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，我們並非負責就編製備考財務資料採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且我們於是項工作過程中，不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程載入備考財務資料的目的，僅供說明　貴公司全球發售股份對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易已於選定說明該影響的較早日期進行。因此，我們並不保證交易的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，當中涉及履行流程以評估董事於編製備考財務資料時所採用的適當準則是否提供合理基準呈列交易的直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關備考調整是否已妥善落實該等準則；及

- 備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定的流程取決於申報會計師的判斷，並計及申報會計師對　貴集團性質、編製備考財務資料時所涉及的交易及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們已獲得充足和恰當的憑證，為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

(a) 已按照所呈述基準妥為編製備考財務資料；

(b) 該基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

正榮地產集團有限公司
列位董事　台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一七年十二月二十八日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司就正榮地產集團有限公司持有的選定物業權益於二零一七年十月三十一日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。

仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

仲 量 聯 行

敬啟者：

吾等茲遵照 閣下的指示，就正榮地產集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司、合營企業及聯營公司(以下統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)持有的選定物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於二零一七年十月三十一日(「**估值日期**」)的市值向 閣下提供意見。

選定物業權益構成各項物業賬面值為 貴集團資產總值1%或以上的物業活動的一部分，因此該等物業權益的估值報告須載入本招股章程。

就本報告而言，吾等將此等物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，其指持有(直接或間接)及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售，或其後出租或保留作投資用途。

此外，吾等已採納以下構成物業權益的指引：

(a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
(b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
(c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
(d) 構成一個物業發展項目(即使有不同期數)的一項或多項物業、構築物或設施；

(e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
(f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
(g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的發展項目。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等已採取比較法對第一類由　貴集團持作出售的物業權益、部分第二類由　貴集團持作投資的物業權益及第四類由　貴集團持作未來開發的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請建築工程竣工驗收證／備案表／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證的項目，亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未發出國有土地使用證的物業權益。

吾等已採取收益法對第二類由　貴集團持作投資的部分物業權益進行估值並已計入以現有租約及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，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市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

對第二類由　貴集團在建及持作投資的部分物業權益及第三類由　貴集團現時開發中的部分物業權益進行估值時，吾等已假設其將按　貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並亦計及與於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。吾等依賴由　貴集團根據物業於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，且吾等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。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收證或竣工驗收備案表的項目。

有關第五類　貴集團將訂約收購的物業權益，　貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於　貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

就各物業權益類別所採納的各估值方法概述如下（有關詳情請參閱第III-2頁）：

類別	估值方法
第一類－　貴集團在中國持作出售的物業	比較法
第二類－　貴集團在中國持作投資的物業	
已竣工物業	收益法
在建及空地	比較法
第三類－　貴集團在中國持作開發的物業	比較法
第四類－　貴集團在中國持作未來開發的物業	比較法

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何所估值物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值－全球估價標準2017》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會公佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴　貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租

約修訂。吾等在頗大程度上依賴　貴公司中國法律顧問－北京市通商律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於二零一六年十二月至二零一七年十一月期間由約20名技術人員進行，包括喻偉先生、高景棠先生、許歡女士、詹聯俊先生、何靜欣女士等。彼等為特許測量師／中國註冊房地產估價師／中國合資格土地估價師／中國註冊資產評估師，於中國物業估值方面擁有四年以上經驗。

吾等並無理由懷疑　貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求　貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請　閣下注意。

此致

正榮地產集團有限公司
董事會　台照

中國上海市
長寧區
虹橋路1438號
古北國際財富中心二期28樓

代表
仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一七年十二月二十八日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有23年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類： 貴集團在中國持作出售的物業
第二類： 貴集團在中國持作投資的物業
第三類： 貴集團在中國持作開發的物業
第四類： 貴集團在中國持作未來開發的物業
第五類： 貴集團在中國將訂約收購的物業
「－」或不適用：不適用或無可得資料

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
1.	位於中國福建省福州市閩侯縣甘蔗街濱江西大道77號的正榮•潤園的部分	22,360,000	–	–	–	–	**22,360,000**
2.	位於中國福建省福州市閩侯縣上街鎮新保路18號的福州正榮財富中心的部分	49,800,000	718,000,000	–	–	–	**767,800,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
3.	位於中國福建省福州市馬尾區上岐路以北的馬尾正榮財富中心	–	148,520,000	2,043,000,000	–	–	**2,191,520,000**
4.	位於中國福建省福州市平潭縣如意路以北及天大山路以東的正榮•潤海的部分	297,000,000	–	438,000,000	–	–	**735,000,000**
5.	位於中國福建省福州市平潭綜合實驗區萬北路與平嵐二路交匯處的正榮•御湖灣	–	–	589,140,000	–	–	**589,140,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
6.	位於中國福建省福州市晉安區桂山路以西及站東路以東的福州正榮府	–	–	2,386,000,000	–	–	**2,386,000,000**
7.	位於中國福建省福州市馬尾區沿山西路以東的正榮•悅瀾山	–	–	353,000,000	–	–	**353,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
8.	位於中國福建省福州市閩侯縣長江村江福路以西及濱城路以北的正榮•悅瀾灣	–	–	479,000,000	–	無商業價值	**479,000,000**
9.	位於中國福建省福州市平潭縣平嵐二路以東及嵐城路以北的正榮•悅湖灣	–	–	490,000,000	–	–	**490,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
10.	位於中國福建省 平潭市 興港中路以西及 誠義路以南的 平潭正榮府　一期	–	–	–	–	無商業價值	**無商業價值**
11.	位於中國福建省 平潭市順意路與興 港中路西南交匯處的 平潭正榮府　二期	–	–	–	–	無商業價值	**無商業價值**
12.	位於中國 福建省 福州市 馬尾區 沿山西路北側 的馬尾 • 馬宗地2017-07	–	–	–	–	無商業價值	**無商業價值**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
13.	位於中國 福建省 福州市 羅源縣 岐陽區的正榮•悅璟台	–	–	–	–	無商業價值	**無商業價值**
14.	位於中國福建省 南平市延平區濱 江東路以東的南平 正榮財富中心 的部分	275,000,000	–	300,000,000	330,000,000	–	**905,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
15.	位於中國福建省莆田市荔城區東園路與北大路交匯處的正榮•御品世家的部分	72,610,000	–	–	–	–	**72,610,000**
16.	位於中國福建省莆田市荔城區東園路與北大路交匯處的正榮•時代廣場的部分	37,500,000	576,770,000	–	–	–	**614,270,000**
17.	位於中國福建省莆田市荔城區儀莘路1122號的正榮•荔園華府的部分	2,390,000	–	–	–	–	**2,390,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
18.	位於中國福建省莆田市城廂區濱蘭街367號的正榮•御品蘭灣的部分	740,000	–	–	–	–	**740,000**
19.	位於中國福建省莆田市荔城區荔園路東南及天妃路西南的正榮財富中心的部分	839,430,000	3,100,670,000	–	217,780,000	–	**4,157,880,000**
20.	位於中國福建省莆田市荔城區勝利北路與東圳路交匯處的正榮•潤璟的部分	1,978,120,000	–	–	–	–	**1,978,120,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
21.	位於中國福建省 莆田市荔城區 玉湖路以南及 迎賓大道以西 的莆田正榮府	–	–	1,092,460,000	–	–	**1,092,460,000**
22.	位於中國福建省 莆田市城廂區 肖厝路以北及 城港大道以東的 正榮•木蘭紫闕	–	–	715,100,000	–	–	**715,100,000**
23.	位於中國福建省 莆田市涵江區 白塘鎮西湖片區的 莆田•PS拍-2017-10	–	–	–	1,018,300,000	–	**1,018,300,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
24.	位於中國福建省莆田市荔城區濱溪路北側及如心路南側的濱溪 • 正榮府	–	–	–	–	無商業價值	**無商業價值**
25.	位於中國福建省泉州市靈秀鎮鈔坑村的石獅 • 正榮府	–	–	–	414,900,000	–	**414,900,000**
26.	位於中國江西省南昌市南昌縣蓮塘鎮振興大道333號的正榮 • 大湖之都的部分	243,500,000	103,260,000	–	–	–	**346,760,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
27.	位於中國江西省南昌市朝陽洲雲飛路以北及彭澤路以西的正榮•御園的部分	7,600,000	–	–	–	–	**7,600,000**
28.	位於中國江西省南昌市朝陽新城撫生路以西、丁家洲街以南及永樂路以東的正榮•御尊的部分	25,800,000	–	–	–	–	**25,800,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
29.	位於中國江西省南昌市朝陽新城永富路以東、丁家洲街以南、永樂路以西及桂殿路以北的正榮•御品的部分	122,500,000	–	–	–	–	**122,500,000**
30.	位於中國江西省南昌市朝陽新城雲居路以南、江韻路以東及抱石路以西的正榮•御峯的部分	94,500,000	–	–	–	–	**94,500,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
31.	位於中國江西省南昌市朝陽新城雲海路以北、蘭宮路以西、老洲街以南及濱江路以東的正榮•十里江山的部分	133,800,000	–	–	–	–	**133,800,000**
32.	位於中國江西省南昌市紅谷灘新區達智路88號的正榮•學府壹號的部分	41,250,000	–	–	–	–	**41,250,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
33.	位於中國江西省南昌市新建區新城區長征西路以西、長埭大道以東及昌灣大道以北的正榮•潤城的部分	87,790,000	–	–	–	–	**87,790,000**
34.	位於中國江西省南昌市經濟技術開發區富櫻路以東、香樟路以南、赤府街以北及紫荊路以西的經開•正榮府	–	–	967,000,000	646,000,000	–	**1,613,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
35.	位於中國江西省南昌市西湖區團結路以南及西河灘路以東的正榮•西湖紫闕	–	–	192,000,000	–	–	**192,000,000**
36.	位於中國江西省宜春市袁州區盧洲北路58號正榮•麗景濱江的部分	65,000	–	–	–	–	**65,000**
37.	位於中國江西省宜春市袁州區秀江東路以西及宜陽大道以南的正榮•御品濱江的部分	195,080,000	–	389,600,000	4,750,000	–	**589,430,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
38.	位於中國湖南省長沙市望城區旺旺東路以北及望城大道以東的正榮財富中心的部分	32,850,000	543,760,000	263,100,000	173,790,000	–	**1,013,500,000**
39.	位於中國湖南省長沙市岳麓區觀沙嶺銀杉路以東的濱江 • 正榮府	–	–	–	979,000,000	–	**979,000,000**
40.	位於中國江蘇省南京市浦口新區望江路與臨滁路交匯處的正榮 • 潤錦城的部分	4,267,000,000	–	3,089,000,000	–	–	**7,356,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
41.	位於中國江蘇省 南京市浦口新區 鎮南河路與河西路 交匯處的 正榮•潤江城的部分	252,000,000	–	2,092,000,000	–	–	**2,344,000,000**
42.	位於中國江蘇省 南京市建鄴區 天河路以西的 正榮•潤峯的部分	4,129,000,000	–	3,349,000,000	–	–	**7,478,000,000**
43.	位於中國江蘇省 南京市建鄴區 吳侯街以東及鄴城路以北的 正榮•濱江紫闕	–	622,950,000	2,315,000,000	1,398,000,000	–	**4,335,950,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
44.	位於中國安徽省 滁州市南譙區 醉翁路與儒林路 交界處的滁州正榮府	–	–	–	447,000,000	–	**447,000,000**
45.	位於中國江蘇省 蘇州市吳中經濟 開發區東方大道以東 及獨墅湖生態公園 以北的 正榮•國領的部分	1,046,000,000	–	11,800,000	–	–	**1,057,800,000**
46.	位於中國江蘇省 蘇州市吳中區 金楓路與楓江路 交匯處的 正榮•華府的部分	1,889,000,000	–	–	–	–	**1,889,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
47.	位於中國江蘇省 蘇州市高新區通安鎮 真山路西南及山橋浜 綠化地東北的正榮•悅嵐山	–	–	1,010,000,000	–	–	**1,010,000,000**
48.	位於中國江蘇省 蘇州市相城區 望亭鎮太陽路以北 及御亭大酒店以西的 正榮•悅玲瓏	–	–	422,000,000	–	–	**422,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
49.	位於中國江蘇省 蘇州市吳中區太湖新城 溪霞路以東、雷山路以西、 東太湖路以南及濟之街以北的 蘇州 • 蘇地2016-WG-77	–	–	2,092,330,000	656,550,000	–	**2,748,880,000**
50.	位於中國江蘇省 蘇州市吳江區盛澤鎮 潛龍渠北的 蘇州 • WJ-J-2017-019	–	–	985,170,000	–	–	**985,170,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
51.	位於中國江蘇省 蘇州市吳江區 盛澤鎮 中心大道1111號 的正榮•悅棠灣花苑	–	–	1,641,900,000	293,700,000	–	**1,935,600,000**
52.	位於中國江蘇省 蘇州市錦豐鎮 濱河路以西 及興聯路以南的 蘇州• 320582004060GB00020和 320582004060GB00022	–	–	–	–	無商業價值	**無商業價值**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第一類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第二類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第三類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第四類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第五類：	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
53.	位於中國 江蘇省蘇州市太倉市 璜涇鎮園林路與新城路交界處 的蘇州 • 320517503401	–	–	134,000,000	–	–	**134,000,000**
54.	位於中國上海 閔行區申貴路以西 及申虹路以東的 虹橋 • 正榮中心的部分	1,134,000,000	191,970,000	1,848,000,000	–	–	**3,173,970,000**
55.	位於中國上海 寶山區羅店鎮 撫遠路以東及馬路河 以北的 正榮 • 國領的部分	531,000,000	–	1,923,000,000	–	–	**2,454,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
56.	位於中國上海青浦區徐涇鎮聯民村聯民路以東及東徐聯路以西的虹橋•正榮府部分	2,259,000,000	907,620,000	1,441,000,000	–	–	**4,607,620,000**
57.	位於中國上海金山區金山衛鎮學府路以東、龍皓路以南、海帆路以西及龍軒路以北的正榮•御首府的部分	40,000,000	–	1,577,000,000	254,000,000	–	**1,871,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
58.	位於中國上海金山區楓涇鎮涇波路以東、涇荷路以南、涇蓉路以西及楓灣路以北的正榮•璟園	8,000,000	–	1,229,000,000	–	–	**1,237,000,000**
59.	位於中國天津西青區中北鎮御河道以南的正榮•潤璟灣的部分	176,000,000	–	2,060,000,000	–	–	**2,236,000,000**
60.	位於中國天津北辰區淮東路與潞江東路交匯處的天津正榮府	–	–	2,671,000,000	–	–	**2,671,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的市值 *人民幣元*	於估值日期現況下的總市值 *人民幣元*
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
61.	位於中國天津南開區黃河道以南及紅旗路以東的天津 • 津南紅（掛）2016-099	–	372,740,000	–	1,580,000,000	–	**1,952,740,000**
62.	位於中國陝西省西安市曲江新區雁翔路以西及春臨路以南的正榮 • 彩虹谷	–	763,780,000	196,960,000	–	–	**960,740,000**
63.	位於中國陝西省西安市先鋒花園以南及北二環路以北的西安 • QJ10-8-484和QJ10-8-485	–	–	–	376,700,000	–	**376,700,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
64.	位於中國武漢市漢陽區連通港路以西及四新北路以南的武漢正榮府	–	–	1,018,000,000	201,700,000	–	**1,219,700,000**
65.	中國湖北省武漢市東湖新技術開發區民族大道東側及南湖大道南側的正榮•紫闕台	–	–	–	4,826,800,000	–	**4,826,800,000**
66.	位於中國安徽省合肥市新站區大眾路以東及淮海大道以北的正榮•悅都薈	–	–	1,424,000,000	2,432,000,000	–	**3,856,000,000**

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的市值 人民幣元	於估值日期現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
67.	位於中國安徽省合肥市濱湖新區嘉陵江路以南及貴州路以東的都會1907	–	–	652,000,000	1,407,000,000	–	**2,059,000,000**
68.	位於中國安徽省合肥市濱湖新區昌都路以東及珠江路以北的正榮府	–	–	954,000,000	–	–	**954,000,000**
	總計：	20,290,685,000	8,050,040,000	44,833,560,000	17,657,970,000	無商業價值	**90,832,255,000**

附註：

就第8號物業及第10至13、24及52號物業部分而言，於估值日期，該等物業尚未轉讓予　貴集團，因此該等物業的業權並無歸屬於　貴集團，且相關土地使用證尚未取得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
1.	位於中國福建省福州市閩侯縣甘蔗街濱江西大道77號的正榮•潤園的部分	正榮•潤園位於濱江西大道77號，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及公園。 正榮•潤園所佔2幅地塊的總地盤面積約為51,447.20平方米，已開發為一個住宅開發項目。該項目於二零一五年竣工，於估值日期其未出售部分(「未出售單位」)空置以供出售。 於估值日期，該物業包括正榮•潤園的未出售單位，總建築面積約為1,364.84平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 1,175.84 停車位(7個停車位) — 189.00 **總計：** — **1,364.84** 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八二年五月一日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	22,360,000

附註：

1. 根據日期為二零一一年十一月二日的國有土地使用權出讓合同－第35012120111102005G號及日期為二零一二年三月一日的補充合同，地盤面積約51,447.20平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司擁有63.00%權益的附屬公司正榮(閩侯)置業發展有限公司(「閩侯置業」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣239,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350121201200040號，閩侯置業已獲授上述總地盤面積約51,447.20平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份國有土地使用證－侯國用(2012)第217828及217829號，上述總地盤面積約51,447.20平方米的土地的土地使用權已授予閩侯置業，作住宅用途的，為期70年於二零八二年五月一日屆滿。

4. 根據閩侯置業獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第350121201200162及350121201200151號，正榮· 潤園(包括該物業)總建築面積約195,291.60平方米已獲批准建設。

5. 根據閩侯置業獲授的建築工程施工許可證－閩施字(2012)第139號，有關地方部門已就正榮· 潤園建築面積約158,791.50平方米授出施工許可。

6. 根據閩侯置業獲授的9份預售許可證－(2012)侯房許字第073及093號、(2013)侯房許字第017、031、053、130、074及075號以及(2015)侯房許字第044號， 貴集團有權向買方出售正榮 • 潤園的一部分(總建築面積約171,013平方米)。

7. 根據閩侯置業獲授的一份建設工程竣工驗收證－第FJYSBA-0591-MH-0591-037號，建築面積約158,791.50平方米的正榮 • 潤園的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等中低層樓宇內的可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,000元至人民幣26,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   a. 福州置業合法有效擁有該物業的土地使用權。福州置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

   b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，福州置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及

   c. 福州置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
2.	位於中國福建省福州市閩侯縣上街鎮新保路18號的福州正榮財富中心的部分	福州正榮財富中心位於新保路18號。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 福州正榮財富中心所佔2幅地塊的總地盤面積約為113,333.30平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一六年竣工，於估值日期其未出售部分(「未出售單位」)空置以供出售或持作投資。 於估值日期，該物業包括福州正榮財富中心的未出售單位，總建築面積約為84,694.47平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年九月二十四日屆滿；作商業用途的，於二零五三年九月二十四日屆滿。	於估值日期，該物業部分空置及剩餘部分已出租予多名第三方作商業用途。	767,800,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年一月四日的國有土地使用權出讓合同－第350121201301040 35G號，總地盤面積約113,333.30平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有85.00%權益的附屬公司正榮(閩侯)投資發展有限公司(「閩侯投資」)，作住宅用途及商業用途，分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣1,277,000,000元。根據上述出讓合同，於竣工後，該物業總建築面積約8,200.00平方米作商業用途的部分將無償轉讓予政府。

2. 根據兩份建設用地規劃許可證－地字第350121201300117號及第350121201300109號，閩侯投資已獲授上述總地盤面積約113,333.30平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據兩份國有土地使用證－侯國用(2013)第209348及209347號，總地盤面積約113,333,30平方米的兩幅土地的土地使用權已授予閩侯投資，作住宅用途的，於二零八三年九月二十四日屆滿；作商業用途的，於二零五三年九月二十四日屆滿。

4. 根據閩侯投資獲授的四份建設工程規劃許可證－建字第350121201400223號、第350121201500040號、第350121201400054號及第350121201400078號，福州正榮財富中心總建築面積約394,482.77平方米已獲批准建設。

5. 根據閩侯投資獲授的四份建築工程施工許可證－榕高施字(2014)第009號、第019號及第030號以及榕高施字(2015)第011號，有關地方部門已就福州正榮財富中心總建築面積約394,482.77平方米授出施工許可。

6. 根據閩侯投資獲授的11份預售許可證－(2014)侯房許字第036號、第069號、第064號、第086號、第113號、第112號及第118號，(2015)侯房許字第040號、第069號及第047號及(2016)侯房許字第078號， 貴集團有權向買方出售福州正榮財富中心的部分(總建築面積約278,619.00平方米)。

7. 根據閩侯投資獲授的4份建築工程竣工驗收備案報告，總建築面積約394,482.77平方米的福州正榮財富中心的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	119.25	
	零售	841.32	
	SOHO	544.17	
	停車位	5,991.21	229
	小計：	**7,495.95**	**229**
第二類－由 貴集團持作投資	零售	47,362.42	
	地庫(包括停車位)	29,836.10	445
	小計：	**77,198.52**	**445**
	總計：	**84,694.47**	**674**

9. 根據閩侯投資與多名獨立第三方訂立的96份租賃協議，該物業總建築面積約56,366.44平方米的部分租賃予96名租戶作商業用途，到期日介乎二零一九年十二月十五日至二零三二年三月三十一日，於估值日期應收的每月租金總額為約人民幣1,990,000元，不包括管理費、水電費。據 貴集團告知，閩侯投資或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 就該物業部分(第一類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅、零售及辦公單位以及停車位，該等物業於二零

一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至每平方米人民幣13,500元、商業單位每平方米人民幣20,000元至每平方米人民幣42,000元、辦公單位每平方米人民幣12,000元至每平方米人民幣17,000元及停車位每個人民幣146,000元至人民幣160,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

b. 就該物業第二類的其餘部分而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；

c. 該等可資比較商業單位按首層樓面基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣3.5元至人民幣4.5元；及

d. 根據吾等對該物業周邊地區的商業市場調研，於估值日期，商業部分的穩定市場收益率介乎4%至6%，而停車位的穩定市場收益率介乎2.5%至3.5%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對購物中心及停車位分別採用市場收益率5.0%及3.5%，作為估值中的資本化比率。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 閩侯投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。閩侯投資有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 閩侯投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

c. 閩侯投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	49,800,000
第二類－由　貴集團持作投資	718,000,000
總計：	**767,800,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
3.	位於中國福建省福州市馬尾區上岐路以北的馬尾正榮財富中心	馬尾正榮財富中心位於上岐路以北、君竹路以東、興達路以南及建興路以西，配套設施齊全，公共交通便利。該位置為一個成熟的住宅區。 馬尾正榮財富中心所佔地塊的地盤面積約為67,031.50平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期正在建且預計將於二零一九年一月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為251,888.87平方米。 於估值日期，該物業包括馬尾正榮財富中心整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,998,000,000元，其中約人民幣1,571,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八五年二月十一日屆滿；作商業用途的，於二零五五年二月十一日屆滿。	於估值日期，該物業正在建。	2,191,520,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月十八日的國有土地使用權出讓合同－榕馬地掛合第(2014) - 03號及日期為二零一四年三月十日的補充合同，地盤面積約67,031.50平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予　貴公司擁有62.50%權益的附屬公司正榮(馬尾)置業發展有限公司(「馬尾置業」)，作住宅用途及作商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣856,650,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350105201400016號，馬尾置業已獲授上述地盤面積約67,031.50平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－榕國用(2015)第MD0001246號，上述地盤面積約67,031.50平方米的土地的土地使用權已授予馬尾置業，作住宅用途的，於二零八五年二月十一日屆滿；作商業用途的，於二零五五年二月十一日屆滿。

4. 根據馬尾置業獲授的三份建設工程規劃許可證－建字第350105201510019號、第350105201510020號及第350105201660013號，總建築面積約253,197.56平方米的馬尾正榮財富中心於估值日期已獲批准建設。

5. 根據馬尾置業獲授的兩份建築工程施工許可證－第350105201505260101號及第350105201504240301號，有關地方部門已就馬尾正榮財富中心總建築面積約253,197.56平方米的部分授出施工許可。

6. 根據馬尾置業獲授的12份預售許可證－(2015)榕房許字第0319號、第0333號、第0358號、第0415號、第0416號、(2016) 榕房許字第0044號、第0094號、第0098號、第0121號及(2016)榕房許字第0035號、第0049號及第0085號， 貴集團有權向買方出售馬尾正榮財富中心的一部分(總建築面積約149,358.27平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第二類－由 貴集團持作投資	零售	16,823.41	
	小計：	**16,823.41**	
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	117,289.50	
	零售	15,914.07	
	SOHO	46,595.76	
	地庫(包括停車位)	49,613.93	1,301
	配套設施	5,652.20	
	小計：	**235,065.46**	**1,301**
	總計：	**251,888.87**	**1,301**

8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約135,917.84平方米的多個住宅單位、SOHO單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,847,836,291元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣3,008,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業位於標的物業鄰近區域內，該等物業於二零一七年出售。可資比較物業為高層住宅及商業樓宇內的住宅、零售及SOHO單位以及停車位，該等樓宇已於或將於二零一六年至二零一七年間建成，樓宇狀況及設施與標的物業相似。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,000元至人民幣22,000元、首層零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣33,000元、SOHO單位每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣170,000元至人民幣190,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 馬尾置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。馬尾置業有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 馬尾置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

c. 馬尾置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第二類－由　貴集團持作投資	148,520,000
第三類－由　貴集團持作開發	2,043,000,000
總計：	**2,191,520,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
4.	位於中國福建省福州市平潭縣如意路以北及天大山路以東的正榮•潤海的部分	正榮•潤海位於如意路以北及天大山路以東，公共交通便利。該位置有多個住宅及商業開發項目。 正榮•潤海所佔地塊的地盤面積約為86,217.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一六年至二零一七年竣工，於估值日期其未出售部分(「未出售單位」)空置以供出售。該項目的餘下部分於估值日期正在建(「在建工程」)且預計將於二零一八年九月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程總建築面積將約為57,748.78平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•潤海的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣289,000,000元，其中約人民幣276,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八四年四月二十七日屆滿；作商業用途的，於二零五四年四月二十七日屆滿。	於估值日期，該物業未出售部分空置，而該物業其餘部分正在建。	735,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年十月十六日的國有土地使用權出讓合同－嵐綜實土讓(2013)第7號及日期為二零一三年十一月二十八日的補充合同，地盤面積約86,217.00平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予　貴公司擁有51.00%權益的附屬公司正榮山田(平潭)置業發展有限公司(「平潭置業」)，作住宅用途及作商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣463,550,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350128201400003號，平潭置業已獲授上述地盤面積約86,217.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－平潭國用(2014)第01091號，上述地盤面積約86,217.00平方米的土地的土地使用權已授予平潭置業，作住宅用途的，為期70年，於二零八四年四月二十七日屆滿；作商業用途的，為期40年，於二零五四年四月二十七日屆滿。

4. 根據平潭置業獲授的兩份建設工程規劃許可證－建字第350128201400014號及第350128201400063號，正榮•潤海總建築面積約352,994.70平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據平潭置業獲授的兩份建築工程施工許可證－第350400201409110101號及第350128201412310201號，有關地方部門已就正榮•潤海總建築面積約352,994.70平方米的部分授出施工許可。

6. 根據平潭置業獲授的14份預售許可證－(2014)嵐綜實房許字第12號及(2015)嵐綜實房許字第1號、第3號、第10號、第15號、第16號、第19號、第22號、第24號、第25號、第30號、第33號、第35號及第36號， 貴集團有權向買方出售正榮•潤海的一部分(總建築面積約272,052.08平方米)。

7. 根據平潭置業獲授的兩份建築工程竣工驗收報告，建築面積約295,245.92平方米的正榮•潤海的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	17,460.45	
	零售	11,572.66	
	小計：	**29,033.11**	
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	39,861.84	
	零售	4,986.69	
	地庫(包括停車位)	12,900.25	560
	小計：	**57,748.78**	**560**
	總計：	**86,781.89**	**560**

9. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約42,388.69平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣383,470,441元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業在建工程的市值將為人民幣450,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元及零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣20,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

13. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 平潭置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。平潭置業有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 平潭置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

c. 平潭置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收報告／證／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	297,000,000
第三類－由　貴集團持作開發	438,000,000
總計：	**735,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
5.	位於中國福建省福州市平潭綜合實驗區萬北路與平嵐二路交匯處的正榮•御湖灣	正榮•御湖灣位於竹嶼湖以北，自然景觀優美。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•御湖灣所佔地塊的地盤面積約為23,228.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期正在建且預計將於二零一八年十二月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為109,428.14平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•御湖灣整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣547,000,000元，其中約人民幣362,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八五年七月三十日屆滿；作商業用途的，於二零五五年七月三十日屆滿。	於估值日期，該物業正在建。	589,140,000

附註：

1. 根據日期為二零一五年三月二十日的國有土地使用權出讓合同－嵐環土讓(2015)第3號及日期為二零一五年四月二十日的補充合同，地盤面積約23,228.00平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予　貴公司擁有51.00%權益的附屬公司正榮山田(平潭)投資發展有限公司(「平潭投資」)，作住宅用途及作商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣120,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350128201500011號，平潭投資已獲授上述地盤面積約23,227.64平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－平潭國用(2015)第000728號，上述地盤面積約23,228.00平方米的土地的土地使用權已授予平潭投資，作住宅用途的，於二零八五年七月三十日屆滿；作商業用途的，於二零五五年七月三十日屆滿。

4. 根據平潭投資獲授的建設工程規劃許可證－建字第350128201500014號，正榮•御湖灣總建築面積約109,428.14平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據平潭投資獲授的建築工程施工許可證－第350128201509150201號，有關地方部門已就正榮•御湖灣建築面積約109,428.14平方米的部分授出施工許可。

6. 根據平潭投資獲授的2份預售許可證－(2015)嵐綜實房許字第31號及(2016)嵐綜實房許字第6號， 貴集團有權向買方出售正榮•御湖灣的一部分(總建築面積約86,834.41平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	82,879.19	
	零售	4,444.78	
	地庫(包括停車位)	19,228.51	595
	配套設施	2,875.66	
	總計：	**109,428.14**	**595**

8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約86,834.41平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣770,260.33元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣822,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,500元、零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣82,000元至人民幣105,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 平潭投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。平潭置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

b. 平潭投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

c. 平潭投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－由　貴集團在中國持作開發」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
6.	位於中國福建省福州市晉安區桂山路以西及站東路以東的福州正榮府	福州正榮府位於桂山路以西及站東路以東。該位置為一個成熟的住宅區，搭乘公共交通10分鐘即可到達福州火車站。 福州正榮府所佔地塊的地盤面積約為66,872.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期正在建且預計將於二零一九年十二月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為214,784.09平方米。 於估值日期，該物業包括福州正榮府整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,998,000,000元，其中約人民幣2,126,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年七月四日屆滿；作商業用途的，於二零五六年七月三日屆滿；作公共服務及交通用途的，於二零六六年七月三日屆滿。	於估值日期，該物業正在建。	2,386,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年一月四日的國有土地使用權出讓合同－第35010020151223P080號，地盤面積約66,872.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司正榮(福州)投資發展有限公司(「福州投資」)，作商業服務用途、公共服務及交通用途以及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年、50年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,910,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350101201600047號，福州投資已獲授上述總地盤面積約66,871.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－榕國用(2016)第33431900147號，上述地盤面積約66,872.00平方米的土地的土地使用權已授予福州投資，作住宅用途的，於二零八六年七月四日屆滿；作商業用途的，於二零五六年七月三日屆滿；作公共服務及交通用途的，於二零六六年七月三日屆滿。

4. 根據福州投資獲授的4份建設工程規劃許可證－建字第350101201610108、350101201610154、350101201610157及350101201710024號，總建築面積約215,384.13平方米的福州正榮府已獲批准建設。

5. 根據福州投資獲授的4份建築工程施工許可證－第350100201609130101、350100201612210101、350100201702270101及350100201704210101號，有關地方部門已就建築面積約215,341.65平方米的福州正榮府授出施工許可。

6. 根據福州投資獲授的2份預售許可證－(2016)榕房許字第0151號及(2016)榕房許字第0170號， 貴集團有權向買方出售福州正榮府的一部分(總建築面積約31,344.07平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	118,377.51	
	安置房	15,000.00	
	零售	10,000.00	
	安置零售	20,000.00	
	地庫(包括停車位)	43,467.43	1,173
	配套設施	7,939.15	
	總計：	**214,784.09**	**1,173**

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約21,771.40平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣598,928,751元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣4,372,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

a. 據 貴集團告知，安置房單位及安置零售單位的回購價為每平方米人民幣6,500元；及

b. 於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣28,000元至人民幣33,000元、零售單位每平方米人民幣30,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣250,000元至人民幣300,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 福州投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。福州投資有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 福州投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

c. 福州投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
7.	位於中國福建省福州市馬尾區沿山西路以東的正榮•悅瀾山	正榮•悅瀾山位於福州市馬尾區沿山西路以東。該位置為一個成熟的住宅區，搭乘公共交通5分鐘即可到達馬尾區政府。 正榮•悅瀾山所佔地塊的地盤面積約為25,027.40平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期正在建且預計將於二零一九年四月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為43,399.95平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•悅瀾山整個項目。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣372,000,000元，其中約人民幣165,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年五月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五六年五月二十六日屆滿。	於估值日期，該物業正在建。	353,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年二月二十三日的國有土地使用權出讓合同－馬總第2016-02號及補充合同，總地盤面積約25,027.40平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司福州市馬尾區正榮房地產開發有限公司(「馬尾房地產」)，作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣139,800,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350105201600022號，馬尾房地產已獲授上述總地盤面積約25,027.40平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－榕國用(2016)第MD0001292號，上述地盤面積約25,027.40平方米的土地的土地使用權已授予馬尾房地產，作住宅用途的，於二零八六年五月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五六年五月二十六日屆滿。

4. 根據馬尾房地產獲授的建設工程規劃許可證－建字第350105201610024號，總建築面積約43,399.95平方米的正榮•悅瀾山已獲批准建設。

5. 根據馬尾房地產獲授的建築工程施工許可證－第350105201611090101號，有關地方部門已就正榮•悅瀾山建築面積約43,399.95平方米的部分授出施工許可。

6. 根據馬尾房地產獲授的4份預售許可證－(2017)榕房許字第0018、0056、0067及0084號， 貴集團有權向買方出售正榮•悅瀾山的一部分(總建築面積約23,413.93平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	27,562.36	
	SOHO	9,106.22	
	零售	512.75	
	安置零售	525.30	
	地庫(包括停車位)	5,090.35	91
	配套設施	602.97	
	總計：	**43,399.95**	**91**

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約15,212.55平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣262,178,736元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣639,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 據 貴集團告知，安置零售單位的回購價為每平方米人民幣8,000元；及

    b 於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅、SOHO及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣16,000元至人民幣22,000元、SOHO單位每平方米人民幣13,500元至人民幣20,000元、零售單位

每平方米人民幣30,000元至人民幣40,000元及停車位每個人民幣120,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 馬尾房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。馬尾房地產有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 馬尾房地產已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    c. 馬尾房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第三類－　貴集團在中國持作開發的物業」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
8.	位於中國福建省福州市閩侯縣長江村江福路以西及濱城路以北的正榮•悅瀾灣	正榮•悅瀾灣位於江福路以西及濱城路以北。該位置為一個成熟的住宅區，搭乘公共交通5分鐘即可到達閩侯縣政府。 正榮•悅瀾灣所佔地塊的地盤面積約為29,160.28平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一九年四月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為88,987.59平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮•悅瀾灣整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣529,000,000元，其中約人民幣279,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的，於二零五六年九月二十九日屆滿；作住宅用途的，於二零八六年九月二十九日屆滿。	於估值日期，該物業部分在建及該物業餘下部分為空地。	479,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年四月二十二日的國有建設用地使用權出讓合同－第35012120160422001P號及日期為二零一六年四月二十六日的補充合同，地盤面積約29,160.28平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司擁有80.00%權益的附屬公司閩侯正榮正升置業發展有限公司(「閩侯正升」)，作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣280,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350121201600059號，閩侯正升已獲授上述地盤面積約29,160.28平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－閩(2016)閩侯縣不動產權第0007702號，上述地盤面積約27,389.28平方米的部分土地的土地使用權已授予閩侯正升，作住宅用途的，於二零八六年九月二十九日屆滿；作商業服務用途的，於二零五六年九月二十九日屆滿。

4. 根據閩侯正升獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第350121201600266及350121201700033號，總建築面積約105,252.75平方米的正榮•悅瀾灣已獲批准建設。

5. 根據閩侯正升獲授的2份建築工程施工許可證－侯施字(2016)第066號及350121201704190101號，有關地方部門已就建築面積約105,252.75平方米的正榮•悅瀾灣授出施工許可。

6. 根據閩侯正升獲授的2份預售許可證－(2016)侯房許字第104號及(2017)侯房許字第027號， 貴集團有權向買方出售正榮•悅瀾灣的一部分(總建築面積約34,897.00平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	48,154.41	
	零售	16,965.96	
	配套設施	3,191.42	
	地庫(包括停車位)	20,675.80	586
	小計：	**88,987.59**	**586**
第五類－由 貴集團訂約收購	住宅	12,418.01	
	零售	3,847.15	
	小計：	**16,265.16**	
	總計：	**105,252.75**	**586**

8. 據 貴集團告知，該物業第三類總建築面積約19,919.88平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣298,503,465元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣866,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 於估值日期，該物業的空地(地盤面積約1,771平方米)尚未轉讓予閩侯正升，因此該物業的業權並無歸屬於閩侯正升，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

就該物業的在建工程(第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅、零售單位及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元、零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣160,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

12. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 閩侯正升合法有效地獲得該物業部分的土地使用權。閩侯正升有權佔有、使用、收益及處置該物業部分的土地；

b. 閩侯正升已就實際開發進度取得所有必要建設工程批文；及

c. 閩侯正升有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	部分
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	部分
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第三類－由　貴集團持作開發	479,000,000
第五類：由　貴集團訂約收購	無商業價值
總計：	**479,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
9.	位於中國福建省福州市平潭縣平嵐二路以東及嵐城路以北的正榮•悅湖灣	正榮•悅湖灣位於平嵐二路以東及嵐城路以北。該位置為一個成熟的住宅區，搭乘公共交通5分鐘即可到達平潭縣政府。 正榮•悅湖灣所佔兩幅地塊的總地盤面積約為38,550.00平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期在建且預計將於二零二零年十月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為137,350.97平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮•悅湖灣整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣869,000,000元，其中約人民幣394,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八七年三月十五日屆滿；作商業服務用途的，於二零五七年三月十五日屆滿。	於估值日期，該物業部分在建，而該項目餘下部分為空地。	490,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年十一月二日的國有建設用地使用權出讓合同－嵐環土讓(2016)第15號及日期為二零一六年十一月二十八日的補充合同，地盤面積約38,550.00平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司擁有51.00%權益的附屬公司正榮山田正泰(平潭)置業發展有限公司(「正榮山田正泰」)，作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣348,500,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350128201700012號，正榮山田正泰已獲授上述總地盤面積約38,550.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份國有土地使用證－閩(2017)平潭不動產權第001485及001486號，上述總地盤面積約38,550.00平方米的土地的土地使用權已授予正榮山田正泰，作住宅用途的，於二零八七年三月十五日屆滿；作商業服務用途的，於二零五七年三月十五日屆滿。

4. 根據正榮山田正泰獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第350128201700020號及第350128201700044號，正榮•悅湖灣總建築面積約137,350.97平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據正榮山田正泰獲授的2份建築工程施工許可證－第351000201706070101號及第351000201708180101號，有關地方部門已就正榮•悅湖灣建築面積約137,350.97平方米的部分授出施工許可。

6. 根據正榮山田正泰獲授的3份預售許可證－(2017)嵐綜實房許字第10、17及24號， 貴集團有權向買方出售正榮•悅湖灣的一部分(總建築面積約71,086.26平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	98,446.74	
	零售	4,057.90	
	配套設施	7,333.06	
	地庫(包括停車位)	27,513.27	826
	總計：	**137,350.97**	**826**

8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約64,102.43平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,110,059,246元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣1,733,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣14,000元至人民幣

20,000元、零售單位每平方米人民幣13,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 正榮山田正泰合法有效地擁有該物業的土地使用權。正榮山田正泰有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

    b. 正榮山田正泰已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    c. 正榮山田正泰有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第三類： 貴集團在中國持作開發的物業」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
10.	位於中國福建省平潭市興港中路以西及誠義路以南的平潭正榮府一期	平潭正榮府一期位於興港中路以西及誠義路以南。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 平潭正榮府一期所佔地塊的總地盤面積約為66,560.00平方米，將開發為一個總建築面積約239,620.04平方米的住宅及商業開發項目。據貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括平潭正榮府一期整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。 該物業土地使用權已訂約授出，作商業服務及住宅用途，年期分別為40年及70年。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年六月十五日的國有建設用地使用權出讓合同－嵐環土讓2017第5號及日期為二零一七年七月七日的補充合同，地盤面積約66,560.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司全資附屬公司正升(平潭)置業發展有限公司(「平潭正升」)，作商業服務用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,100,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第250128201700053號，平潭正升已獲授上述地盤面積約66,560.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 於估值日期，該物業尚未轉讓予平潭正升，因此該物業的業權並無歸屬於平潭正升，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－訂約收購	住宅	171,453.57	
	零售	7,265.06	
	配套	9,143.31	
	地庫 (包括停車位)	51,758.10	不適用
	總計：	**239,620.04**	**不適用**

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

6. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	無
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第五類－ 貴集團在中國訂約收購的物業」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
11.	位於中國福建省平潭市順意路與興港中路西南交匯處的平潭正榮府二期	平潭正榮府二期位於順意路與興港中路西南交匯處。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 平潭正榮府二期所佔地塊的總地盤面積約為52,321.00平方米，將開發為一個總建築面積約202,010.90平方米的住宅及商業開發項目。據貴集團告知，該物業於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括平潭正榮府二期整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業土地使用權已訂約授出，作商業服務及住宅用途，年期分別為40年及70年。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年七月十九日的國有建設用地使用權出讓合同－嵐環土讓[2017]第11號，地盤面積約52,321.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司正茂(平潭)置業發展有限公司(「正茂平潭」)，作商業用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,066,000,000元。

2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予正茂平潭，因此該物業的業權並無歸屬於正茂平潭，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－訂約收購	住宅	141,998.00	
	零售	10,202.90	
	配套	4,420.00	
	地庫 (包括停車位)	45,390.00	不適用
	總計：	**202,010.90**	**不適用**

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

5. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	無
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第五類－ 貴集團在中國訂約收購的物業」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
12.	位於中國福建省福州市馬尾區沿山西路北側的馬尾•馬宗地2017-07	馬尾•馬宗地2017-07位於沿山西路北側。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 馬尾•馬宗地2017-07所佔地塊的地盤面積約為36,014.20平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約44,297.78平方米。據 貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。 於估值日期，該物業包括馬尾•馬宗地2017-07的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。 該物業土地使用權已訂約授出，作住宅用途，年期為70年。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年十月三十一日的國有建設用地使用權出讓合同－榮馬地拍合(2017)第07號，地盤面積約36,014.20平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(福州)置業發展有限公司(「福州置業」)，作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣477,600,000元。

2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予福州置業，因此該物業的業權並無歸屬於福州置業，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－訂約收購	住宅	36,817.78	
	配套	7,072.00	
	地庫 (包括停車位)	408.00	不適用
	總計：	**44,297.78**	**不適用**

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

5. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	無
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類－ 貴集團在中國訂約收購的物業」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
13.	位於中國福建省福州市羅源縣岐陽區的正榮•悅璟台	正榮•悅璟台位於岐陽區北側。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•悅璟台所佔地塊的地盤面積約為35,164.00平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約154,553.71平方米。據　貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。 於估值日期，該物業包括正榮•悅璟台的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。 該物業土地使用權已訂約授出，作住宅用途，年期為70年。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年十月十七日的國有土地使用權出讓合同－羅地合(2017)第15號，地盤面積約35,164.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司正榮(福州)置業發展有限公司(「福州置業」)，作商業用途及住宅用途，自土地交付日期起，分別為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣384,500,000元。

2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予福州置業，因此該物業的業權並無歸屬於福州置業，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－訂約收購	住宅	115,111.71	
	配套	1,280.00	
	地庫 (包括停車位)	38,162.00	不適用
	總計：	**154,553.71**	**不適用**

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

5. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	無
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類－ 貴集團在中國訂約收購的物業」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
14.	位於中國福建省南平市延平區濱江東路以東的南平正榮財富中心的部分	南平正榮財富中心位於延平區濱江東路以東，自然環境優越。該物業所在區域公共交通便利，距離市中心10分鐘車程。該位置為一個新開發區域，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 南平正榮財富中心包括8幅總地盤面積約205,827.43平方米的土地，將開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一六年一月竣工以及其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。該項目部分於估值日期在建(「在建工程」)且預計於二零一九年十一月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程總建築面積將約為188,296.77平方米。於估值日期，該物業餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括南平正榮財富中心的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣756,000,000元，其中約人民幣356,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八二年七月三十一日至二零八四年五月八日間屆滿；作商業用途的，於二零五二年七月三十一日至二零五四年五月八日屆滿。	於估值日期，該物業的未出售單位空置，該物業部分目前在建及該物業餘下部分為空地。	905,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一二年五月二十五日的1份國有建設用地使用權出讓合同－2012-J-07號及及日期為二零一三年四月十六日的變更協議，總地盤面積約205,827.40平方米的8幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有55.00%權益的附屬公司正榮(南平)置業發展有限公司(「南平置業」)，作住宅用途以及商業及辦公用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣584,500,000元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證－地字第350700201300016及350700201400004號，南平置業已獲授上述總地盤面積約205,827.40平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據8份國有土地使用證－南國用(2012)第006899、006900及009634號、南國用(2013)第004089、004090及009635號以及南國用(2014)第003448及003449號，上述總地盤面積約205,827.43平方米的土地的土地使用權已授予南平置業，作住宅用途的，於二零八二年七月三十一日至二零八四年五月八日屆滿；作商業用途的，於二零五二年七月三十一日至二零五四年五月八日屆滿。

4. 根據南平置業獲授的3份建設工程規劃許可證－建字第350700201300030、350700201300048及350700201700041號，總建築面積約387,412.75平方米的南平正榮財富中心部分已獲批准建設。

5. 根據南平置業獲授的4份建築工程施工許可證－FJSGXK0599NP20130021、FJSGXK0599NP20130034、350700201709300201及350700201709300101號，有關地方部門已就總建築面積約387,412.75平方米的南平正榮財富中心部分授出施工許可。

6. 根據南平置業獲授的19份預售許可證－2013(南)房預售證第017、018、026、031、036、039及040號以及南房預售證第2014003、2014004、2014010、2014026、2015011、2015014、2016005、2016035、2016036、20170009、20170014及2017021號， 貴集團有權向買方出售南平正榮財富中心部分(總建築面積約261,414.69平方米)。

7. 根據南平置業獲授的日期分別為二零一六年一月二十二日、二零一六年七月五日、二零一六年七月二十二日及二零一六年九月二十八日的4份建築工程竣工驗收備案表－FJYSBA-0599-ND-2016-00006、FJYSBA-0599-ND-2016-00013、FJYSBA-0599-ND-2016-00016及FJYSBA-0599-ND-2016-00021號，總建築面積約133,119.33平方米的南平正榮財富中心部分的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團	住宅	21,132.46	
持作出售	零售	15,551.20	
	停車位	10,719.88	306
	小計：	**47,403.54**	**306**
第三類－由 貴集團	住宅	134,334.14	
持作開發	零售	4,030.00	
	地庫 (包括停車位)	42,314.28	1,135
	配套設施	7,618.35	
	小計：	**188,296.77**	**1,135**
第四類－由 貴集團	住宅	100,220.33	
持作未來開發	零售	50,000.00	
	SOHO	90,500.00	
	地庫 (包括停車位)	18,886.00	540
	配套設施	470.00	
	小計：	**260,076.33**	**540**
	總計：	**495,776.64**	**1,981**

9. 據 貴集團告知，該物業第三類總建築面積約37,940.48平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣194,260,354元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業在建工程的市值將為人民幣824,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 就該物業有關部分 (第一類及第三類) 而言，吾等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、樓層及交通便利性) 的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域 (樓宇狀況及設施與標的物業相似) 內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,300元至人民幣7,000元、零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於延平區的住宅及商業用地，於二零一七年出售。該等可資比較地點作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣1,800元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

12. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權抵押予多名第三方。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 南平置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。南平置業有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，南平置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 南平置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 南平置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	275,000,000
第三類－由　貴集團持作開發	300,000,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	330,000,000
總計：	**905,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
15.	位於中國福建省莆田市荔城區東園路與北大路交匯處的正榮•御品世家的部分	正榮•御品世家位於東園路與北大路交匯處，公共交通便利，設施齊全。該位置為一個超大型住宅開發項目，配有購物中心、臨街商舖、學校及幼兒園。 正榮•御品世家所佔地塊的地盤面積約為42,430.58平方米，已開發成住宅及商業開發項目。該項目於二零一六年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括正榮•御品世家的未出售單位，總建築面積約為5,595.36平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 4,542.16 零售 — 684.32 停車位(31個停車位) — 368.88 **總計：** — **5,595.36** 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。	該估值日期，該物業空置。	72,610,000

附註：

1. 根據日期為二零零五年四月二十六日的國有土地使用權出讓合同－莆國土2005年出字29號及日期為二零零五年五月二十日的補充合同，總地盤面積約207,421.20平方米的多幅土地的土地使用權(包括該項目的土地使用權)已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」)，作住宅用途、商業用途及綜合用途分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣151,720,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－莆規荔用2005-036號，莆田置業已獲授總地盤面積約177,600.00平方米的一幅土地(包括該項目的地塊)的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－莆國用(2006)第C2006172號，地盤面積約42,430.58平方米的正榮•御品世家的土地使用權已授予莆田置業，作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。

4. 根據莆田置業獲授的建設工程規劃許可證－荔建字第350300201208009號，建築面積約95,542.03平方米的正榮•御品世家已獲批准建設。

5. 根據莆田置業獲授的建築工程施工許可證－荔建管證(2012) 025號，有關地方部門已就建築面積約95,542.03平方米的正榮•御品世家授出施工許可。

6. 根據莆田置業獲授的7份預售許可證－(2012)莆房許字第81至84號、(2013)莆房許字第55及56號以及(2014)莆房許字第51號， 貴集團有權向買方出售正榮•御品世家的有關部分(總建築面積約95,435.41平方米)。

7. 根據莆田置業獲授的一份建設工程竣工驗收表FJYSBA-0594-LC-2017-00013號，建築面積約95,542.03平方米的正榮•御品世家的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣10,500元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣250,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   a. 莆田置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

   b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，莆田置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及

   c. 莆田置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	有
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由　貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
16.	位於中國福建省莆田市荔城區東園路與北大路交匯處的正榮•時代廣場的部分	正榮•時代廣場地處東園路與北大路的交匯處，公共交通便利，配套設施齊全。該位置為一個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及一所幼兒園。 正榮•時代廣場所佔各幅地塊的總地盤面積約為118,492.85平方米，已開發成住宅與商業混合開發項目。該項目於二零一四年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售或持作投資。 於估值日期，該物業包括正榮•時代廣場的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。	於估值日期，該物業一部分空置及該物業餘下部分出租予多名第三方作商業用途。	614,270,000

附註：

1. 根據日期為二零零五年四月二十六日的國有土地使用權出讓合同－莆國土2005年出字29號及日期為二零零五年五月二十日的補充合同，總地盤面積約207,421.20平方米的多幅土地的土地使用權(包括該項目的土地使用權)訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」)，作住宅用途、作商業用途及作綜合用途分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣101,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－莆規荔用2005-036號，莆田置業已獲授總地盤面積約177,600.00平方米的數幅土地(包括該項目的地塊)的規劃許可。

3. 根據56份國有土地使用證－莆國用(2006)第C2006169及C2006170號、莆國用(2007)第C2007072號、莆國用(2009)第C2009014號、莆國用(2013)第J02984號及莆國用(2013)第J202933至J202983號，總地盤面積約93,613.47平方米的正榮•時代廣場部分的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已授予莆田置業，作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。

4. 根據169份房屋所有權證－莆房權證荔城字第L201202348至L201202465、L201201827、L201201828、L201201836、L201201843、L201201851、L201201852、L201201853、L201201854、L201201855、L201201857、L201201858、L201201859、L201201861、L201201862、L201201863、L201201865、L201201866、L201201867、L201201875、L201201876、L201201877、L201201878、L201201879、L201201880、L201201881、L201201997、L201202006、L201202047、L201202048、L201202090、L201202091、L201202104、L201202165、L201202166、L201202202、L201202203、L201202248、L201202249、L201202250、L201202251、L201202252、L201202278、L201202293、L201202301、L201202302、L201202311、L201202319、L201202333、L201202338、L201202340及L201202557號，該物業的總建築面積約33,780.12平方米的多個零售單位及停車位乃由莆田置業所有。

5. 根據莆田置業獲授的12份建設工程規劃許可證－莆規荔建2005-036、2007-140、2007-141、2007-103至2007-107、2007-187至2007-189號及建字第350300200908003號，正榮•時代廣場(總建築面積約225,459.66平方米)已獲批准建設。

6. 根據莆田置業獲授的8份建築工程施工許可證－荔建管證(2007) 079、038、108、109、039號、(2009) 017號、(2010) 008號及(2011) 044號，有關地方部門已就正榮•時代廣場(總建築面積約225,459.66平方米)授出施工許可。

7. 根據莆田置業獲授的4份預售許可證－(2009)莆房許字第48號、(2010)莆房許字第3及45號及(2011)莆房許字第47號， 貴集團有權向買方出售正榮•時代廣場的部分(總建築面積約69,388.65平方米)。

8. 根據莆田置業的23份建築工程竣工驗收備案表，正榮•時代廣場(總建築面積約223,400.53平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團所提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	安置房	7,779.75	
	安置零售	1,029.39	
	停車位	55.86	5
	小計：	**8,865.00**	**5**
第二類－由 貴集團持作投資	零售	32,370.00	
	停車位	3,534.30	306
	小計：	**35,904.30**	**306**
	總計：	**44,769.30**	**311**

10. 根據莆田置業與多名獨立第三方訂立的5份租賃協議，該物業的部分(總建築面積約32,370.00平方米)已出租予5名租戶作商業用途，屆滿日期在二零一八年十二月三十一日至二零二六年二月十二日之間，於估值日期的應收月租總額為人民幣799,000元，不包括管理費及水電費。據　貴集團告知，莆田置業或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 就該物業的未售出安置房及安置零售單位(第一類)而言，據　貴集團告知，未售出安置房單位的回購價為每平方米人民幣2,500元，未售出安置零售單位的回購價為每平方米人民幣16,000元；

    b. 就該物業的未售停車位(第一類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的停車位，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎停車位每個人民幣130,000元至人民幣250,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；

    c. 就該物業的其餘部分(第二類)而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；

    d. 該等可資比較零售單位按一樓基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣6元至人民幣9元；及

    e. 根據吾等對該物業周邊地區的市場調研，於估值日期，零售部分(第二類)的穩定市場收益率介乎4%至6%，而停車位(第二類)的穩定市場收益率介乎2.5%至3.5%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對該物業的商業步行街及停車位分別採用市場收益率5.5%及3.5%，作為估值中的資本化比率。

12. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業的部分土地的土地使用權及房屋所有權已抵押予多名第三方。

13. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 莆田置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述地塊除外。就附註12所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，莆田置業有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 莆田置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；

c. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，莆田置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及

d. 莆田置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述部分物業。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	部分
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	**於估值日期現況下的市值** *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	37,500,000
第二類－由　貴集團持作投資	576,770,000
總計：	**614,270,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
17.	位於中國福建省莆田市荔城區儀莘路1122號的正榮•荔園華府的部分	正榮•荔園華府地處儀莘路1122號，公共交通便利，配套設施齊全。該位置為一個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖及學校。 正榮•荔園華府所佔地塊的地盤面積約為35,267.60平方米，已開發成住宅及商業開發項目。該項目於二零一零年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括正榮•荔園華府的未出售單位，總建築面積約為818.88平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 安置房 — 779.28 停車位(3個停車位) — 39.60 **總計：** — **818.88** 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	2,390,000

附註：

1. 根據日期為二零零五年四月二十六日的國有土地使用權出讓合同－莆國土2005年出字29號及日期為二零零五年五月二十日的補充合同，總地盤面積約207,421.20平方米的數幅土地的土地使用權(包括該項目的土地使用權)訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」)，作住宅用途、作商業用途及作綜合用途分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣151,720,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－莆規荔用2005-037號，莆田置業已獲授地盤面積約35,333.33平方米的一幅土地(包括該項目的地塊)的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－莆國用(2006)第C2006173號，地盤面積約35,267.60平方米的正榮•荔園華府的土地使用權已授予莆田置業，作住宅用途的，於二零七五年四月二十五日屆滿；作商業用途的，於二零四五年四月二十五日屆滿；作綜合用途的，於二零五五年四月二十五日屆滿。

4. 根據莆田置業獲授的10份建設工程規劃許可證－莆規荔建2007 005至014號，正榮•荔園華府(總建築面積約70,871.00平方米)已獲批准建設。

5. 根據莆田置業獲授的建築工程施工許可證－荔建管證(2007) 005號，有關地方部門已就正榮•荔園華府(建築面積約70,871.00平方米)授出施工許可。

6. 根據莆田置業獲授的4份預售許可證－(2007)莆房許字第47號、(2008)莆房許字第26及27號及(2012)莆房許字第101號， 貴集團有權向買方出售正榮•荔園華府的一分(總建築面積約46,703.14平方米)。

7. 根據莆田置業的10份建築工程竣工驗收證，正榮•荔園華府(總建築面積約72,355.00平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   a. 據 貴集團告知，未售出安置房單位的回購價為每平方米人民幣2,500元；及

   b. 就該物業的未售停車位而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的停車位，於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎停車位每個人民幣120,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   就該物業的樓宇及地下停車位而言，中國法律顧問認為，莆田置業已合法取得有關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，並已竣工及通過建設工程最終驗收。因此，根據有關法律，莆田置業有權合法佔用、使用及出租上述樓宇及地下停車位。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由 貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
18.	位於中國福建省莆田市城廂區濱蘭街367號的正榮•御品蘭灣的部分	正榮•御品蘭灣地處濱蘭街367號，公共交通便利，配套設施齊全。該位置為一個超大型住宅區，配有充足學校。 正榮•御品蘭灣所佔地塊的地盤面積約為30,843.92平方米，已開發成住宅與商業混合開發項目。該項目於二零一四年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括正榮•御品蘭灣的未出售單位，總建築面積約為63.60平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 停車位(82個停車位) — 63.60 **總計：** — **63.60** 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零五零年十二月二十一日屆滿；作住宅用途的，於二零八零年十二月二十一日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	740,000

附註：

1. 根據日期為二零一零年十二月二十一日的國有土地使用權出讓合同－莆國土2010年出字60號，地盤面積約30,843.92平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)房地產開發有限公司(「莆田房地產」)，作住宅用途及作商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣183,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350300201008022號，莆田房地產已獲授上述地盤面積約30,843.92平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－莆國用(2011)第N2011003號，上述地盤面積約30,843.92平方米的土地的土地使用權已授予莆田房地產，作住宅用途的，於二零八零年十二月二十一日屆滿；作商業用途的，於二零五零年十二月二十一日屆滿。

4. 根據莆田房地產獲授的建設工程規劃許可證－建字第350300201108016號，正榮 • 御品蘭灣(建築面積約110,463.00平方米)已獲批准建設。

5. 根據莆田房地產獲授的建築工程施工許可證－第350302201106153401號，有關地方部門已就正榮 • 御品蘭灣(建築面積約110,463.00平方米)授出施工許可。

6. 根據莆田房地產獲授的5份預售許可證－(2011)莆房許字第52、89及90號及(2012)莆房許字第17及18號， 貴集團有權向買方出售正榮 • 御品蘭灣的部分(總建築面積約107,983.42平方米)。

7. 根據莆田房地產的建築工程竣工驗收備案表，正榮 • 御品蘭灣(建築面積約107,983.42平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的停車位，該等物業於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎停車位每個人民幣120,000元至人民幣170,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   就該物業的地下停車位而言，中國法律顧問認為，莆田房地產已合法取得有關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，並已竣工及通過建設工程最終驗收。因此，根據有關法律，莆田房地產有權合法佔用、使用及出租上述地下停車位。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	有
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由　貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
19.	位於中國福建省莆田市荔城區荔園路東南及天妃路西南的正榮財富中心的部分	正榮財富中心地處荔園路東南及天妃路西南。該物業所在區域公共交通便利，搭車5分鐘即可到達市中心。由該物業步行20分鐘內即可到達南門荔枝公園及莆田汽車站。該位置包括多個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及公園。 正榮財富中心佔地6幅，總地盤面積約為199,941.13平方米，將開發成住宅與商業混合開發項目。正榮財富中心部分於二零一六年至二零一七年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)空置以供出售或持作投資。據　貴集團告知，該項目餘下部分(「空地」)於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮財富中心的未出售單位及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 2幅土地的土地使用權已授出，作商業用途的，於二零五二年八月十四日屆滿；作住宅用途的，於二零八二年八月十四日屆滿。4幅土地的土地使用權已授出，作商業、物流、酒店及辦公用途，於二零五二年八月十四日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位的一部分空置，而該物業未出售單位的一部分出租予多名第三方作商業用途及該物業的餘下部分為空地。	4,157,880,000

附註：

1. 根據日期均為二零一二年八月一日的3份國有土地使用權出讓合同－莆國土2011年出字45及46號及莆國土2012年出字38號，總地盤面積約199,941.14平方米的6幅土地的土地使用權訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)金融財富中心開發有限公司(「莆田財富中心」)，作住宅用途及作商業、物流、酒店及辦公用途分別為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣916,000,000元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證－地字第350300201208024(荔)及350300201208025(荔)號，莆田財富中心已獲授上述總地盤面積約199,941.14平方米的多幅地塊的規劃許可。

3. 根據6份國有土地使用證－莆國用(2012)第N2012229至N2012234號，上述總地盤面積約199,941.13平方米的土地的土地使用權已授予莆田財富中心。2幅土地的土地使用權已授出，作商業用途的，於二零五二年八月十四日屆滿；作住宅用途的，於二零八二年八月十四日屆滿。4幅土地的土地使用權已授出，作商業、物流、酒店及辦公用途，於二零五二年八月十四日屆滿。

4. 根據8份房地產業權證－閩(2017)莆田市不動產權第LC03284、LC03290、LC03303、LC03311、LC03323、LC03327、LC03355及LC03336號，該物業總建築面積約101,208.77平方米的部分由莆田財富中心擁有。

5. 根據莆田財富中心獲授的6份建設工程規劃許可證－建字第350300201308001、350300201308008、350300201308024、350300201308025、350300201408012及350300201408013號(荔)，正榮財富中心的部分(總建築面積約896,135.27平方米)已獲批准建設。

6. 根據莆田財富中心獲授的6份建築工程施工許可證－FJSGXK-0594-LC-2013-00011、FJSGXK-0594-LC-2013-00012、FJSGXK-0594-LC-2013-00050、FJSGXK-0594-LC-2013-00051、FJSGXK-0594-LC-2014-00030及FJSGXK-0594-LC-2014-00031號，有關地方部門已就正榮財富中心的部分(總建築面積約896,135.27平方米)授出施工許可。

7. 根據莆田財富中心獲授的27份預售許可證－(2013)莆房許字第29至33號、第43、44、46、47、54號及第85至88號、(2014)莆房許字第3、4號、第28至31號、第45、46、62、66、78及109號以及(2015)莆房許字第91號， 貴集團有權向買方出售正榮財富中心的部分(總建築面積約897,120.69平方米)。

8. 根據莆田財富中心的6份建築工程竣工驗收證，正榮財富中心的部分(總建築面積約896,135.27平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團所提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	1,459.27	
	SOHO	16,155.11	
	零售	21,812.90	
	停車位	16,991.92	1,338
	小計：	**56,419.20**	**1,338**
第二類－由 貴集團持作投資	零售	33,364.24	
	購物商場	119,447.63	
	停車位	23,434.82	1,696
	小計：	**176,246.69**	**1,696**
第四類－由 貴集團持作未來開發	SOHO	39,999.07	
	酒店	39,999.84	
	地庫（包括停車位）	26,884.73	不適用
	配套設施	3,035.16	
	小計：	**109,918.80**	**不適用**
	總計：	**342,584.69**	**3,034**

10. 根據莆田財富中心與235名獨立第三方訂立的235份租賃協議，該物業的部分（總建築面積約102,642.19平方米）已出租予一名租戶作商業用途，屆滿日期在二零一八年十二月十七日至二零三五年十二月十七日之間，於估值日期的應收月租總額為人民幣5,943,800元，不包括管理費及水電費。據 貴集團告知，莆田財富中心或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

a. 就該物業的未出售單位部分（第一類）而言，吾等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、樓層及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的SOHO及零售單位以及停車位，於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣14,000元，SOHO單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,500元、零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣51,000元及停車位每個人民幣150,000元至人民幣210,00元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；

b. 就該物業未出售單位的其餘部分（第二類）而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；

c. 該等可資比較零售單位按一樓基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣1元至人民幣9元；

d. 根據吾等對該物業周邊地區零售及停車市場的調研，於估值日期，零售單位及停車單位的穩定市場收益率分別介乎5%至6%及3%至4%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對該物業的零售單位及停車位分別採用市場收益率5.5%及3.5%，作為估值中的資本化比率；及

e. 就該物業的空地(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於莆田市荔城區及蓋尾鎮的商業服務用地，於二零一三年至二零一五年間出售。該等可資比較土地作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,300元至人民幣4,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

12. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業部分的土地使用權及房屋所有權已抵押予多名第三方。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 莆田財富中心合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田財富中心有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述地塊除外。就附註12所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，莆田財富中心有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，莆田財富中心有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 莆田財富中心已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 莆田財富中心有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述部分物業。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	部分
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	839,430,000
第二類－由　貴集團持作投資	3,100,670,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	217,780,000
總計：	**4,157,880,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
20.	位於中國福建省莆田市荔城區勝利北路與東圳路交匯處的正榮•潤璟的部分	正榮•潤璟樓盤位於勝利北路與東圳路交匯處，公共交通便利，有許多出名的教育及醫院設施。該位置包括一個超大型購物商場、若干臨街商舖及學校。 正榮•潤璟所佔地塊的地盤面積約為70,654.69平方米，將開發成一個住宅開發項目。該項目於二零一七年四月竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括正榮•潤璟的未出售單位，總建築面積約為181.680.20平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 169,848.88 零售 — 5,789.32 停車位(1,158個停車位) — 6,042.00 **總計：** — **181,680.20** 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零五四年一月十三日屆滿；作住宅用途的，於二零八四年一月十三日屆滿；作其他用途的，於二零六四年一月十三日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	1,978,120,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年一月十四日的國有土地使用權出讓合同－莆國土2013年出字45號，地盤面積約70,654.69平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)投資發展有限公司(「莆田投資」)，作住宅用途、商業用途及其他用途分別自土地交付日期起為期70年、40年及50年。土地出讓金為人民幣1,234,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350300201408001(荔)號，莆田投資已獲授上述地盤面積約70,654.69平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－莆國用(2014)第2014008號，上述地盤面積約70,654.69平方米的土地的土地使用權已授予莆田投資，作商業用途的，於二零五四年一月十三日屆滿；作住宅用途的，於二零八四年一月十三日屆滿；作其他用途的，於二零六四年一月十三日屆滿。

4. 根據莆田投資獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第350300201408020(荔)及350300201408021(荔)號，正榮•潤璟(總建築面積約271,494.25平方米)已獲批准建設。

5. 根據莆田投資獲授的2份建築工程施工許可證－FJSGXX-0594-LC-2014-00041及FJSGXX-0594-LC-2014-00042，有關地方部門已就正榮•潤璟(總建築面積約271,494.25平方米)授出施工許可。

6. 根據莆田投資獲授的9份預售許可證－(2014)莆房許字第103及120號以及(2015)莆房許字第44、60、61、81、120及121號及(2017)莆房許字第48號， 貴集團有權向買方出售正榮•潤璟有關部分(總建築面積約267,779.17平方米)。

7. 根據莆田投資獲授的2份建築工程竣工驗收報告，正榮•潤璟總建築面積約271,494.25平方米的部分的建設工程已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等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、樓層及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元、零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣50,500元及停車位每個人民幣200,000元至人民幣250,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   a. 莆田投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田投資有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

   b. 莆田投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

   c. 莆田投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由 貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
21.	位於中國福建省莆田市荔城區玉湖路以南及迎賓大道以西的莆田正榮府	莆田正榮府位於玉湖路以南及迎賓大道以西。該位置為一個新建的住宅區，搭乘公共交通10分鐘即可到達莆田汽車站。 莆田正榮府所佔地塊的地盤面積約為94,107.83平方米，將開發成一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目在建且預計將於二零一九年十二月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為293,673.02平方米。 於估值日期，該物業包括莆田正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,716,000,000元，其中約人民幣1,005,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零五六年四月二十一日屆滿；作住宅用途的，於二零八六年四月二十一日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,092,460,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年四月二十日的國有土地使用權出讓合同－莆國土2016年出字1號，地盤面積約94,107.83平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司正榮玉湖(莆田)開發有限公司(「莆田玉湖」)，作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣745,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350300201608001號(荔)，莆田玉湖已獲授上述地盤面積約94,107.83平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－閩(2016)莆田市不動產權第LC06019號，上述地盤面積約94,107.83平方米的土地的土地使用權已授予莆田玉湖，作住宅用途的，於二零八六年四月二十一日屆滿；作商業用途的，於二零五六年四月二十一日屆滿。

4. 根據莆田玉湖獲授的3份建設工程規劃許可證－建字第350300201608009、350300201608010及350300201608013號(荔)，總建築面積約293,673.02平方米的莆田正榮府已獲批准建設。

5. 根據莆田玉湖獲授的3份建築工程施工許可證－第350304201608190201、350304201610170101及350304201610270101號，有關地方部門已就總建築面積約293,673.02平方米的莆田正榮府授出施工許可。

6. 根據莆田玉湖獲授的15份預售許可證－(2016)莆房許字第72至74、87、105、106、109、123及124號以及(2017)莆房許字第9、49、54、61、69及78號， 貴集團有權向買方出售莆田正榮府的部分(總建築面積約191,038.55平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	216,455.65	
	零售	1,232.48	
	地庫(包括停車位)	63,147.13	1,814
	配套設施	12,837.76	
	總計：	**293,673.02**	**1,814**

8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約179,807.60平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,017,974,647元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣2,722,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局、樓層及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣12,000元、零售單位每平方米人民幣30,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 莆田玉湖合法有效地擁有該物業的土地使用權。莆田玉湖有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 莆田玉湖已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

c. 莆田玉湖有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－　貴集團在中國持作開發」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
22.	位於中國福建省莆田市城廂區肖厝路以北及城港大道以東的正榮•木蘭紫闕	正榮•木蘭紫闕位於肖厝路以北及城港大道以東。該位置為新開發區域，市政設施及康樂設施等公共設施尚在發展中。 正榮•木蘭紫闕包括地盤面積約33,282.65平方米的一幅土地，正開發成一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目尚在建設中，計劃於二零一九年十一月完工。據貴集團告知，完工後，該項目總建築面積將約為110,416.25平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•木蘭紫闕整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 據貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,059,000,000元，直至估值日期，已支付其中約人民幣721,000,000元。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，年期於二零五六年十一月十三日屆滿；作住宅用途的，年期於二零八六年十一月十三日屆滿。	於估值日期，該物業處於在建中。	715,100,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年十月二十日的國有土地使用權出讓合同－莆國土2016年出字11號，地盤面積約33,282.65平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予貴公司的全資附屬公司正榮正宏(莆田)置業發展有限公司(「正榮正宏莆田」)，作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣618,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第350300201608009號，正榮正宏(莆田)已獲授上述地盤面積約33,282.65平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－閩(2016)莆田市不動產權第CX27304號，上述地盤面積約33,282.65平方米的土地的土地使用權已授予正榮正宏(莆田)，作住宅用途的，於二零八六年十一月十三日屆滿；作商業用途的，於二零五六年十一月十三日屆滿。

4. 根據正榮正宏(莆田)獲授的建設工程規劃許可證－建字地第350300201708015(城)號，建築面積約110,416.25平方米的正榮•木蘭紫闕已獲批准建設。

5. 根據正榮正宏(莆田)獲授的建設工程施工許可證－第350302201709080401號，相關地方部門已許可開始建設建築面積約110,416.25平方米的正榮•木蘭紫闕。

6. 根據　貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類：　貴集團持作開發的物業	住宅	83,581.21	
	零售	1,001.33	
	地庫(包括停車位)	21,071.16	615
	配套設施	4,762.55	
	總計：	**110,416.25**	**615**

7. 該物業的市值將為人民幣1,366,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業位於標的物業鄰近區域內，於二零一七年出售。可資比較物業為中高層住宅樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等樓宇於二零一五年至二零一六年間建成或將於建成(處於預售階段)，樓宇狀態及設施與標的物業相似。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣11,000元、零售單位每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元及停車位每個人民幣200,000元至人民幣230,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

10. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 正榮正宏(莆田)合法有效地擁有該物業的土地使用權。正榮正宏(莆田)有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；及

    b. 正榮正宏(莆田)已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

11. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－　貴集團在中國持作開發」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
23.	位於中國福建省莆田市涵江區白塘鎮西湖片區的 莆田 • PS拍－2017-10	莆田 • PS拍－2017-10位於涵江區白塘鎮西湖片區。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 莆田 • PS拍－2017-10所佔地塊的地盤面積約為79,697.71平方米，將開發為一個總建築面積約159,487.25平方米的住宅開發項目。據 貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括莆田 • PS拍－2017-10整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八七年八月二日到期。	於估值日期，該物業為空地。	1,018,300,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年五月二十六日的國有建設用地使用權出讓合同－莆國土2017出字第12號，地盤面積約79,697.71平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司全資附屬公司正潤(莆田)置業發展有限公司(「正潤莆田」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣980,000,000元。

2. 根據國有土地使用證－閩(2017)莆田市不動產權第HJ06908號，上述地盤面積約79,679.71平方米的土地的土地使用權已授予正潤莆田，作住宅用途的，於二零八七年八月二日屆滿。

3. 根據　貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類－由　貴集團	住宅	93,792.25	
持作未來開發	配套	2,645.00	
	地庫 (包括停車位)	63,050.00	不適用
	總計：	**159,487.25**	**不適用**

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵 (如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性) 的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於莆田荔城區的住宅土地，全部均於二零一七年交易。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

5. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權抵押予一名第三方。

6. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

正潤莆田合法有效地擁有該物業的土地使用權。正潤莆田有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第四類－　貴集團在中國持作未來開發」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
24.	位於中國福建省莆田市荔城區濱溪路北側及如心路南側的濱溪•正榮府	濱溪•正榮府位於濱溪路北側及如心路南側。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 濱溪•正榮府所佔地塊的地盤面積約為23,926.08平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約65,850.16平方米。據 貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。 於估值日期，該物業包括濱溪•正榮府的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註3。 該物業土地使用權已訂約授出，作商業用途的，年期於二零五七年十月十八日屆滿；作住宅用途的，年期於二零八七年十月十八日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一七年十月十九日的國有建設用地使用權出讓合同－莆國土2017年出字第22號，地盤面積約23,926.08平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(莆田)置業發展有限公司(「莆田置業」)，作商業用途及住宅用途，自土地交付日期起年期分別於二零五七年十月十八日及二零八七年十月十八日屆滿。土地出讓金總額為人民幣359,000,000元。

2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予莆田置業，因此該物業的業權並無歸屬於莆田置業，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－由 貴集團	零售	3,600.00	
訂約收購	地庫 (包括停車位)	17,998.00	450
	配套	1,550.00	
	總計：	**65,850.16**	**450**

4. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵 (如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性) 的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於莆田市荔城區及城廂區的住宅及商業用地，於二零一六年及二零一七年出售。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

6. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	無
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類－由 貴集團在中國訂約收購」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
25.	位於中國福建省泉州市靈秀鎮鈔坑村的石獅•正榮府	石獅•正榮府位於鈔坑村。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 石獅•正榮府所佔地塊的地盤面積約為33,942.00平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約115,598.75平方米。據　貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。 於估值日期，該物業包括石獅•正榮府的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註4。 該物業獲授土地使用權，作住宅用途，年期於二零八七年九月十三日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	414,900,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年八月四日的國有建設用地使用權出讓合同－第35058120170714P004號，地盤面積約33,942.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司石獅市正升置業發展有限公司(「石獅正升」)，作住宅用途，自土地交付日期起年期為70年。土地出讓金總額為人民幣363,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第35058201700057號，石獅正升已獲授上述地盤面積約33,942.00平方米的土地的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－閩(2017)石獅市不動產權第0007398號，上述地盤面積約33,942.00平方米的土地的土地使用權已授予石獅正升，作住宅用途的，年期於二零八七年九月十三日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類－ 貴集團	住宅	87,541.45	
持作未來開發	配套	3,078.72	
	地庫 (包括停車位)	24,978.58	625
	總計：	**115,598.75**	**625**

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵 (如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性) 的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於泉州靈秀鎮的住宅用地，於二零一三年至二零一七年間出售。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣5,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

石獅正升合法有效擁有該物業的土地使用權。石獅正升有權佔有、使用、租賃及處置該物業的土地。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類－ 貴集團在中國持作未來開發」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
26.	位於中國江西省南昌市南昌縣蓮塘鎮振興大道333號的正榮•大湖之都的部分	正榮•大湖之都位於該區域的主幹道振興大道以北，公共交通便利，配套設施齊全，驅車30分鐘即可到達南昌市中心－八一廣場。周邊有一個已建成的住宅區。 正榮•大湖之都所佔多個地塊的總地盤面積約為872,794.00平方米，已開發成一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一七年六月竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售或持作投資。 於估值日期，該物業包括正榮•大湖之都的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途的，於二零四三年六月二日及二零四六年二月十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七三年五月八日、二零七三年六月二日及二零八六年十二月十四日屆滿；作公園及綠化土地用途的，於二零五六年十二月十四日屆滿。	於估值日期，該物業的一部分空置及該物業的餘下部分出租予一名獨立第三方作商業用途。	346,760,000

附註：

1. 根據日期為二零零三年五月七日及二零零六年二月十五日的8份國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約872,794.00平方米的9幅土地的土地使用權已訂約出讓及交換予 貴公司的全資附屬公司南昌正榮(新加坡)置業有限公司(「南昌置業」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣252,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－縣規地(2013)第071號，南昌置業已獲授上述總地盤面積約778,223.33平方米的土地的規劃許可。

3. 根據9份國有土地使用證－南國用(2003)第0033、0089、0090、0087及0088號、南國用(2006)第0114、0248、0249及0250號及13份國有房地產權證－贛(2016)南昌縣不動產權第0003824至0003826號及贛(2017)南昌縣不動產權第0000859至0000862、0000876、0031269至0031271、0031340及0031341號，上述總地盤面積約872,794.00平方米的土地的土地使用權已授予南昌置業，作商業用途的，於二零四三年六月二日及二零四六年二月十五日屆滿；作住宅用途的，於二零七三年五月八日、二零七三年六月二日及二零八六年十二月十四日屆滿；作公園及綠化土地用途的，於二零五六年十二月十四日屆滿。

4. 根據房屋所有權證－南房權證蓮塘鎮字第00174139號，建築面積約15,971.91平方米的部分物業由南昌置業擁有，作商業用途。

5. 根據南昌置業獲授的138份建設工程規劃許可證－縣規建(2004)第029號、縣規建(2005)第002、044、045、047至050號、縣規建(2006)第121號、122-1號至122-14號、縣規建(2007)第029至058、239至245、296至304及435至457號、縣規建(2008)第284至305號、建字地縣規建(2007)第288至291及458至468號、建字地(2009)36012191400035號、建字地(2010)第360120203000004、360121090100044及360121090100045、建字地(2012)36012107270039、36012107270040及36012108160045號及建字地(2013)36012103190015及36012120130055號，總計容積率建築面積約1,244,161.84平方米的正榮•大湖之都已獲批准建設。

6. 根據南昌置業獲授的33份建築工程施工許可證－縣建管第2004-036至2004-039號、縣建管第2005-017、2005-067至2005-068及2005-072至2005-074號、縣建管第2006-059號、縣建管第2007-01-011、2007-03-04、2007-07-01、2007-07-02、2007-09-06及2007-11-02號及洪縣建管字第(2008)001、(2008)005、(2008)037、(2008)042、(2008)044、(2009)045、(2010)013、(2010)057、(2010)060、(2011)001、(2011)011、(2012)060至(2012)062、(2013)044及(2014)021號，有關地方部門已就總建築面積約1,273,012.96平方米的正榮•大湖之都授出施工許可。

7. 根據南昌置業獲授的163份預售許可證－(南)房預售證(2004)第30號、(南)房預售證(2005)第8、023、026號、(南)房預售證(2006)第012號、(南)房預售證第2006-23、2006-46-1、2006-47-01至2006-47-11、2007-0005-1至2007-0005-9、2007-0013-1至2007-0013-2、2007-0014-1至2007-0014-2、2007-0017-1至2007-0017-3、2007-0029-1至2007-0029-3、2007-0033-1至2007-0033-2、2007-0038-1至2007-0038-3、2007-0042、2007-0052-1至2007-0052-4、2007-0053-1至2007-0053-7、2007-0063、2007-0095-1至2007-0095-6、2008-0002-1至2008-0002-6、2008-0003-1至2008-0003-6、2008-0028-1至2008-0028-4、2008-0029-1至2008-0029-4、2008-0064、2008-0071-1至2008-0071-11、2008-0072-1、2008-0072-2、2008-0074、2008-0093-1至2008-0093-11、2009-0014、2009-0024、2009-0031、2009-0035、2009-0042、2009-0051、2009-0060、2009-0065、2009-0072、2009-0082、2009-0086、2009-0096、2009-0105、2010-0011、2010-0019、2010-0022、2010-0048、2010-0060、2010-0061、2010-0066、2010-0067、2010-0077、2010-0085、2010-0099、2010-0109、2010-0114、2010-0120、2010-0126、2011-0007、2011-0013、2011-0016、2011-0023、2011-0034、2011-0037-1、2011-0037-2、2011-0050、2011-0058、2011-0069、2011-0070、2011-0106、2012-0006、2012-0014、2012-0029、2012-0046、2012-0059、2012-0072、2012-0092、2012-0107、2012-0120、2013-0007、2013-0023、2013-0040、2013-0074、2013-0084、2013-0103、2014-0051，貴集團有權向買方出售正榮•大湖之都的部分(總建築面積約1,209,262.22平方米)。

8. 根據南昌置業獲授的276份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約1,339,336.27平方米的正榮•大湖之都的建設已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類－由 貴集團	住宅	12,598.15
持作出售	零售	14,510.52
	小計：	**27,108.67**
第二類－由 貴集團	零售	15,971.91
持作投資	**小計：**	**15,971.91**
	總計：	**43,080.58**

10. 根據南昌置業與一名獨立第三方訂立的租賃協議，該物業的部分(總建築面積約15,971.91平方米)已出租予一名租戶作商業用途，屆滿日期為二零三二年九月七日，於估值日期的應收月租總額為人民幣335,410元，不包括管理費及水電費。據 貴集團告知，南昌置業或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

a. 就該物業部分(第一類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業位於標的物業鄰近區域內，於二零一七年出售。可資比較物業為中高層住宅及商業樓宇內的住宅及零售單位，該等樓宇於二零一四年至二零一六年間建成，樓宇狀況及設施與標的物業相似。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,500元至人民幣8,800元及零售單位每平方米人民幣8,500元至人民幣16,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；

b. 就該物業的其餘零售部分(第二類)而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；

c. 該等可資比較零售單位按一樓基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣3.0元至人民幣4.0元；及

d. 根據吾等對該物業周邊地區的市場調研，於估值日期，零售部分的穩定市場收益率介乎4.7%至5.1%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對該物業的商業步行街採用市場收益率5.0%，作為估值中的資本化比率。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 南昌置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

b. 南昌置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；

c. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，莆田財富中心有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

d. 南昌置業合法有效地擁有附註4所述樓宇的房屋所有權。南昌置業有權佔有、使用、收益及處置該等樓宇；及

e. 南昌置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述部分物業。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	部分
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由 貴集團持作出售	243,500,000
第二類－由 貴集團持作投資	103,260,000
總計：	**346,760,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
27.	位於中國江西省南昌市朝陽洲雲飛路以北及彭澤路以西的正榮•御園的部分	正榮•御園位於雲飛路以北及彭澤路以西，公共交通便利。周邊有一個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖、學校及公園。 正榮•御園所佔地塊的地盤面積約為27,715.00平方米，已開發成住宅開發項目。該項目於二零一三年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括正榮•御園的未出售單位，總建築面積約為459.83平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 459.83 **總計：** — **459.83** 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零七九年十二月二十七日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	7,600,000

附註：

1. 根據日期為二零零九年十二月二十日的國有土地使用權出讓合同－第3620090101000047號，地盤面積約27,715.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣212,070,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第360100201000012號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約27,715.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－洪土國用登西(2010)第141號，上述地盤面積約27,715.00平方米的土地的土地使用權已授予南昌世歐，作住宅用途，於二零七九年十二月二十七日屆滿。

4. 根據南昌世歐獲授的10份建設工程規劃許可證－建字第360100201000759至360100201000768號，總建築面積約94,499.60平方米的正榮•御園已獲批准建設。

5. 根據南昌世歐獲授的建築工程施工許可證－洪建委施字(2010)第178號，有關地方部門已就建築面積約94,183.34平方米的正榮•御園授出施工許可。

6. 根據南昌世歐獲授的9份預售許可證－(2011)洪房預售證第19805、19806及20024號、(2012)洪房預售證第20382、20541、20542、20545、20546號及(2013)洪房預售證第22731號， 貴集團有權向買方出售正榮•御園的部分(總建築面積約68,178.24平方米)。

7. 根據南昌世歐獲授的10份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約94,526.57平方米的正榮•御園的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅單位，該等物業於二零一六年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   就該物業的樓宇而言，中國法律顧問認為，南昌世歐已合法取得有關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，並已竣工及通過建設工程最終驗收。因此，根據有關法律，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租上述樓宇。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由 貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
28.	位於中國江西省南昌市朝陽新城撫生路以西、丁家洲街以南及永樂路以東的正榮•御尊的部分	正榮•御尊位於撫生路以西、丁家洲街以南及永樂路以東，公共交通便利。周邊有多個臨街商舖及學校。 正榮•御尊所佔地塊的地盤面積約為22,185.00平方米，已開發成住宅開發項目。該項目於二零一五年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括正榮•御尊的未出售單位，總建築面積約為1,807.26平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 1,637.71 零售 — 169.55 **總計：** — **1,807.26** 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八零年八月十二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年八月十二日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	25,800,000

附註：

1. 根據日期為二零一零年八月十三日的國有土地使用權出讓合同－第362010011300013號，地盤面積約22,185.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣116,460,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第360100201000112號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約22,185.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－洪土國用登西(2010)第917號，上述地盤面積約22,185.00平方米的土地的土地使用權已授予南昌世歐，作住宅用途的，於二零八零年八月十二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年八月十二日屆滿。

4. 根據南昌世歐獲授的11份建設工程規劃許可證－建字第360100201100269至360100201100279號，總建築面積約65,275.92平方米的正榮•御尊已獲批准建設。

5. 根據南昌世歐獲授的建築工程施工許可證－洪建委施字(2011)第096號，有關地方部門已就總建築面積約208,816.35平方米的正榮•御尊及正榮•御品授出施工許可。

6. 根據南昌世歐獲授的10份預售許可證－(2013)洪房預售證第22067、21893、21617、21614、21976、22257、21898、21899及22258號及(2015)洪房預售證第25991號， 貴集團有權向買方出售正榮•御尊的部分(總建築面積約47,339.51平方米)。

7. 根據南昌世歐獲授的11份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約65,275.92平方米的正榮•御尊的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,700元至人民幣24,000元及零售單位每平方米人民幣16,500元至人民幣28,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   a. 南昌世歐合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌世歐有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

   b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及

   c. 南昌世歐有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由　貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
29.	位於中國江西省南昌市朝陽新城永富路以東、丁家洲街以南、永樂路以西及桂殿路以北的正榮•御品的部分	正榮•御品位於永富路以東、丁家洲街以南、永樂路以西及桂殿路以北，公共交通便利。周邊有一個超大型住宅開發項目、多個臨街商舖、學校及公園。 正榮•御品所佔地塊的地盤面積約為46,986.00平方米，已開發成住宅開發項目。該項目於二零一五年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括正榮•御品的未出售單位，總建築面積約為6,288.36平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 6,192.14 零售 — 96.22 **總計：** — **6,288.36** 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八零年八月十二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年八月十二日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	122,500,000

附註：

1. 根據日期為二零一零年八月十三日的國有土地使用權出讓合同－第362010011300014號，地盤面積約46,986.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣243,850,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第360100201000111號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約46,986.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－洪土國用登西(2010)第916號，上述地盤面積約46,986.00平方米的土地的土地使用權已授予南昌世歐，作住宅用途的，於二零八零年八月十二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年八月十二日屆滿。

4. 根據南昌世歐獲授的16份建設工程規劃許可證－建字第360100201100295號及第360100201100280至360100201100294號，總建築面積約141,873.73平方米的正榮•御品已獲批准建設。

5. 根南昌世歐獲授的建築工程施工許可證－洪建委施字(2011)第096號，有關地方部門已就建築面積約208,816.35平方米的正榮•御品及正榮•御尊授出施工許可。

6. 根據南昌世歐獲授的14份預售許可證－洪房預售證第23374、22779、22197、23722、25005及24991至24999號， 貴集團有權向買方出售正榮•御品的部分(總建築面積約98,807.86平方米)。

7. 根據南昌世歐獲授的16份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約141,873.73平方米的正榮•御品的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元及零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣28,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   a. 南昌世歐合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌世歐有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

   b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及

   c. 南昌世歐有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由 貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
30.	位於中國江西省南昌市朝陽新城雲居路以南、江韻路以東及抱石路以西的正榮•御峯的部分	正榮•御峯位於雲居路以南、江韻路以東及抱石路以西，公共交通便利。南昌正榮•御峯的周邊有一個超大型住宅開發項目、多個臨街商舖、學校及公園。 正榮•御峯所佔地塊的地盤面積約為44,387.00平方米，已開發成住宅及商業開發項目。該項目於二零一六年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期空置以供出售。 於估值日期，該物業包括正榮•御峰峯的未出售單位，總建築面積約為5,265.49平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 5,047.39 零售 — 218.10 **總計：** — **5,265.49** 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八零年十一月二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年十一月二日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	94,500,000

附註：

1. 根據日期為二零一零年十月二十一日的國有土地使用權出讓合同－第36201001130022號，地盤面積約44,387.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣239,690,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第360100201100003號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約44,387.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－洪土國用登西(2010)第1191號，上述地盤面積約44,387.00平方米的土地的土地使用權已授予南昌世歐，作住宅用途的，於二零八零年十一月二日屆滿；作商業用途的，於二零五零年十一月二日屆滿。

4. 根據南昌世歐獲授的17份建設工程規劃許可證－建字第360100201300158至360100201300174號，總建築面積約138,607.50平方米的正榮•御峯已獲批准建設。

5. 根據南昌世歐獲授的建築工程施工許可證－洪建委施字(2013)第076號，有關地方部門已就建築面積約138,607.50平方米的正榮•御峯授出施工許可。

6. 根據南昌世歐獲授的16份預售許可證－(2014)洪房預售證第24491、24322、24323及24740號及(2016)洪房預售證第27051、27076、27077、27531至27533、27053、27054、27511、27512、28055及28056號， 貴集團有權向買方出售正榮•御峯的部分(總建築面積約96,212.02平方米)。

7. 根據南昌世歐獲授的16份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約98,608.64平方米的正榮•御峯的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一五年至二零一六年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元及零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣30,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   a. 南昌世歐合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌世歐有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

   b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

   c. 南昌世歐已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

   d. 南昌世歐有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／記錄	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由　貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
31.	位於中國江西省南昌市朝陽新城雲海路以北、蘭宮路以西、老洲街以南及濱江路以東的正榮•十里江山的部分	正榮•十里江山位於雲海路以北、蘭宮路以西、老洲街以南及濱江路以東，公共交通便利。其周邊有多個超大型住宅開發項目，配有臨街商舖及學校。 正榮•十里江山所佔地塊的地盤面積約為36,488.00平方米，已開發成一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一六年二月竣工，及其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。 於估值日期，該物業包括正榮•十里江山的未出售單位，總建築面積約為9,441.98平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 8,372.19 零售 — 1,069,79 **總計：** — **9,441.98** 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八一年九月六日屆滿；作商業用途的，於二零五一年九月六日屆滿。	於估值日期，該物業目前空置。	133,800,000

附註：

1. 根據日期為二零一一年九月六日的國有土地使用權出讓合同－第362011011300013號，地盤面積約36,488.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌世歐房地產開發有限公司(「南昌世歐」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣599,310,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第360100201100091號，南昌世歐已獲授上述地盤面積約36,488.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－洪土國用登西(2011)第D761號，上述地盤面積約36,488.00平方米的土地的土地使用權已授予南昌世歐，作住宅用途的，於二零八一年九月六日屆滿；作商業用途的，於二零五一年九月六日屆滿。

4. 根據南昌世歐獲授的6份建設工程規劃許可證－建字第360100201200421至360100201200426號，總建築面積約161,009.46平方米的正榮•十里江山已獲批准建設。

5. 根據南昌世歐獲授的建築工程施工許可證－洪建委施字(2013)第021號，有關地方部門已就建築面積約161,009.46平方米的正榮•十里江山授出施工許可。

6. 根據南昌世歐獲授的5份預售許可證－(2014)洪房預售證第23498及23499號及(2015)洪房預售證第26133、24263及25411號， 貴集團有權向買方出售正榮•十里江山的部分(總建築面積約126,633.61平方米)。

7. 根據南昌世歐獲授的6份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約161,009.46平方米的正榮•十里江山的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   對該物業進行估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣13,600元至人民幣15,600元及零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   a. 南昌世歐合法有效擁有該物業的土地使用權。南昌世歐有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

   b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌世歐有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；及

   c. 南昌世歐有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
32.	位於中國江西省南昌市紅谷灘新區達智路88號的正榮•學府壹號的部分	正榮•學府壹號位於達智路88號，自然風景優美。南昌正榮•學府壹號周邊為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•學府壹號所佔地塊的地盤面積約為59,558.19平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一七年八月竣工，及其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。 於估值日期，該物業包括正榮•學府壹號的未出售單位，總建築面積約為2,390.58平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 572.34 零售 — 1,818.24 **總計：** — **2,390.58** 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年十月八日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十月八日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	41,250,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年十月九日的國有土地使用權出讓合同－第36201301120036號及日期為二零一三年十二月十六日的補充合同，地盤面積約59,558.19平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌正榮紅谷投資發展有限公司(「南昌紅谷」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣661,980,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第360100201401022號，南昌紅谷已獲授上述地盤面積約59,558.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－洪土國用(登紅2014)第D599號，上述地盤面積約59,558.19平方米的土地的土地使用權已授予南昌紅谷，作住宅用途的，於二零八三年十月八日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十月八日屆滿。

4. 根據南昌紅谷獲授的20份建設工程規劃許可證－建字第360100201400573至360100201400592號，正榮•學府壹號總建築面積約167,164.90平方米已獲批准建設。

5. 根據南昌紅谷獲授的建築工程施工許可證－洪建委施字第360101201411280601號，有關地方部門已就正榮•學府壹號建築面積約167,164.90平方米授出施工許可。

6. 根據南昌紅谷獲授的18份預售許可證－(2015)洪房預售證第25943至25945、26044、26081、26152、26387、26379、26266至26267、26607、26380至26381、26608、26987至26988、27322及27324號， 貴集團有權向買方出售正榮•學府壹號的部分(總建築面積約128,843.64平方米)。

7. 根據南昌紅谷獲授的18份建築工程竣工驗收報告，總建築面積約162,503.77平方米的正榮•學府壹號的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等的估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域內(樓宇狀況及設施與標的物業相似)其他新落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣20,000元及零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣38,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 南昌紅谷合法有效擁有該物業的土地使用權。南昌紅谷有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 南昌紅谷已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    c. 南昌紅谷有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

11. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－ 貴集團在中國持作出售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
33.	位於中國江西省南昌市新建區新城區長征西路以西、長埈大道以東及昌灣大道以北的正榮•潤城的部分	正榮•潤城位於長征西路以西、長埈大道以東及昌灣大道以北，自然風景優美。南昌正榮•潤城周邊為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•潤城所佔地塊的地盤面積約為68,313.33平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目已於二零一六年竣工，其未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。 於估值日期，該物業包括正榮•潤城的未出售單位，總建築面積約為8,180.57平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 零售 — 8,180.57 **總計：** — **8,180.57** 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年十月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十月二十六日屆滿。	於估值日期，該物業目前空置。	87,790,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年十月十八日的國有土地使用權出讓合同－第36012220130927G024號及日期為二零一三年十一月四日的變更協議，地盤面積約68,313.33平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌正榮新建投資發展有限公司(「南昌新建」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣636,330,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第360122201310041號，南昌新建已獲授上述地盤面積約68,313.33平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－新國用(2013)第11002號，上述地盤面積約68,313.33平方米的土地的土地使用權已授予南昌新建，作住宅用途的，於二零八三年十月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十月二十六日屆滿。

4. 根據南昌新建獲授的13份建設工程規劃許可證－第360122201400034至360122201400037及360122201400057至360122201400065號，正榮•潤城總建築面積約288,631.79平方米已獲批准建設。

5. 根據南昌新建獲授的建築工程施工許可證－新建管施字(2014)第18號，有關地方部門已就正榮•潤城總建築面積約288,631.79平方米授出施工許可。

6. 根據南昌新建獲授的11份預售許可證－新房預售證第2014035、2014048、2014053、2014058、2015014、2015018、2015026、2015029、2015032、2015039及2017015號，貴集團有權向買方出售正榮•潤城的部分(總建築面積約237,179.55平方米)。

7. 根據南昌新建獲授的15份建築工程竣工驗收證，總建築面積約288,631.76平方米的南昌正榮•潤城的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   對該物業進行估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣35,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   a. 南昌新建合法有效擁有該物業的土地使用權。南昌新建有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

   b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，南昌新建有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

   c. 南昌新建已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

   d. 南昌新建有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由 貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
34.	位於中國江西省南昌市經濟技術開發區富櫻路以東、香樟路以南、赤府街以北及紫荊路以西的經開•正榮府	經開•正榮府位於富櫻路以東、香樟路以南、赤府街以北及紫荊路以西。 經開•正榮府所佔一幅地塊的地盤面積約為103,412.70平方米，規劃開發為一個住宅開發項目。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零二零年十一月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為170,011.45平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括經開•正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,492,000,000元，其中約人民幣934,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年八月二十五日屆滿；作配套用途的，於二零六六年八月二十一日及二十五日屆滿；作商業用途的，於二零五六年八月二十五日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建及餘下部分為空地。	1,613,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年七月二十九日的國有建設用地使用權出讓合同－第36201601030025號，地盤面積約103,412.70平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司南昌正榮正創置業有限公司(「南昌正創」)，作商業用途、配套用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年、50年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,427,100,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第360100201620044號，南昌正創已獲授上述地盤面積約103,412.70平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－贛(2016)南昌市不動產權第1099045號，上述地盤面積約103,412.70平方米的土地的土地使用權已授予南昌正創，作住宅用途的，於二零八六年八月二十五日屆滿；作配套用途的，於二零六六年八月二十一日及二十五日屆滿；作商業用途的，於二零五六年八月二十五日屆滿。

4. 根據南昌正創獲授的34份建設工程規劃許可證－建字第360100201720002號、建字第360100201720003號、建字第360100201720004號、建字第360100201720005號、建字第360100201720006號、建字第360100201720007號、建字第360100201720008號、建字第360100201720009號、建字第360100201720010號、建字第360100201720011號、建字第360100201720012號、建字第360100201720013號、建字第360100201720014號、建字第360100201720015號、建字第360100201720016號、建字第360100201720017號、建字第360100201720018號、建字第360100201720019號、建字第360100201720020號、建字第360100201720021號、建字第360100201720022號、建字第360100201720023號、建字第360100201720024號、建字第360100201720025號、建字第360100201720026號、建字第360100201720027號、建字第360100201720028號、建字第360100201720029號、建字第360100201720030號、建字第360100201720031號、建字第360100201720032號、建字第360100201720033號、建字第360100201720034號及建字第360100201720035號，總建築面積約288,544.97平方米的南昌 • 正榮府已獲批准建設。

5. 根據南昌正創獲授的一份建築工程施工許可證－第360101201703220101號，有關地方部門已就總建築面積約170,011.45平方米的經開 • 正榮府部分授出施工許可。

6. 根據南昌正創獲授的12份預售許可證－洪房預售證第29457至29462號、(2017)洪房預售證第30094 至 30096, 29787, 29940及30114號， 貴集團有權向買方出售經開 • 正榮府的一部分 (總建築面積約76,893.47平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團	住宅	114,363.20	
持作開發	零售	11,909.39	
	配套設施	952.86	
	地庫 (包括停車位)	42,786.00	1,323
	小計：	**170,011.45**	**1,323**
第四類－由 貴集團	住宅	80,813.66	
持作未來開發	零售	29,597.65	
	配套設施	5,090.66	
	地庫 (包括停車位)	3,032.00	不適用
	小計：	**118,533.97**	**不適用**
	總計：	**288,545.42**	**1,323**

8. 根據 貴集團的意見，第三類物業總建築面積約29,239.18平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣313,878,999元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,943,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 就該物業部分(第三類)而言，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣120,000元至人民幣154,000元及零售單位每平方米人民幣22,000元至人民幣28,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

    b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於經濟技術開發區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較地點作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣8,800元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 南昌正創合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌正創有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 南昌正創已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    c. 南昌正創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現況下的市值（人民幣元）
第三類－由　貴集團持作開發	967,000,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	646,000,000
總計：	**1,613,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
35.	位於中國江西省南昌市西湖區團結路以南及西河灘路以東的正榮•西湖紫闕	正榮•西湖紫闕位於團結路以南及西河灘路以東。該目標區域為傳統社區，交通便利。由該項目步行3分鐘可到達地鐵站。 正榮•西湖紫闕所佔地塊的地盤面積約為7,049.00平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於估值日期在建且預計將於二零一九年十一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為20,721.00平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•西湖紫闕整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣285,000,000元，其中約人民幣166,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年八月十四日屆滿；作商業用途的，於二零五六年八月二十一日及十四日屆滿。	於估值日期，該物業為在建。	192,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年八月十五日的國有建設用地使用權出讓合同－第36201601130007號及日期為二零一六年九月八日的補充合同，地盤面積約7,049.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南昌正榮正興置業有限公司(「南昌正榮正興」)，作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣146,240,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第360100201700010號，南昌正榮正興已獲授上述地盤面積約6,666.70平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－贛(2016)南昌市不動產權第1107902號，上述地盤面積約7,049.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予南昌正榮正興，作住宅用途的，於二零八六年八月十四日屆滿；作商業用途的，於二零五六年八月二十一日及十四日屆滿。

4. 根據南昌正榮正興獲授的4份建設工程規劃許可證－建字第360100201700087號、建字第360100201700088號、建字第360100201700089號及建字第360100201700090號，總建築面積約為20,884.97平方米的正榮 • 西湖紫闕已獲批准建設。

5. 根據南昌正榮正興獲授的一份建築工程施工許可證－洪建委施字第360101201704190101號，有關地方部門已就總建築面積約20,721.93平方米的正榮 • 西湖紫闕授出施工許可。

6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團	住宅	13,979.77	
持作開發	配套設施	1,539.38	
	地庫(包括停車位)	5,201.85	88
	總計：	**20,721.00**	**88**

7. 該物業市值將為人民幣398,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣25,000元至人民幣27,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣140,000元停車位每個人民幣。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 南昌正榮正興合法有效地擁有該物業的土地使用權。南昌正榮正興有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；及

b. 南昌正榮正興已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－　貴集團在中國持作開發」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
36.	位於中國江西省宜春市袁州區盧洲北路58號正榮•麗景濱江的部分	正榮•麗景濱江位於盧洲北路58號，公共交通便利。宜春正榮•麗景濱江周邊有多個住宅開發項目，配有臨街商舖。 正榮•麗景濱江所佔地塊的地盤面積約為134,028.10平方米，已開發成住宅開發項目。該項目乃於二零一三年竣工，及其未出售部分(「未出售部分」)於估值日期為空置待售。 於估值日期，該物業包括正榮•麗景濱江的未出售單位，總建築面積約為25.91平方米，其詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 停車位(2個停車位) — 25.91 **總計：** — **25.91** 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零七二年十月十八日屆滿；作商業用途的，於二零四二年十月十八日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	65,000

附註：

1. 根據日期為二零零二年十月十九日的國有土地使用權出讓合同，總地盤面積約138,667.00平方米的6幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司江西省正榮房地產開發有限公司(「江西房地產」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及50年。土地出讓金為人民幣10,450,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－城規地字(2002)第002號，江西房地產已獲授上述總地盤面積約138,666.67平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據6份國有土地使用證－宜春國用(2005)第094281、094283及094284號、宜春國用(2006)第09050018號及宜春國用(2007)第09050048及09050049號，上述總地盤面積約134,028.10平方米的土地部分的土地使用權已授予江西房地產，作住宅用途的，於二零七二年十月十八日屆滿；作商業用途的，於二零四二年十月十八日屆滿。

4. 根據江西房地產獲授的59份建設工程規劃許可證－城規字(2007) 33-1、33-2、33-3、33-4、33-5、33-6、33-7、33-8、33-9、33-10、33-11及33-12、城規字(2008) 2-1、2-2、2-3、2-4、2-5、2-6、2-7、2-8、2-9、2-10、2-11、2-12、2-13、2-14、2-15、37-1、37-2、37-3、37-4、37-5、37-6、37-7、37-8、37-9及37-10及建字第360901200900041-1、360901200900041-2、360901200900041-3、360901200900041-4、360901200900041-5、360901200900041-6、360901200900041-7、360901200900041-8、360901200900041-9、360901200900041-10、360901200900041-11、360901201000053-1、360901201000053-2、360901201000053-3、360901201000053-4、360901201000046-1、360901201000046-2、360901201000046-3、360901201000060-1、360901201000060-2、360901201000060-3及360901201000060-4號，總建築面積約216,127.71平方米的正榮•麗景濱江已獲批准建設。

5. 根據江西房地產獲授的14份建築工程施工許可證－第3622012007091001、3622012007091101、3622012007091201、3622012007091301、362201200801080201、362201200801080101、362201200801080301、362201200804250701、362201200804250801、362201200804250901、362201200804251001、362201201009144701、362201201007193501及362201201010134801號，總建築面積約215,901.00平方米的正榮•麗景濱江已獲相關地方機關批准施工。

6. 根據江西房地產獲授的9份預售許可證－宜(2007)房預售證第046號、宜(2008)房預售證第012號、宜(2009)房預售證第04及24號、宜(2010)房預售證第A52及A70號及宜(2011)房預售證第B40、B51及B54號， 貴集團有權向買方出售正榮•麗景濱江(總建築面積約215,665.70平方米)。

7. 根據江西房地產獲授的57份建設工程竣工驗收備案表，總建築面積約219,313.68平方米的正榮•麗景濱江的建設已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   對該物業進行估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   就上述未售停車位而言，中國法律顧問認為，江西房地產已合法取得有關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，並已竣工及通過建設工程最終驗收。因此，根據有關法律，江西房地產有權合法佔用、使用及出租上述未售停車位。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	部分
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由 貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
37.	位於中國江西省宜春市袁州區秀江東路以西及宜陽大道以南的正榮•御品濱江的部分	正榮•御品濱江位於秀江東路以西及宜陽大道以南，公共交通便利。宜春正榮•御品濱江周邊有多個住宅開發項目，配有臨街商舖、酒店、學校及公園。 正榮•御品濱江所佔10幅地塊的總地盤面積約為171,791.00平方米，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一三年至二零一六年竣工，該項目的未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年八月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為77,483.65平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮•御品濱江的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣348,000,000元，其中約人民幣264,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八一年四月十三日屆滿；作商業用途的，於二零五一年四月十三日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位為空置，該物業部分為在建及該物業餘下部分為空地。	589,430,000

附註：

1. 根據日期分別為二零一二年二月四日及二零一三年一月四日的2份國有土地使用權出讓合同－第36201103010038及36201103010036號，總地盤面積約171,791.00平方米的10幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司江西省正榮房地產開發有限公司(「江西房地產」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金總額為人民幣593,000,000元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證－地字第360901201200002及360901201300032號，江西房地產已獲授上述總地盤面積約171,791.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據10份國有土地使用證－宜春國用(2013)第00000701號及贛(2016)宜春市不動產權第0000680、0002756至0002758、0002760、0002761、0004346、0004349及0004389號，上述總地盤面積約171,791.00平方米的土地的土地使用權已授予江西房地產，作住宅用途的，於二零八一年四月十三日屆滿；作商業用途的，於二零五一年四月十三日屆滿。

4. 根據江西房地產獲授的37份建設工程規劃許可證－建字第360901201200007-1至360901201200007-18、3609012013000026-1至3609012013000026-8、360901201500027-1至360901201500027-3、360901201400036-1至360901201400036-4、360901201500043-2、3609012015000043-1、360901201600008-1及360901201600008-2號，正榮•御品濱江總建築面積約492,599.00平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據江西房地產獲授的9份建築工程施工許可證－第362201201308024701、362201201308024801、362201201203200901、362201201203200801、362201201507233001、362201201507233101、362201201511276201、362201201406093301及362201201603101401號，有關地方部門已就正榮•御品濱江總建築面積約438,362.44平方米的部分授出施工許可。

6. 根據江西房地產獲授的16份預售許可證－宜(2012)房預售證第C14、C25及C46號、宜(2013)房預售證第D16、D20、D27及D63號、宜(2015)房預售證第F019、F033及F061號及宜(2016)房預售證第G016、G024及G036號及宜(2017)房預售證第H029、H021及F039號， 貴集團有權向買方出售正榮•御品濱江的部分(總建築面積約367,493.34平方米)。

7. 根據江西房地產獲授的19份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積約328,205.00平方米的正榮•御品濱江的部分的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)
第一類－由 貴集團	住宅	3,733.77
持作出售	零售	3,830.01
	小計：	**7,563.78**
第三類－由 貴集團	住宅	73,805.16
持作開發	配套設施	3,678.49
	小計：	**77,483.65**
第四類－由 貴集團	幼兒園	2,700.00
持作未來開發	**小計：**	**2,700.00**
	總計：	**87,747.43**

9. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約72,867.82平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣411,596,815元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣416,900,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 就該物業部分(第一類及第三類)而言，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年交易。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,000元至人民幣8,000元及零售單位每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

    b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於袁州區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣2,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業一幅土地的土地使用權及建築工程抵押予一名第三方。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 江西房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。江西房地產有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述地塊除外。就附註12所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，江西房地產有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，江西房地產有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 江西房地產已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 江西房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由 貴集團持作出售	195,080,000
第三類－由 貴集團持作開發	389,600,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	4,750,000
總計：	**589,430,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
38.	位於中國湖南省長沙市望城區旺旺東路以北及望城大道以東的正榮財富中心的部分	正榮財富中心位於旺旺東路以北及望城大道以東。公共交通便利。周邊環境包括若干住宅及辦公開發項目。 正榮財富中心佔有五幅土地，總地盤面積約為145,220.40平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一六年三月竣工，該項目的未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零二零年三月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為251,421.83平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮財富中心的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,170,000,000元，其中約人民幣764,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年四月三十日屆滿；作商業用途的，於二零五四年三月二十一日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位部分為空置，而該物業未出售單位部分已出租予多名第三方作商業用途，該物業部分為在建及該物業餘下部分為空地。	1,013,500,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年三月十九日的2份國有土地使用權出讓合同－第001516及001517號及日期為二零一三年四月一日的相關補充條款，總地盤面積約145,220.40平方米的五幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(長沙)置業有限公司(「長沙置業」)，作住宅用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣450,400,000元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證－建規地字第201308007及201405002號，長沙置業已獲授上述總地盤面積約145,220.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據5份國有土地使用證－望變更國用(2013)第138號及望變更國用(2014)第2897至2900號，上述總地盤面積約145,220.40平方米的土地的土地使用權已授予長沙置業，作住宅用途的，於二零八三年四月三十日屆滿；作商業用途的，於二零五四年三月二十一日屆滿。

4. 根據長沙置業獲授的21份建設工程規劃許可證－建規建字第201311145-1至201311145-13、201407100-1至201407100-3、201501005-1至201501005-4及201709115號，正榮財富中心總建築面積約430,272.08平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據長沙置業獲授的5份建築工程施工許可證－第430109201312197601、430109201312197601-1、430109201408084701、430109201504172401及439109201765001號，有關地方部門已就正榮財富中心總建築面積約431,748.01平方米的部分授出施工許可。

6. 根據長沙置業獲授的11份預售許可證－望房售許字(2014)第059變更號、060變更號、185變更號、186及212號、望房售許字(2015)第237變更號、望房售許字(2016)第0351及0352號、望房售許字(2017)第0028、0052及0087號， 貴集團有權向買方出售正榮財富中心的出售部分(總建築面積約256,490.49平方米)。

7. 根據長沙置業的8份建築工程竣工驗收備案表，正榮財富中心(建築面積約180,326.18平方米)的部分建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	2,749.69	
	零售	1,813.81	
	小計：	**4,563.50**	
第二類－由 貴集團持作投資	零售	61,814.00	
	小計：	**61,814.00**	
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	162,579.42	
	零售	2,495.55	
	SOHO	39,491.44	
	配套設施	2,971.25	
	地庫（包括停車位）	43,884.17	1,341
	小計：	**251,421.83**	**1,341**
第四類－由 貴集團持作未來開發	住宅	181,399.04	
	零售	10,897.00	
	地庫（包括停車位）	101,521.66	2,109
	小計：	**293,817.70**	**2,109**
	總計：	**611,617.03**	**3,450**

9. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約96,097.07平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣432,318,657元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,153,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 根據長沙置業與多名獨立第三方訂立的84份租賃協議，該物業部分（總建築面積約43,533.01平方米）已出租予84名租戶作商業用途，屆滿日期為二零二零年五月十七日至二零三七年六月十七日，於估值日期的應收月租總額約為人民幣953,000元，不包括管理費及水電費。據 貴集團告知，長沙置業或相關物業管理公司應負責該物業租賃部分主要結構所需要的維修，除非損壞由租戶造成。

12. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 就該物業部分（第一類、第二類及第三類）而言，吾等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、佈局及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅、零售及SOHO單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅

單位每平方米人民幣3,900元至人民幣5,800元、零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣30,000元、SOHO單位每平方米人民幣4,000元至人民幣5,500元及停車位每個人民幣55,000元至人民幣73,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；

b. 就該物業第二類的其餘部分而言，在考慮(1)已佔用區域現有租約屆滿後的後續租金收入；及(2)空置區域的租金收入後計算市場租金時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同有關物業的購物商場處於相似地段的開發項目作比較；

c. 該等可資比較商業單位按首層樓面基準計的單位租金介乎每天每平方米人民幣4.97元至人民幣6.67元；

d. 根據吾等對該物業周邊地區的商業市場調研，於估值日期，穩定市場收益率介乎4%至5%。經考慮該物業的位置、風險及特徵後，吾等對購物中心採用市場收益率4.5%，作為估值中的資本化比率；及

e. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於望城縣的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣700元至人民幣900元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

13. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業3幅地塊的土地使用權已抵押予多名第三方。

14. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業地塊權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 長沙置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。長沙置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註13所述地塊除外。就附註13所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，長沙置業有權佔有及使用該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，長沙置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 長沙置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 長沙置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

15. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	**於估值日期現況下的市值** *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	32,850,000
第二類－由　貴集團持作投資	543,760,000
第三類－由　貴集團持作開發	263,100,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	173,790,000
總計：	**1,013,500,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
39.	位於中國湖南省長沙市岳麓區觀沙嶺銀杉路以東的濱江•正榮府	濱江•正榮府位於岳麓區觀沙嶺銀杉路以東。該物業所在區域為一個成熟的住宅區，具備公共交通，所在的昆明地鐵4號線正在開發之中。 濱江•正榮府佔地2幅，總地盤面積約為106,651.90平方米，將開發成住宅及商業開發項目，總建築面積約為335,518.57平方米。據 貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括濱江•正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零七六年八月四日屆滿；作商業用途的，於二零四六年八月四日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	979,000,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同－先導第2008005號(日期為二零零八年十二月)，總地盤面積約106,651.90平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司湖南秀山麗水置業有限公司(「湖南秀山麗水」)，作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金為人民幣530,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－建規地字湘新出第20160015號，湖南秀山麗水已獲授2幅上述地盤面積約133,036.78平方米(包括657.42平方米作景觀規劃及25,727.45平方米作道路規劃)的土地的規劃許可。

3. 根據2份國有土地使用證－長國用(2009)第031966及031967號，上述總地盤面積約106,651.90平方米地塊的土地使用權已授予湖南秀山麗水，作住宅用途的，於二零七六年八月四日屆滿；作商業用途的，於二零四六年八月四日屆滿。

4. 根據　貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第四類－由　貴集團持作未來開發	住宅	203,769.57	
	零售	15,006.00	
	SOHO	39,162.00	
	地庫（包括停車位）	67,000.00	不適用
	配套設施	10,581.00	
	總計：	**335,518.57**	**不適用**

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

吾等於進行估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性）的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於岳麓區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣4,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

6. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

7. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

湖南秀山麗水合法有效地擁有該物業的土地使用權。湖南秀山麗水有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。

8. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類－由　貴集團在中國持作未來開發」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
40.	位於中國江蘇省南京市浦口新區望江路與臨滁路交匯處的正榮•潤錦城部分	正榮•潤錦城位於望江路與臨滁路交匯處，南京正榮•潤錦城周邊為新開發的區域，其中市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•潤錦城所佔地塊的地盤面積約為105,352.94平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一七年十月竣工，該物業未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一九年一月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為190,645.35平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•潤錦城的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,105,000,000元，其中約人民幣2,022,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八四年二月九日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	7,356,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年七月二十六日的國有土地使用權出讓合同－第3201012013CR0085號及一份日期為二零一三年十月十日的回覆函，地盤面積約105,352.94平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司南京正榮置業發展有限公司(「南京置業」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣2,100,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320111201410029號，南京置業已獲授上述地盤面積約105,359.85平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－寧浦國用(2014)第03386號，上述地盤面積約105,352.94平方米的土地的土地使用權已授予南京置業，作住宅用途的，於二零八四年二月九日屆滿。

4. 根據南京置業獲授的4份建設工程規劃許可證－建字第320111201410655、320111201410496、320111201410330及320111201410671號，正榮•潤錦城總建築面積約387,005.80平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據南京置業獲授的4份建築工程施工許可證－第32011120150130201、320101820140003、320101820140006及320101820150001號，有關地方部門已就正榮•潤錦城總建築面積約381,758.35平方米的部分授出施工許可。

6. 根據南京置業獲授的14份預售許可證－寧房銷字第2015300064、2014300138、2015300147、2015300097、2015300056、2015300042、2015300025、2016300029、2016300060、2016300072、2016300083、2016300109、2017300006及2017300027號，貴集團有權向買方出售正榮•潤錦城的一部分(總建築面積約274,420.71平方米)。

7. 根據南京置業獲授的12份建築工程竣工驗收證－寧備字第320120160370、320120160369、320120160368、320120160366、320120160367、320120160371、320120170052、320120170051、320120160365、320120170224、320120170225及320120170226號，正榮•潤錦城部分(建築面積約202,276.80平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	86,556.90	
	零售	3,046.53	
	停車位	13,512	564
	小計：	**103,115.43**	**564**
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	125,941.99	
	零售	3,049.66	
	地庫(包括停車位)	61,653.70	2,115
	小計：	**190,645.35**	**2,115**
	總計：	**293,760.78**	**2,679**

9. 根據 貴集團的意見，該物業在建工程總建築面積約99,125.35平方米的多個住宅單位及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,794,272,853元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣3,487,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

吾等於進行估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣22,000元至人民幣29,000元、零售單位每平方米人民幣50,000元至人民幣60,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

13. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 南京置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京置業有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，南京置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 南京置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 南京置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	4,267,000,000
第三類－由　貴集團持作開發	3,089,000,000
總計：	**7,356,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
41.	位於中國江蘇省南京市浦口新區鎮南河路與河西路交匯處的正榮•潤江城的部分	正榮•潤江城位於鎮南河路與河西路交匯處，南京正榮•潤江城周邊為新開發的區域，其中市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•潤江城所佔地塊的地盤面積約為71,345.10平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一七年十月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年十二月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為103,794.48平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•潤江城的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,767,000,000元，其中約人民幣674,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八四年二月九日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	2,344,000,000

附註：

1. 根據一份日期為二零一三年七月二十六日的國有土地使用權出讓合同－第3201012013CR0086號及一份日期為二零一三年十月十一日的補充合同，地盤面積約71,345.10平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司南京正榮房地產開發有限公司(「南京房地產」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,520,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320111201410021號，南京房地產已獲授上述地盤面積約71,357.65平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－寧浦國用(2014)第04139號，上述地盤面積約71,345.10平方米的土地的土地使用權已授予南京房地產，於二零八四年二月九日屆滿，作住宅用途。

4. 根據南京房地產獲授的7份房地產業權證－蘇(2016)寧浦不動產權第0026776、0026785、0026792、0026797、0026798、0026819及0026820，該物業部分總建築面積約2,016.33平方米由南京房地產擁有。

5. 根據南京房地產獲授的3份建設工程規劃許可證－建字第320111201410118、320111201410201及320111201410398號，正榮•潤江城總建築面積約287,242.90平方米的部分已獲批准建設。

6. 根據南京房地產獲授的3份建築工程施工許可證－第320101820140002、320101820140005及320101820150002號，有關地方部門已就正榮•潤江城總建築面積約285,878.22平方米的部分授出施工許可。

7. 根據南京房地產獲授的6份預售許可證－寧房銷第2014300107、2014300123、2014300085、2015300194、2016300120及2016300050號， 貴集團有權向買方出售正榮•潤江城的一部分(總建築面積約196,388.07平方米)。

8. 根據南京房地產獲授的11份建築工程竣工驗收證－寧備字第320120160202、320120160207、320120160203、320120160204、320120160205、320120160206、320120160208、320120170049、320120160209、320120170234及320120170235號，正榮•潤江城(建築面積約210,035.01平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	7,579.07	
	停車位	4,550.00	758
	小計：	**12,129.07**	**758**
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	96,501.84	
	零售	1,842.12	
	地庫(包括停車位)	5,450.52	435
	小計：	**103,794.48**	**435**
	總計：	**115,923.55**	**1,193**

10. 根據　貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約62,400.20平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,957,128,559元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

11. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,335,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

12. 於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    吾等於進行估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣25,000元至人民幣32,000元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣35,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

13. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

14. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 南京房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京房地產有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，南京房地產有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

    c. 南京房地產合法有效地擁有附註4所述樓宇的房屋所有權。南京房地產有權佔有、使用、收益及處置該等樓宇；

    d. 南京房地產已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    e. 南京房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

15. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	部分
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	**於估值日期現況下的市值** *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	252,000,000
第三類－由　貴集團持作開發	2,092,000,000
總計：	**2,344,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
42.	位於中國江蘇省南京市建鄴區天河路以西的正榮•潤峯的部分	正榮•潤峯位於天河路以西。南京正榮•潤峯周邊為新開發的區域，其中市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•潤峯所佔5幅地塊的地盤面積約為89,559.84平方米(包括一幅地盤面積約5,013.98平方米的已分攤土地，其將於建設竣工後免費轉讓予政府)，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一七年竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一九年五月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為152,873.00平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•潤峯的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,680,000,000元，其中約人民幣1,898,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八四年二月十日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	7,478,000,000

附註：

1. 根據一份國有土地使用權出讓合同－第3201012013CR0122號，總地盤面積約84,545.86平方米的4幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南京正榮江濱投資發展有限公司(「南京投資」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣3,120,000,000元。另一幅地盤面積約5,013.98平方米的土地使用權分攤予南京投資，作幼兒園用途，其將於建設竣工後免費轉讓予政府。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320105201410026號，南京投資已獲授上述地盤面積約89,575.31平方米的5幅土地的規劃許可。

3. 根據4份國有土地使用證－寧建國用(2014)地第05897、05898、05899及05901號，地盤面積約84,545.86平方米的上述4幅土地的土地使用權已授予南京投資，作住宅用途，於二零八四年二月十日屆滿。

4. 根據國有土地使用證－寧建國用(2014)地第05900號，地盤面積約5,013.98平方米的上述一幅土地的土地使用權已分攤予南京投資，作幼兒園用途，其將於建設竣工後免費轉讓予政府。

5. 根據南京投資獲授的7份建設工程規劃許可證－建字地第320105201410505、32010520140516、320105201410575、320105201410861、320105201410713、320105201510556及320105201410526號，正榮•潤峯總建築面積約342,969.20平方米的部分已獲批准建設。

6. 根據南京投資獲授的6份建築工程施工許可證－第320100020140246、320100020140311、320105201505220101、32015201604220101、320100020150074號及320105201702160101，有關地方部門已就正榮•潤峯總建築面積約342,948.20平方米授出施工許可。

7. 根據南京投資獲授的13份預售許可證－寧房銷字第2015100001、2015100052、2105100075、2015100020、2015100102、2015100192、2015100048、2015100102、2015100148、2016100197、2017100033、2017100066及2017100067號， 貴集團有權向買方出售正榮•潤峯的部分(總建築面積約248,002.93平方米)。

8. 根據南京房地產獲授的13份建築工程竣工驗收證－寧備字第3201201700002、3201201700003、3201201700004、3201201700006、3201201700005、3201201700007、320120170130Z、320120170242、320120170243、320120170244、320120170245、320120170246及320120170131Z號，建築面積約188,779.30平方米的正榮•潤峯部分的建設已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	129,284.00	
	零售	1,117.41	
	停車位	14,223.92	1,100
	小計：	**144,625.33**	**1,100**
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	103,449.63	
	零售	1,977.67	
	地庫（包括停車位）	43,518.30	893
	配套設施	3,927.40	
	小計：	**152,873.00**	**893**
	總計：	**297,498.33**	**1,993**

10. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約97,821.45平方米的多個住宅、商業單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,512,670,306元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

11. 該物業的在建工程市值將為人民幣4,118,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

12. 於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

吾等於進行估值時，吾等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、佈局及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣32,000元至人民幣38,000元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣45,000元及停車位每個人民幣220,000元至人民幣260,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

13. 根據一系列按揭合同及相關協議，該物業2幅地塊的土地使用權已抵押予多名第三方。

14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 南京投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京投資有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註13所述地塊除外。就附註13所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，南京投資有權佔有及使用該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。就以劃撥方式收購的土地使用權而言，土地用途與上述劃撥土地的規定用途一致。南京投資有權佔有及使用該物業的土地，但無權出租及佔用；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，南京投資有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 南京投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 南京投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

15. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由 貴集團持作出售	4,129,000,000
第三類－由 貴集團持作開發	3,349,000,000
總計：	**7,478,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
43.	位於中國江蘇省南京市建鄴區吳侯街以東及鄴城路以北的正榮•濱江紫闕	正榮•濱江紫闕位於吳侯街以東及鄴城路以北。公共交通便利。周邊環境包括若干住宅及辦公開發項目。 正榮•濱江紫闕佔有兩幅土地，總地盤面積約為83,048.39平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零二零年十二月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為163,055.60平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮•濱江紫闕整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣3,249,000,000元，其中約人民幣1,979,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年七月二十七日屆滿；作商業用途的，於二零五六年七月二十七日屆滿。	於估值日期，該物業部分為空置待售，餘下部分為空地。	4,335,950,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年二月十七日的國有土地使用權出讓合同－第3201012016CR0021號，總地盤面積約83,048.39平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司南京正榮德信房地產開發有限公司(「南京德信」)，作住宅用途、商業用途及辦公用途分別為期70年、40年及50年。土地出讓金總額為人民幣3,400,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320105201610355號，南京德信已獲授上述總地盤面積約83,506.72平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份國有土地使用證－蘇(2016)寧建不動產權第0005634至0005635號，上述總地盤面積約83,048.39平方米的地塊的土地使用權已授予南京德信，作住宅用途的，於二零八六年七月二十七日屆滿；作商業用途的，於二零五六年七月二十七日屆滿。

4. 根據南京德信獲授的建設工程規劃許可證－建字第320105201610856號，總建築面積約160,752.30平方米的正榮•濱江紫闕部分已獲批准建設。

5. 根據南京德信獲授的建築工程施工許可證－第320105201612140101號，有關地方部門已就正榮•濱江紫闕總建築面積約159,721.80平方米的部分授出施工許可。

6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第二類－由 貴集團持作投資	辦公	28,732.00	
	零售	28,000.00	
	地庫(包括停車位)	79,159.01	1,567
	小計：	**135,891.01**	**1,567**
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	123,062.30	
	零售	1,030.50	
	地庫(包括停車位)	37,506.80	1,007
	配套設施	1,456.00	
	小計：	**163,055.60**	**1,007**
第四類－由 貴集團持作未來開發	辦公	125,228.00	
	零售	17,000.00	
	地庫(包括停車位)	45,410.99	1,000
	配套設施	2,000.00	
	小計：	**189,638.99**	**1,000**
	總計：	**488,585.60**	**3,574**

7. 該物業的在建工程市值將為人民幣4,590,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

a. 就該物業第三類部分而言，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位以及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣32,000元至人民幣38,000元、零售單位每平方米人民幣25,000元至人民幣45,000元及停車位每個人民幣220,000元至人民幣260,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

b. 就該物業其餘部分(第二類及第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於建鄴區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣15,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

9. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 南京德信合法有效地擁有該物業的土地使用權。南京德信有權佔有及使用該物業土他，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；及

b. 南京德信已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

11. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第二類－由　貴集團持作投資	622,950,000
第三類－由　貴集團持作開發	2,315,000,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	1,398,000,000
總計：	**4,335,950,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
44.	位於中國安徽省滁州市南譙區醉翁路與儒林路交界處的滁州正榮府	滁州正榮府位於醉翁路與儒林路交界處。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 滁州正榮府所佔地塊的地盤面積約為80,867.00平方米，將開發為住宅及商業開發項目，總建築面積約191,708.30平方米。據　貴集團告知，於估值日期，該項目的建設尚未開始。 於估值日期，該物業包括滁州正榮府的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註4。 該物業獲授土地使用權，作商業用途，年期於二零五七年十月九日屆滿及作住宅用途，年期於二零八七年十月九日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	447,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年八月十四日的國有建設用地使用權出讓合同－341100出讓(2017)第67號，地盤面積約80,867.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司滁州正宏置業發展有限公司(「滁州正宏」)，自土地交付日期起，作商業用途，年期於二零五七年十月九日屆滿及作住宅用途，年期於二零八七年十月九日屆滿。土地出讓金總額為人民幣413,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第341100201700122號，滁州正宏已獲授上述地盤面積約80,867.00平方米的土地的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－皖(2017)滁州市不動產權第0036185號，上述總地盤面積約80,867.00平方米的土地的土地使用權已授予滁州正宏，作商業用途，年期於二零五七年十月九日屆滿及作住宅用途，年期於二零八七年十月九日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類－ 貴集團 持作未來開發	住宅	122,774.30	
	零售	6,508.85	
	地庫 (包括停車位)	52,188.36	1,388
	配套設施	10,236.79	
	總計：	**191,708.30**	**1,388**

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵 (如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性) 的物業所在地的許多土地相關銷售案例。選定可資比較物業為位於Nanxin區的住宅及商業用地，於二零一五年至二零一七年出售。該等可資比較土地作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣4,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

滁州正宏合法有效擁有該物業的土地使用權。滁州正宏有權佔有、使用、出租及處置該物業土地。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類－ 貴集團在中國持作未來開發」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
45.	位於中國江蘇省蘇州市吳中經濟開發區東方大道以東及獨墅湖生態公園以北的正榮•國領的部分	正榮•國領位於東方大道以東及獨墅湖生態公園以北。蘇州正榮•國領周邊為新開發的區域，其中市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•國領所佔2幅地塊的地盤面積約為107,541.60平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於二零一六年十二月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年十二月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為2,376.27平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•國領的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣16,000,000元，其中約人民幣12,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年十二月四日及二零八三年十二月五日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十二月四日及二零五三年十二月五日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位為空置，該物業餘下部分為在建中。	1,057,800,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同－第3205012013CR0144號及一份補充協議，地盤面積約107,541.60平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有62.71%股權的附屬公司正榮蘇南(蘇州)置業發展有限公司(「蘇州置業」)，作住宅用途及商業用途，自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣995,770,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320506201300227號，蘇州置業已獲授上述地盤面積約107,541.60平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份國有土地使用證－吳國用(2014)第0601149及0601153號，上述總地盤面積約107,541.60平方米的土地的土地使用權已授予蘇州置業，作住宅用途的，於二零八三年十二月四日及二零八三年十二月五日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十二月四日及二零五三年十二月五日屆滿。

4. 根據蘇州置業獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第320506201400165及320506201400212號，正榮•國領總建築面積約213,637.65平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據蘇州置業獲授的2份建築工程施工許可證－第320506201405230101及320506201407080201號，有關地方部門已就正榮•國領總建築面積約213,637.65平方米的部分授出施工許可。

6. 根據蘇州置業獲授的11份預售許可證－蘇房預吳中第(2015) 229、(2015) 190、(2015) 283、(2015) 351及(2016) 059號以及蘇房預吳第(2014) 287、 (2014) 316、 (2015) 011、(2015) 046、(2015) 095及(2017)129號， 貴集團有權向買方出售正榮•國領的一部分(總建築面積約146,635.09平方米)。

7. 根據蘇州置業獲授的24份建築工程竣工驗收證，正榮•國領部分(建築面積約210,928.90平方米)的建設工程已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	18,644.27
	小計：	**18,644.27**
第三類－由 貴集團持作開發	零售	1,104.44
	配套設施	1,271.83
	小計：	**2,376.27**
	總計：	**21,020.54**

9. 該物業的在建工程市值將為人民幣14,910,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

吾等於進行估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣17,000元至人民幣23,000元及零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣25,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 蘇州置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的物業，蘇州置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 蘇州置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 蘇州置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	1,046,000,000
第三類－由　貴集團持作開發	11,800,000
總計：	**1,057,800,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
46.	位於中國江蘇省蘇州市吳中區金楓路與楓江路交匯處的正榮•華府的部分	正榮•華府位於金楓路與楓江路交匯處。蘇州正榮•幸福城邦的周邊環境為成熟的住宅區域，配備有公共交通，十分鐘步行可到最近的地鐵站。 正榮•華府所佔地塊的地盤面積約為84,677.80平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目於二零一七年八月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。 於估值日期，該物業包括正榮•華府的未出售單位，總建築面積約為147,166.68平方米，詳情載列如下： **用途** — **建築面積(平方米)** 住宅 — 145,374.99 零售 — 1,791.69 **總計：** — **147,166.68** 該物業已獲授土地使用權，期限於二零八四年十月十四日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為空置。	1,889,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年三月五日的國有土地使用權出讓合同－第3205012014CR0061號及日期為二零一四年三月二十四日的補充協議，地盤面積約84,677.80平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有51.91%股權的附屬公司正榮蘇南(蘇州)房地產有限公司(「蘇州房地產」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,680,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320506201400137號，蘇州房地產已獲授上述地盤面積約84,677.80平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－吳國用(2014)第0622784號，上述地盤面積約84,677.80平方米的土地的土地使用權已授予蘇州房地產，期限於二零八四年十月十四日屆滿，作住宅用途。

4. 根據蘇州房地產獲授的三份建設工程規劃許可證－建字第320506201400304號、第320506201500107號及第320506201600103號，正榮•華府總建築面積約324,627.37平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據蘇州房地產獲授的三份建築工程施工許可證－第320506201412020101號、第320506201505220101號及第320506201602250101號，有關地方部門已就正榮•華府總建築面積約324,043.36平方米的部分授出施工許可。

6. 根據蘇州房地產獲授的9份預售許可證－蘇房預吳第(2014) 315、(2014) 326、(2015) 030、(2015) 106、(2015) 144、(2015) 228、(2105) 284、(2015)384及(2017)068號， 貴集團有權向買方出售正榮•華府的一部分(總建築面積約243,309.25平方米)。

7. 根據蘇州房地產的32份建築工程竣工驗收備案表及建築工程完工確認書，正榮•華府的部分總建築面積約322,953.31平方米的建設工程已竣工並通過驗收。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於進行吾等估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元、零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣32,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

   a. 蘇州房地產合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州房地產有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

   b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，蘇州房地產有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

   c. 蘇州房地產已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

   d. 蘇州房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	有

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第一類－由　貴集團在中國持作出售」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
47.	位於中國江蘇省蘇州市高新區通安鎮真山路西南及山橋浜綠化地東北的正榮•悅嵐山	正榮•悅嵐山位於真山路西南及山橋浜綠化地東北。該位置為已開發的住宅區域，搭乘公共交通25分鐘車程即可到達蘇州火車站。 正榮•悅嵐山所佔地塊的地盤面積約為65,678.50平方米，規劃開發為一個住宅開發項目。該項目於估值日期為在建且計劃將於二零一八年五月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為133,632.41平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•悅嵐山的整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣782,000,000元，其中約人民幣586,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，期限於二零八五年十二月六日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為在建。	1,010,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一五年十二月七日的國有土地使用權出讓合同－合同編號第3205012015CR0152號，地盤面積約65,678.50平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(「蘇州投資」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣276,820,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320505201600002號，蘇州投資已獲授上述地盤面積約65,678.50平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－蘇(2016)蘇州市不動產權第5003990 1/1號，上述地盤面積約65,678.50平方米的土地的土地使用權已授予蘇州投資，期限於二零八五年十二月六日屆滿，作住宅用途。

4. 根據蘇州投資獲授的三份建設工程規劃許可證－建字第320505201600029號、第320505201600053號及第320505201600060號，正榮•悅嵐山總建築面積約138,083.08平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據蘇州投資獲授的三份建築工程施工許可證－第320591201603250301號、第320591201604180101號及第320591201604280101號，有關地方部門已就正榮•悅嵐山總建築面積約138,083.08平方米的部分授出施工許可。

6. 根據蘇州投資獲授的4份預售許可證－蘇房預高新(2016)第142號、第262號、第307號及第(2017)017號， 貴集團有權向買方出售正榮•悅嵐山的一部分(總建築面積約104,875.36平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	104,875.90	
	地庫(包括停車位)	10,784.16	618
	配套設施	17,972.35	
	總計：	**133,632.41**	**618**

8. 根據 貴集團的意見，該物業總建築面積約104,875.90平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,351,748, 805元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣1,358,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣14,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 蘇州投資合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州投資有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 蘇州投資已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    c. 蘇州投資有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－由　貴集團在中國持作開發」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
48.	位於中國江蘇省蘇州市相城區望亭鎮太陽路以北及御亭大酒店以西的正榮•悅玲瓏	正榮•悅玲瓏位於太陽路以北及御亭大酒店以西。該物業的指涉面積為新開發的住宅區域，搭乘公共交通20分鐘車程即可到達蘇州西火車站。 正榮•悅玲瓏所佔地塊的地盤面積約為29,531.00平方米，正開發為一個住宅開發項目。該項目於估值日期為在建且計劃將於二零一八年十二月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為54,647.05平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•悅玲瓏的整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣487,000,000元，其中約人民幣374,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，期限於二零八六年六月七日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業為在建。	422,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年五月二十六日的國有土地使用權出讓合同－合同編號第3205012016CR0063號，總地盤面積約29,531.00平方米的該物業的土地使用權已訂約出讓予　貴公司擁有80.00%權益的附屬公司正榮蘇通(蘇州)房地產開發有限公司(「蘇州蘇通」)，作住宅用途，為期70年。土地出讓金總額為人民幣251,700,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320507201600083號，蘇州蘇通已獲授上述地盤面積約29,531.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－蘇(2016)蘇州市不動產權地第7018142號，上述地盤面積約29,531.00平方米的土地的土地使用權已授予蘇州蘇通，期限於二零八六年六月七日屆滿，作住宅用途。

4. 根據蘇州蘇通獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第320507201600181號及第320507201600154號，正榮•悅玲瓏總建築面積約56,401.24平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據蘇州蘇通獲授的2份建築工程施工許可證－第320507201610310201號及第320507201612230501號，有關地方部門已就正榮•悅玲瓏總建築面積約56,388.64平方米的部分授出施工許可。

6. 根據蘇州蘇通獲授的預售許可證－蘇房預高新(2017)061號， 貴集團有權向買方出售正榮•悅玲瓏的一部分(總建築面積約42,808.9平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	42,655.94	
	零售	378.33	
	地庫(包括停車位)	10,784.16	225
	配套設施	828.62	
	總計：	**54,647.05**	**225**

8. 據 貴集團告知，該物業的多個住宅單位(總建築面積約20,718.95平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣283,085,715元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣608,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元、零售單位每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 蘇州蘇通合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州蘇通有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 蘇州蘇通已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    c. 蘇州蘇通有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－由　貴集團在中國持作開發」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
49.	位於中國江蘇省蘇州市吳中區太湖新城溪霞路以東、雷山路以西、東太湖路以南及濟之街以北的蘇州•蘇地2016-WG-77	蘇州•蘇地2016-WG-77地塊位於溪霞路以東、雷山路以西、東太湖路以南及濟之街以北。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 蘇州•蘇地2016-WG-77地塊所佔面積為總地盤面積約62,582.40平方米的三幅土地，正開發成一個住宅及商業開發項目。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一九年十一月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為172,435.80平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括蘇州•蘇地2016-WG-77整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 據　貴集團告知，該項目在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,999,000,000元，其中約人民幣663,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的期限於二零八七年五月十四日屆滿；作商業用途的期限於二零五七年五月十四日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建及餘下部分為空地。	2,748,880,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年四月五日的國有建設用地使用權出讓合同－第3205012017CR0042號及日期為二零一七年四月十一日的補充合同，總地盤面積約62,582.40平方米的三幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司蘇州正潤房地產開發有限公司(「蘇州正潤」)，作商業用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣2,398,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320506201700130號，蘇州正潤已獲授上述地盤面積約62,582.40平方米的土地的規劃許可。

3. 根據3份國有土地使用證－蘇(2017)蘇州市不動產權第6021897-6021899號，上述總地盤面積約62,582.40平方米的土地的土地使用權已授予南昌正潤，作住宅用途的期限於二零八七年五月十四日屆滿；作商業用途的期限於二零五七年五月十四日屆滿。

4. 根據蘇州正潤獲授的2份建設工程規劃許可證－建字第320506201700202及320506201700194號，總建築面積約為172,435.80平方米的蘇州•蘇地2016-WG-77已獲批准建設。

5. 根據蘇州正潤獲授的2份建築工程施工許可證－第320506201710160301及320506201709280101號，有關地方部門已就總建築面積約172,435.80平方米的蘇州•蘇地2016-WG-77授出施工許可。

6. 根據　貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第三類－由　貴集團持作開發	住宅	128,105.05	
	配套	2,756.78	
	地庫(包括停車位)	41,573.97	865
	小計：	**172,435.80**	**865**
第四類－由　貴集團持作未來開發	零售	12,903.32	
	寫字樓	24,930.80	
	配套設施	2,531.88	
	地庫(包括停車位)	13,941.00	249
	小計：	**54,307.00**	**249**
	總計：	**226,742.80**	**1,114**

7. 該物業在建工程的市值將為人民幣3,796,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   a. 就第三類物業部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣32,000元及停車位每個人民幣13,000元至人民幣17,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

b. 就該物業第四類的餘下部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於吳中區的住宅及商業用地，該等物業於二零一五年及二零一七年出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣14,500元至人民幣17,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 蘇州正潤合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州正潤有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；及

b. 蘇州正潤已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現況下的市值 *(人民幣元)*
第三類－由 貴集團持作開發	2,092,330,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	656,550,000
總計：	**2,748,880,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
50.	位於中國江蘇省蘇州市吳江區盛澤鎮潛龍渠北的蘇州•WJ-J-2017-019	蘇州•WJ-J-2017-019位於潛龍渠北。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 蘇州•WJ-J-2017-019所佔面積為地盤面積約66,737.90平方米的一幅土地，正開發成一個住宅開發項目。該項目部分於估值日期在建且預計將於二零一九年一月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目的總建築面積將約為122,638.18平方米。 於估值日期，該物業包括蘇州•WJ-J-2017-019整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,473,000,000元，其中約人民幣964,000,000元已於估值日期重前支付。 該物業已獲授土地使用權，年期於二零八七年六月八日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業在建。	985,170,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年五月十八日的國有建設用地使用權出讓合同－第3205842017CR0071號及日期為二零一七年六月八日的補充協議，地盤面積約66,737.90平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有36%股權的聯營全資附屬公司蘇州正創置業發展有限公司(「蘇州正創」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣907,640,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320584201702071號，蘇州正創已獲授上述地盤面積約66,737.90平方米的土地的規劃許可。

3. 根據一份國有土地使用證－蘇(2017)吳江區不動產權第9063535號，上述地盤面積約66,737.90平方米的土地的土地使用權已授予蘇州正創，作住宅用途的，於二零八七年六月八日屆滿。

4. 根據蘇州正創獲授的一份建設工程規劃許可證－建字第320584201702184號，總建築面積約為122,638.19平方米的蘇州 • WJ-J-2017-019已獲批准建設。

5. 根據蘇州正創獲授的一份建築工程施工許可證－第320509201710300801號，有關地方部門已就總建築面積約122,638.19平方米的蘇州 • WJ-J-2017-019授出施工許可。

6. 根據　貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第三類－　貴集團持作開發	住宅	68,949.35	
	配套設施	1,285.27	
	地庫（包括停車位）	52,403,56	730
	總計：	**122,638.18**	**730**

7. 該物業的市值將為人民幣2,054,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、佈局及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣18,000元至人民幣32,000元及停車位每個人民幣14,000元至人民幣16,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

a. 蘇州正創合法有效擁有該物業的土地使用權。蘇州正創有權佔有、使用、租賃及處置該物業的土地；及

b. 蘇州正創已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
51.	位於中國江蘇省蘇州市吳江區盛澤鎮中心大道1111號的正榮•悅棠灣花苑	正榮•悅棠灣花苑位於中心大道1111號。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•悅棠灣花苑所佔面積為總地盤面積約105,209.90平方米的2幅土地，正被開發成一個住宅開發項目。項目的部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年十二月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為265,876.37平方米。於估值日期，項目的餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮•悅棠灣花苑整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,216,000,000元，其中約人民幣486,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，期限於二零八零年九月二日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業部分在建及該物業餘下部分為空地。	1,935,600,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年十一月二十五日的轉讓協議及日期為二零一七年一月十九日的上述轉讓協議補充協議，蘇州•悅棠灣花苑整個項目(包括總地盤面積約105,209.90平方米的2幅土地的土地使用權)已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司蘇州正瑞置業發展有限公司(「蘇州正瑞置業」)。總轉讓價格為人民幣535,500,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第320584201702034號，蘇州正瑞置業已獲授上述地盤面積約105,210.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份國有土地使用證－蘇(2017)武江區不動產權第9045816及第9045817號，上述總地盤面積約105,209.90平方米的土地的土地使用權已授予蘇州正瑞置業，作住宅用途的期限於二零八零年九月二日屆滿。

4. 根據蘇州正瑞置業獲授的3份建設工程規劃許可證－建字第320584201702098、第320584201702050及第320584201702051號，建築面積約310,145.90平方米的部分正榮•悅棠灣花苑已獲批准建設。

5. 根據蘇州正瑞置業獲授的7份建築工程施工許可證－第FJ20120291 320584201207230119、第FJ20120336 320584201208280101、第FJ20120451 320584201211130101、第FJ20120452 320584201210300719、第FJ20130330 320584201308290119、第FJ20170232 3205842017280119及第FJ20170265 320584201709010101號，有關地方部門已就總建築面積約219,289.22平方米的部分正榮•悅棠灣花苑授出施工許可。

6. 根據蘇州正瑞置業獲授的2份預售許可證－(2012)第076號及(2013)第033號， 貴集團有權向買方出售正榮•悅棠灣花苑的一部分(總建築面積約82,036.34平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	211,241.57	
	配套設施	7,412.82	
	地庫(包括停車位)	47,221.98	203
	小計：	**265,876.37**	**203**
第四類－由 貴集團持作未來開發	住宅	43,298.56	
	配套設施	1,645.67	
	地庫(包括停車位)	11,901.31	1,319
	小計：	**56,845.54**	**1,319**
	總計：	**322,721.91**	**1,522**

8. 據 貴集團告知，該物業第三類的多個住宅單位(總建築面積約55,802.19平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣714,121,484元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣2,256,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

a. 就該物業部分(第三類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業作住宅用途的單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣19,000元及每個停車位介乎人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價；及

b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於吳江區的住宅用地，該等物業於二零一五年及二零一七年出售。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 蘇州正瑞置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。蘇州正瑞置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

b. 蘇州正瑞置業已就實際開發進度取得所有必要建設工程批文；及

c. 蘇州正瑞置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述部分物業。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第三類－由　貴集團持作開發	1,641,900,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	293,700,000
總計：	**1,935,600,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
52.	位於中國江蘇省蘇州市錦豐鎮濱河路以西及興聯路以南的蘇州•320582004060GB00020和320582004060GB00022	蘇州•320582004060GB00020和320582004060GB00022位於濱河路以西及興聯路以南。該位置為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 蘇州•320582004060GB00020和320582004060GB00022所佔面積為總地盤面積約98,783.49平方米的兩幅土地，將開發成一個住宅及商業開發項目，總建築面積約為156,240.00平方米。據 貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括蘇州•320582004060GB00020和320582004060GB00022整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業土地使用權已訂約授出，作商業服務用途的期限為期40年，作住宅用途的期限為期70年。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期均為二零一七年六月二十日的2份國有建設用地使用權出讓合同－第3205822017CR0031及第3205822017CR0032號及2份日期為二零一七年七月二十五日的補充合同，總地盤面積約98,783.49平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司蘇州正信置業發展有限公司(「蘇州正信」)，作商業用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣617,210,000元。

2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予蘇州正信，因此該物業的業權並無歸屬於蘇州正信，且相關土地使用證尚未獲得。因此，吾等並無向該物業賦予商業價值。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第五類－ 貴集團 訂約收購	住宅	113,715.00	
	零售	1,565.00	
	配套設施	3,260.00	
	地庫 (包括停車位)	37,700.00	不適用
	總計：	**156,240.00**	**不適用**

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

5. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	無
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	無
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第五類－ 貴集團在中國將訂約收購的物業」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
53.	位於中國江蘇省蘇州市太倉市璜涇鎮園林路與新城路交界處的蘇州•320517503401	蘇州•320517503401位於園林路與新城路交界處。該位置為新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 蘇州•320517503401所佔地塊的地盤面積約為21,638.20平方米，將開發為住宅及商業開發項目。該項目於估值日期在建且預計將於二零一九年十一月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目的總建築面積將約為48,960.09平方米。 於估值日期，該物業包括蘇州•320517503401的整個項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註6。 據　貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣383,000,000元，其中約人民幣126,000,000元已於估值日期前支付。 該物業獲授土地使用權，作住宅用途，年期於二零八七年八月九日屆滿及作商業用途，年期於二零五七年八月九日屆滿。	於估值日期，該物業為在建。	134,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年七月十二日的國有土地使用權出讓合同－3205852017CR0058及日期為二零一七年七月二十五日的一份補充合同，總地盤面積約21,638.20平方米的土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司蘇州正豐置業發展有限公司(「蘇州正豐」)，自土地交付日期起，作住宅用途的，為期70年；作商業用途的，為期40年。土地出讓價為人民幣118,790,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字地太住建規許(2017)第052號，蘇州正豐已獲授上述地盤面積約21,638.20平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－蘇(2017)太倉市不動產權第0025196號，上述地盤面積約21,638.20平方米的土地的土地使用權已授予蘇州正豐，作住宅用途，年期於二零八七年八月九日屆滿及作商業用途，年期於二零五七年八月九日屆滿。

4. 根據蘇州正豐獲授的建設工程規劃許可證－建字地太住建建許(2017)第176號，總建築面積約48,960.09平方米的蘇州 • 320517503401已獲批准建設。

5. 根據蘇州正豐獲授的建設工程施工許可證－第320585201709300201號，相關地方部門已許可開始建設建築面積約48,960.09平方米的蘇州 • 320517503401。

6. 根據　貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第三類－由　貴集團持作開發	住宅	34,905.29	
	零售	1,247.58	
	地庫（包括停車位）	8,242.50	168
	配套	4,564.72	
	總計：	**48,960.09**	**168**

7. 該物業的市值將為人民幣395,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內新落成或將落成樓宇的住宅單位及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,500元至人民幣12,000元、零售單位每平方米人民幣13,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

a. 蘇州正豐合法有效擁有該物業的土地使用權。蘇州正豐有權佔有、使用、租賃及處置該物業的土地；及

b. 蘇州正豐已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－由　貴集團在中國持作開發」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
54.	位於中國上海閔行區申貴路以西及申虹路以東的虹橋•正榮中心部分	虹橋•正榮中心位於申虹路及揚虹路交匯處。上海虹橋•正榮中心的周邊環境為新開發區域，其中公共設施(如市政設施及康樂設施)仍在建。 虹橋•正榮中心佔用兩幅土地，總地盤面積約為73,695.20平方米，將被開發為一個商業及辦公開發項目。該項目部分於二零一六年十二月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年十一月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為89,622.78平方米。 於估值日期，該物業包括虹橋•正榮中心的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,779,000,000元，其中約人民幣1,245,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作辦公用途的，於二零六三年十二月十七日屆滿及作商業用途的，於二零五三年十二月十七日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	3,173,970,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年十月二十三日的國有土地使用權出讓合同－滬規土字(2013)第43號及日期為二零一三年十二月二十五日的補充合同，總地盤面積約73,695.20平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮御品(上海)置業發展有限公司(「上海御品」)，作辦公用途的，為期50年；作商業用途的，為期40年。出讓價為人民幣2,380,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－滬虹橋地第(2014)EA31004220144383號，上海御品已獲授上述總地盤面積約73,695.20平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據兩份房地產權證－滬房地閔字(2014)地第000735號及第000737號，上述總地盤面積約73,695.20平方米的土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已授予上海御品，作辦公用途的，於二零六三年十二月十七日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十二月十七日屆滿。

4. 根據上海御品獲授的六份建設工程規劃許可證－滬虹橋建(2014)第FA31004220145218號、第FA31004220145510號及第FA31004220145511號以及滬虹橋建(2015)第FA31004220155984號、第FA31004220145489號及第FA31004220155546號，總建築面積約234,238.00平方米的虹橋•正榮中心已獲批准建設。

5. 根據上海御品獲授的七份建築工程施工許可證－第310112201404010819 14HSMH0010D01號至第310112201404010819 14HSMH0010D07號，有關地方部門已就虹橋•正榮中心總建築面積約234,238.00平方米的部分授出施工許可。

6. 根據上海御品獲授的六份預售許可證－閔行房管(2015)預字第0000446號及第0000615號、閔行房管(2016)預字第0000050號、第0000339號、第0000485號及閔行房管(2017)預字第0000154號， 貴集團有權向買方出售虹橋•正榮中心的部分(總建築面積約139,540平方米)。

7. 根據上海御品的建築工程竣工驗收報告，虹橋•正榮中心的部分總建築面積約143,910.30平方米的建設工程已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團	辦公	21,280.07	
持作出售	零售	2,562.48	
	停車位	46,149.79	911
	小計：	**69,992.34**	**911**
第二類－由 貴集團	辦公	5,786.50	
持作投資	配套設施	24.50	
	小計：	**5,811.00**	
第三類－由 貴集團	零售	58,474.55	
持作開發	配套設施	185.00	
	地庫 (包括停車位)	25,152.23	422
	小計：	**83,811.78**	**422**
	總計：	**159,615.12**	**1,333**

9. 根據 貴集團的意見，第三類物業總建築面積約12,249.87平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣557,557,979元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,014,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵 (如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性) 的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域 (樓宇狀況及設施與標的物業相似) 內其他新落成或將落成樓宇的辦公單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：辦公單位每平方米人民幣36,000元至人民幣40,000元、零售單位每平方米人民幣42,000元至人民幣50,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣250,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

a. 上海御品合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御品有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，上海御品有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 上海御品已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 上海御品有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	房屋所有權證	部分
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	建築工程竣工驗收報告／證／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	1,134,000,000
第二類－由　貴集團持作投資	191,970,000
第三類－由　貴集團持作開發	1,848,000,000
總計：	**3,173,970,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
55.	位於中國上海寶山區羅店鎮撫遠路以東及馬路河以北的正榮•國領的部分	正榮•國領位於羅店鎮撫遠路以東及馬路河以北。該區域沿主幹道的公共交通極其便利。該位置為新開發區域，其中公共設施(如市政設施及康樂設施)仍在建。 正榮•國領佔用一幅土地，地盤面積約為110,021.90平方米，正被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一六年竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年三月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為104,988.45平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•國領的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據　貴集團告知，該物業在建工程的總開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,801,000,000元，其中約人民幣1,275,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，期限於二零八三年七月三十日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業未出售單位為空置，而該物業餘下部分為在建。	2,454,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年三月二十二日的國有土地使用權出讓合同－滬寶規土(2013)出讓合同第16號(1.0版本)及日期為二零一五年五月二十九日的補充合同，地盤面積約110,021.90平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司的全資附屬公司正榮御園(上海)置業發展有限公司(「上海御園」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,353,240,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字地滬寶第(2013)EA31011320134743號，上海御園已獲授上述地盤面積約110,021.90平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據兩份房地產權證－滬(2016)寶字不動產權地第013507號及第013339號，上述地盤面積約110,021.90平方米的土地的土地使用權已授予上海御園，期限於二零八三年七月三十日屆滿，作住宅用途及總建築面積約70,818.55平方米的正榮 • 國領多項樓宇由上海御園擁有。

4. 根據上海御園獲授的兩份建設工程規劃許可證－建字地滬寶建(2014)第FA31011320144090號及滬寶建(2015)第FA31011320154565號，正榮 • 國領建築面積約204,193.86平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據上海御園獲授的兩份建築工程施工許可證－第1302BS0249D01 310113201309111419號及第1302BS0249D02 310113201309111419號，有關地方部門已就正榮 • 國領建築面積約204,192.85平方米的部分授出施工許可。

6. 根據上海御園獲授的四份預售許可證－寶山房管(2014)預字第0000333號及第0000667號以及寶山房管(2015)預字第0000695號及寶山房管(2016)預字第0000449號， 貴集團有權向買方出售正榮 • 國領的部分 (總建築面積約141,988.99平方米)。

7. 根據上海御園的建築工程竣工驗收證，正榮 • 國領總建築面積約95,386.21平方米的部分建設工程已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團	住宅	9,632.97	
持作出售	零售	456.41	
	停車位	20,857.50	不適用
	小計：	**30,946.88**	**不適用**
第三類－由 貴集團	住宅	79,601.28	
持作開發	地庫 (包括停車位)	24,522.57	956
	配套設施	864.60	
	小計：	**104,988.45**	**956**
	總計：	**135,935.33**	**956**

9. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約44,829.71平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,686,923,159元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,149,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅及零售單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：該物業的住宅單位每平方米人民幣23,000元至人民幣65,000元、零售單位每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元及該物業的停車位屬於住宅單位。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

12. 根據一系列按揭合同及相關協議，該塊土地部分部分土地的土地使用權及該物業部分的房屋所有權已抵押予多名第三方。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 上海御園合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御園有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述部分地塊除外。就附註12所述部分地塊而言，其須受上述按揭所規限，上海御園有權佔有及使用該部分地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 上海御園已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；

c. 上海御園合法有效地擁有附註3所述樓宇的房屋所有權。上海御園有權佔有、使用、收益及處置該等樓宇，惟附註12所述部分樓宇除外。就附註12所述樓宇而言，其須受上述按揭所規限，上海御園有權佔有及使用該等樓宇，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；及

d. 上海御園有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	房屋所有權證	部分
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	531,000,000
第三類－由　貴集團持作開發	1,923,000,000
總計：	**2,454,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
56.	位於中國上海青浦區徐涇鎮聯民村聯民路以東及東徐聯路以西的虹橋•正榮府部分	虹橋•正榮府位於聯民路以東及東徐聯路以西。上海虹橋•正榮府的周邊環境為新開發區域，其中公共設施(如市政設施及康樂設施)仍在建。 虹橋•正榮府佔用兩幅土地，總地盤面積約為82,362.40平方米，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一七年六月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年三月竣工。據貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為58,897.04平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括虹橋•正榮府的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據　貴集團告知，該物業在建工程總開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,242,000,000元，其中約人民幣1,017,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八四年四月九日屆滿；作商業用途的，於二零五四年四月九日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位為空置，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。	4,607,620,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月十四日的國有土地使用權出讓合同－滬青規土(2014)出讓合同第16號及日期為二零一四年四月三十日的補充合同－滬寶規土(2014)出讓合同第21號，地盤面積約82,362.40平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮御天(上海)置業發展有限公司(「上海御天」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年；作商業用途，自土地交付日期起為期40年。土地出讓金為人民幣2,560,000,000元。

2. 根據兩份建設用地規劃許可證－地字地滬青地(2014)第EA31011820144754號及地字地滬青地(2015)第EA31011820155345號，上海御天已獲授上述總地盤面積約82,362.37平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據兩份房地產權證－滬房地青字(2014)第006307號及第006308號，上述總地盤面積約82,362.40平方米的土地的土地使用權已授予上海御天，作住宅用途的，於二零八四年四月九日屆滿；作商業用途的，於二零五四年四月九日屆滿。

4. 根據上海御天獲授的五份建設工程規劃許可證－建字地滬青建(2015)第FA31011820154202號、第FA31011820154266號、第FA31011820154470號、第FA31011820154090號及第FA31011820154476號，虹橋•正榮府總建築面積約154,704.84平方米的部分已獲批准建設。

5. 根據上海御天獲授的四份建築工程施工許可證－第1402QP0314D01 310118201408192119號、第1402QP0314D02 310118201408192119號、第1402QP0314D03 310118201408192119號及第1402QP0314D04 310118201408192119號，有關地方部門已就虹橋•正榮府總建築面積約154,704.84平方米的部分授出施工許可。

6. 根據上海御天獲授的三份預售許可證－青浦房管(2015)預字地第0000354號及第000547號以及青浦房管(2016)預字地第0000111號， 貴集團有權向買方出售虹橋•正榮府的部分(總建築面積約104,161.93平方米)。

7. 根據上海御天獲授的建築工程竣工驗收報告－第2017QP0072號，總建築面積約98,030.16平方米的虹橋•正榮府部分的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團	住宅	52,709.75	
持作出售	零售	2,039.41	
	停車位	19,811.17	536
	小計：	**74,560.33**	**536**
第二類－由 貴集團	零售	70,111.01	
持作投資	地庫 (包括零售及停車位)	31,280.97	不適用
	配套設施	4,720.00	
	小計：	**106,111.98**	**不適用**
第三類－由 貴集團	住宅	45,386.24	
持作開發	地庫 (包括停車位)	13,510.80	357
	小計：	**58,897.04**	**357**
	總計：	**239,569.35**	**893**

9. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約31,630平方米的多個住宅單位及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,580,848,353元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,692,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 就該物業部分 (第一類及第三類) 而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵 (如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性) 的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域 (樓宇狀況及設施與標的物業相似) 內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：該物業的住宅單位每平方米人民幣45,000元至人民幣60,000元、零售單位每平方米人民幣76,000元至人民幣86,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

    b. 就該物業餘下部分 (第二類) 而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵 (如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性) 的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於青浦區的住宅及商業用地，該等物業於二零一五年及二零一七年出售。該等可資比較地盤的樓面價介乎：作住宅用途的每平方米基準人民幣22,000元至人民幣28,000元，作商業用途的每平方米基準人民幣17,000元至人民幣22,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

12. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業一幅地塊的土地使用權已抵押予一名第三方。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 上海御天合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御天有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註12所述地塊除外。就附註12所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，上海御天有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 上海御天已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    c. 上海御天有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	房地產權證	部分
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	部分
e.	建築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由 貴集團持作出售	2,259,000,000
第二類－由 貴集團持作投資	907,620,000
第三類－由 貴集團持作開發	1,441,000,000
總計：	**4,607,620,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
57.	位於中國上海金山區金山衛鎮學府路以東、龍皓路以南、海帆路以西及龍軒路以北的正榮•御首府的部分	正榮•御首府位於學府路以東、龍皓路以南、海帆路以西及龍軒路以北。該區域沿著主幹道，公共交通便利，臨近石油化工區。 正榮•御首府所佔2幅地塊的總地盤面積約為145,684.70平方米，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一六年六月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年七月竣工。據貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為111,603.03平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮•御首府的未出售單位、在建工程及空地。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 據貴集團告知，該物業在建工程的總開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣859,000,000元，其中約人民幣655,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八三年十一月二十六日屆滿；作辦公用途的，於二零六三年十一月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十一月二十六日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位為空置待售，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。	1,871,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年十月十日的國有土地使用權出讓合同－滬規土字(2013)出讓合同金山區第93號及日期為二零一三年十二月十八日的補充合同－滬金規土(2013)出讓合同第93號，總地盤面積約145,684.70平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有90.00%權益的附屬公司正榮御尊(上海)置業發展有限公司(「上海御尊」)，作住宅用途、辦公用途及商業用途分別自土地交付日期起為期70年、50年及40年。土地出讓金為人民幣611,880,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－滬金地(2014)第EA31011620144136號，上海御尊已獲授上述地盤面積約145,684.70平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份房地產權證－滬房地金字(2013)第016302及016303號，上述總地盤面積約145,684.70平方米的土地的土地使用權已授予上海御尊，作住宅用途的，於二零八三年十一月二十六日屆滿；作辦公用途的，於二零六三年十一月二十六日屆滿；作商業用途的，於二零五三年十一月二十六日屆滿。

4. 根據一份房地產權證－(2016)金字不動產權第008950號，總建築面積約為101,881.26平方米的上海正榮•御首府部分由上海御尊擁有。

5. 根據上海御尊獲授的3份建設工程規劃許可證－滬金建(2014)第FA31011620144826、FA31011620145193及FA31011620155706號，總建築面積約234,257.78平方米的正榮•御首府的一部分已獲批准建設。

6. 根據上海御尊獲授的5份建築工程施工許可證－第1402JS0019D01、1402JS0019D02、1402JS0019D03、1402JS0019D04號及1402JS0019D05號，有關地方部門已就總建築面積約234,257.78平方米的正榮•御首府的一部分授出施工許可。

7. 根據上海御尊獲授的4份預售許可證－金山房管(2014)預備字第0000567號、金山房管(2015)預備字第000489號、金山房管(2016)預備字第0000329號及金山房管(2017)預備字第0000033號， 貴集團有權向買方出售正榮•御首府的部分(總建築面積約164,027.02平方米)。

8. 根據上海御尊獲授的建築工程竣工驗收證－滬建管(金山)交付許(2016)第009號，建築面積約121,240.90平方米的正榮•御首府的部分建設已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	1,414.92	
	停車位	2,863.52	63
	小計：	**4,278.44**	**63**
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	77,356.60	
	配套設施	3,045.49	
	地庫（包括停車位）	31,200.94	666
	小計：	**111,603.03**	**666**
第四類－由 貴集團持作未來開發	零售	18,714.16	
	SOHO	74,856.60	
	配套設施	2,070.00	
	地庫（包括停車位）	31,864.26	不適用
	小計：	**127,505.02**	**不適用**
	總計：	**243,386.49**	**729**

10. 根據 貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約56,376.98平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,244,178,951元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

11. 根據上述開發方案，假設該物業在建工程於估值日期已竣工且能夠在市場上自由轉讓，則其市值將為人民幣1,616,000,000元。

12. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 就第一類及第三類物業的部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣22,000元、高端住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

    b. 就第四類物業餘下部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵（如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於金山區的商業用地，該等物業於二零一五年及二零一七年出售。該等可資比較土地作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,900元至人民幣3,700元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

13. 根據一系列按揭合同及相關協議，該塊土地的土地使用權及該物業部分的房屋所有權已抵押予多名第三方。

14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a 上海御尊合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御尊有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註13所述地塊除外。就附註13所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，上海御尊有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 上海御尊已就實際開發進度取得所有必要建設工程批文；

    c. 上海御尊合法有效地擁有附註4所述樓宇的房屋所有權。上海御尊有權佔有、使用、收益及處置該等樓宇，惟附註13所述部分樓宇除外。就附註13所述樓宇而言，其須受上述按揭所規限，上海御尊有權佔有及使用該／該等樓宇，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；及

    d. 上海御尊有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

15. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	房地產權證	部分
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	部分
e.	建築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由 貴集團持作出售	40,000,000
第三類－由 貴集團持作開發	1,577,000,000
第四類－由 貴集團持作未來開發	254,000,000
總計：	**1,871,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
58.	位於中國上海金山區楓涇鎮涇波路以東、涇荷路以南、涇蓉路以西及楓灣路以北的正榮•璟園的部分	正榮•璟園位於涇波路以東、涇荷路以南、涇蓉路以西及楓灣路以北。該區域臨近楓涇古鎮，沿著主幹道，公共交通便利。 正榮•璟園所佔2幅地塊的總地盤面積約為102,806.00平方米，將被開發為一個住宅開發項目。該項目部分於二零一六年十二月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年三月至二零一九年二月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為119,291.92平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•璟園的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註9。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,101,000,000元，其中約人民幣784,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於二零八四年三月三十日屆滿。	於估值日期，未出售單位為空置待售，該物業餘下部分為在建。	1,237,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月十日的國有土地使用權出讓合同－滬金規土(2014)出讓合同第6號及日期為二零一四年五月七日的補充合同，總地盤面積約102,806.00平方米的2幅土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約出讓予　貴公司擁有90.00%權益的附屬公司正榮御楓(上海)置業發展有限公司(「上海御楓」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣625,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－滬金地(2014)第EA31011620144653號，上海御楓已獲授上述地盤面積約102,806.00平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份房地產權證－滬房地金字(2014)第005743及005744號，上述總地盤面積約102,806.00平方米的土地的土地使用權已授予上海御楓，作住宅用途於二零八四年三月三十日屆滿。

4. 根據房地產權證－滬(2017)金字不動產權第001960號，總建築面積約40,545.18平方米的正榮· 璟園由上海御楓擁有。

5. 根據上海御楓獲授的7份建設工程規劃許可證－滬金建(2017)第FA31011620174440號、滬金建(2016)第FA31011620164454號、滬金建(2015)第FA31011620154232、FA31011620154262、FA31011620154673、FA31011620154794及FA31011620155352號，總建築面積約165,888.47平方米的正榮 • 璟園已獲批准建設。

6. 根據上海御楓獲授的10份建築工程施工許可證－第1402JS0209D01310116201410161019、1402JS0209D02310116201410161019、1402JS0209D03310116201410161019、1402JS0209D04310116201410161019、1402JS0209D05310116201410161019及1402JS0209D06至1402JS0209D10號，有關地方部門已就總建築面積約165,968.87平方米的正榮 • 璟園授出施工許可。

7. 根據上海御楓獲授的7份預售許可證－金山房管(2015)預備字第000490、000637、000284、000285、000089、000506及0000077號， 貴集團有權向買方出售正榮 • 璟園的部分(總建築面積約114,328.43平方米)。

8. 根據上海御楓獲授的建築工程竣工驗收證－第2016JS045號，建築面積約46,032.70平方米的正榮 • 璟園的部分建設已竣工並通過驗收。

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	住宅	669.92	
	小計：	**669.92**	
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	89,923.59	
	零售	907.35	
	配套設施	1,531.28	
	地庫(包括停車位)	26,929.70	580
	小計：	**119,291.92**	**580**
	總計：	**119,961.84**	**580**

10. 根據　貴集團的意見，該物業第三類總建築面積約60,354.70平方米的多個住宅單位及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,155,243,353元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

11. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,613,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

12. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、面積、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元、住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

13. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

14. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 上海御楓合法有效地擁有該物業的土地使用權。上海御楓有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，上海御楓有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

    c. 上海御楓已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    d. 上海御楓有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。

15. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	房地產權證	部分
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

16. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	8,000,000
第三類－由　貴集團持作開發	1,229,000,000
總計：	**1,237,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
59.	位於中國天津西青區中北鎮御河道以南的正榮•潤璟灣的部分	正榮•潤璟灣位於該區域的主幹道阜錦路以南及星光路以西，公共交通便利，距離2號線地鐵站2.5公里。 正榮•潤璟灣所佔地塊的總地盤面積約為127,696.70平方米，將開發成一個住宅開發項目。該項目部分於二零一六年十二月竣工，該項目未出售部分(「未出售單位」)於估值日期為空置待售。該項目餘下部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一八年四月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為131,652.15平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•潤璟灣的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,414,000,000元，其中約人民幣1,225,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於二零八四年七月二十一日屆滿。	於估值日期，該物業未出售單位為空置，該物業餘下部分為在建。	2,236,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年五月十二日的國有土地使用權出讓合同－第TJ11162014003號，地盤面積約127,696.70平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮(天津)置業發展有限公司(「天津置業」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金為人民幣1,555,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－2014西青地證第0032號，天津置業已獲授上述地盤面積約127,697.20平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－房地證津字第111051400189號，上述地盤面積約127,696.70平方米的土地的土地使用權已授予天津置業，作住宅用途於二零八四年七月二十一日屆滿。

4. 根據天津置業獲授的8份建設工程規劃許可證－2014西青住證第0026至0028號、2014西青建證第0103號、2015西青住證第0002至0004號及2015西青住證第0020號，總建築面積約312,384.65平方米的正榮•潤璟灣已獲批准建設。

5. 根據天津置業獲授的5份建築工程施工許可證－第1201112014121501120、1201112015011401120、1201112015081201120、1201112015081202120及1201112017081804170號，有關地方部門已就總建築面積約312,384.65平方米的正榮•潤璟灣授出施工許可。

6. 根據天津置業獲授的30份預售許可證， 貴公司有權向買方出售正榮•潤璟灣的部分(總建築面積約213,227.96平方米)。

7. 根據天津置業獲授的47份建築工程竣工驗收證，總建築面積約180,097.34平方米的正榮•潤璟灣部分的建設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的用途及建築面積詳情載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第一類－由 貴集團持作出售	高端住宅	2,491.27	
	零售	5,222.04	
	小計	**7,713.31**	
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	70,362.18	
	高端住宅	23,497.56	
	零售	3,072.25	
	地庫(包括停車位)	32,918.87	445
	配套設施	1,801.29	
	小計：	**131,652.15**	**445**
	總計：	**139,365.46**	**445**

9. 根據 貴集團告知，該物業第三類總建築面積約93,859.74平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,133,753,884元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,191,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

11. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元、高端住宅單位每平方米人民幣30,000元至人民幣34,000元、一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣24,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

12. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 天津置業合法有效地擁有該物業的土地使用權。天津置業有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

b. 對於已取得有關建築工程竣工驗收證的部分物業，天津置業有權合法佔用、使用及出租該等部分物業；

c. 天津置業已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

d. 天津置業有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	部分

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第一類－由　貴集團持作出售	176,000,000
第三類－由　貴集團持作開發	2,060,000,000
總計：	**2,236,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
60.	位於中國天津北辰區淮東路與潞江東路交匯處的天津正榮府	天津正榮府位於淮東路與潞江東路交匯處。該物業所在區域為一個成熟的住宅區，公共交通便利，步行約10分鐘即可到達在建中的地鐵5號線。 天津正榮府佔有地盤面積約129,309.00平方米的一幅土地，正開發成一個帶有住宅及零售部分的綜合開發項目。該項目於估值日期在建(「在建工程」)且預計將於二零一九年六月竣工。據　貴集團告知，竣工後，在建工程的總建築面積將約為284,874.02平方米。 於估值日期，該物業包括天津正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣3,143,000,000元，其中約人民幣2,150,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的，於二零五六年五月八日屆滿；作科教用途及公園綠地用途的，於二零六六年五月八日屆滿；作住宅用途的，於二零八六年五月八日屆滿。	於估值日期，該物業為在建。	2,671,000,000

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同－第TJ11102016005號，地盤面積約129,309.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司天津正榮正宏置業發展有限公司(「天津正宏」)，作商業用途、科教用途及公園綠地用途以及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年、50年及70年。土地出讓金為人民幣1,800,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－2016北辰地證第0019號，天津正宏已獲授上述地盤面積約129,308.80平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－津(2016)北辰區不動產權第1018187號，上述地盤面積約129,309.00平方米的土地的土地使用權已授予天津正宏，作商業用途的，於二零五六年五月八日屆滿；作科教用途及公園綠地用途的，於二零六六年五月八日屆滿；作住宅用途的，於二零八六年五月八日屆滿。

4. 根據天津正宏獲授的4份建設工程規劃許可證－2016北辰住證第0024及0025號、2017北辰建證第0001號及2017北辰住證第0001號，總建築面積約284,873.82平方米的天津正榮府已獲批准建設。

5. 根據天津正宏獲授的3份建築工程施工許可證－第120113201702160112 1、120113201704050112 1及120113201707210117 1號，有關地方部門已就建築面積約283,873.82平方米的天津正榮府部分授出施工許可。

6. 根據天津正宏獲授的8份預售許可證， 貴公司有權向買方出售天津正榮府的一部分(總建築面積約177,016.02平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	209,327.10	
	零售	2,130.00	
	地庫(包括停車位)	55,771.00	1,531
	配套設施	17,645.92	
	總計：	**284,874.02**	**1,531**

8. 根據 貴集團告知，該物業總建築面積約115,804.86平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,487,382,796元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的市值將為人民幣4,679,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣19,000元至人民幣29,000元、一樓的零售單位每平方米人民幣24,000元至人民幣26,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 天津正宏合法有效地擁有該物業的土地使用權。天津正宏有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 天津正宏已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    c. 天津正宏有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為「第三類： 貴集團在中國持作開發的物業」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
61.	位於中國天津南開區黃河道以南及紅旗路以東天津 • 津南紅(掛) 2016-099	天津 • 津南紅(掛) 2016-099位於黃河道以南及紅旗路以東。該物業所在區域為一個成熟的住宅區，公共交通便利，步行約10分鐘即可到達長虹地鐵站。 天津 • 津南紅(掛) 2016-099佔用地盤面積約18,190.00平方米的一幅土地，正開發成一個住宅、商業及辦公綜合開發項目，總建築面積約為99,255.00平方米。據 貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括天津 • 津南紅(掛) 2016-099整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八六年十二月十五日屆滿及作商業服務用途，於二零五六年十二月十五日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	1,952,740,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年九月十四日的國有土地使用權出讓合同－第TJ11042016002號，地盤面積約18,190.00平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司正榮正興(天津)置業發展有限公司(「正榮正興」)，作商業服務用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,810,000,000元。根據上述出讓合同，竣工後，總建築面積約20,000.00平方米的該物業辦公部分將由正榮正興持作投資，而該物業餘下部分將持作出售。

2. 根據建設用地規劃許可證－2017南開地證第0004號，正榮正興已獲授上述地盤面積約18,184.80平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－津(2017)南開區不動產權第1006908號，上述地盤面積約18,190.00平方米的土地的土地使用權已授予正榮正興，作住宅用途的，於二零八六年十二月十五日屆滿；作商業服務用途的，於二零五六年十二月十五日屆滿。

4. 根據　貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類－由　貴集團 持作投資	辦公	20,000.00	
	小計：	**20,000.00**	
第四類－由　貴集團 持作未來開發	住宅	18,000.00	
	零售	35,900.00	
	地庫(包括停車位)	24,255.00	不適用
	配套設施	1,100.00	
	小計：	**79,255**.00	**不適用**
	總計：	**99,255**.00	**不適用**

5. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於南開區的住宅用地或商業用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較土地作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元及作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

6. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

7. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

正榮正興合法有效地擁有該物業的土地使用權。正榮正興有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。

8. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	**於估值日期現況下的市值** *(人民幣元)*
第二類－由　貴集團持作投資	372,740,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	1,580,000,000
總計：	**1,952,740,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
62.	位於中國陝西省西安市曲江新區雁翔路以西及春臨路以南的正榮•彩虹谷	正榮•彩虹谷位於雁翔路以西及春臨路以南。西安景恒•彩虹谷所在地為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•彩虹谷所佔地塊的地盤面積約為30,421.84平方米，正開發成一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該項目仍在建，計劃將於二零一八年三月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為124,217.31平方米。 於估值日期，該物業包括正榮•彩虹谷整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣797,000,000元，其中約人民幣604,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途，於二零五四年三月二日屆滿。	於估值日期，該物業仍在建。	960,740,000

附註：

1. 根據日期為二零一四年三月三日的國有土地使用權出讓合同－第29937號，地盤面積約30,421.84平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司西安景恒房地產開發有限公司(「西安景恒」)，作商業服務用途為期40年。土地出讓金為人民幣167,050,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－西規曲地字第(2014) 014號，西安景恒已獲授上述地盤面積約45.6畝(約30,422.00平方米)的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－市曲江國用(2014出)第022號，上述地盤面積約30,421.84平方米的土地的土地使用權已授予西安景恒，作商業服務用途於二零五四年三月二日屆滿。

4. 根據西安景恒獲授的建設工程規劃許可證－西規曲建字第(2015) 018號，總建築面積約124,217.31平方米的正榮•彩虹谷已獲批准建設。

5. 根據西安景恒獲授的3份建築工程施工許可證－第610140201509090101、610140201511090101及610140201606150101號，有關地方部門已就總建築面積約124,217.31平方米的正榮•彩虹谷授出施工許可。

6. 根據西安景恒獲授的2份預售許可證－市房預售字第2015435及2017074號， 貴集團有權向買方出售正榮•彩虹谷的部分(總建築面積約72,045.00平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第二類－由 貴集團持作投資	購物商場	37,812.45	
	零售	17,121.26	
	SOHO	19,214.98	
	停車位	27,833.70	1,000
	小計：	**101,982.39**	**1,000**
第三類－由 貴集團持作開發	零售	4,913.72	
	SOHO	12,875.70	
	配套設施	4,445.50	
	小計：	**22,234.92**	
	總計：	**124,217.31**	**1,000**

8. 根據 貴集團告知，該物業總建築面積約6,152.67平方米的多個零售及辦公單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣73,689,196元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,041,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

    a. 就第二及三類物業部分而言，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的零售單位、SOHO單位及停車位，該等

物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣22,000元、SOHO單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元、公寓單位每平方米人民幣7,500元至人民幣7,800元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣170,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

    a. 西安景恒合法有效地擁有該物業的土地使用權。西安景恒有權佔有及使用該物業土地，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

    b. 西安景恒已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

    c. 西安景恒有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第二類－由 貴集團持作投資	763,780,000
第三類－由 貴集團持作開發	196,960,000
總計：	**960,740,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
63.	位於中國陝西省西安市先鋒花園以南及北二環路以北的西安•QJ10-8-484和QJ10-8-485	西安•QJ10-8-484和QJ10-8-485位於先鋒花園以南及北二環路以北。該位置為新開發區域，其中公共設施(如市政設施及康樂設施)仍在建。 西安•QJ10-8-484和QJ10-8-485佔用兩幅土地，總地盤面積約為39,321.51平方米，將被開發為一個住宅及商業開發項目，總建築面積約為211,093.00平方米。據 貴集團告知，於估值日期，該物業尚未動工。 於估值日期，該物業包括西安•QJ10-8-484和 QJ10-8-485整 個 項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。 該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的期限於二零五七年六月二十九日屆滿，作住宅用途的期限於二零八七年六月二十九日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	376,700,000

附註：

1. 根據日期均為二零一七年五月三十一日的2份國有建設用地使用權出讓合同－第3031101及第3032101號，總地盤面積約39,321.51平方米的兩幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司西安景齊房地產開發有限公司(「西安景齊」)，作商業用途及住宅用途，分別自土地交付日期起為期40年屆滿及70年屆滿。土地出讓金總額為人民幣324,400,000元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證－西規地字第(2017)005及006號，西安景齊已獲授上述地盤面積約39,321.51平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份國有土地使用證－陝(2017)西安市不動產權第0000286及0000287號，上述總地盤面積約39,321.51平方米的土地的土地使用權已授予西安景齊，作商業服務用途於二零五七年六月二十九日屆滿，作住宅用途於二零八七年六月二十九日屆滿。

4. 根據西安景齊獲授的建設工程規劃許可證－西規劃組第(2017) 011號，總建築面積約103,091.00平方米的西安 • QJ10-8-484和QJ10-8-485部分已獲批准建設。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類－由 貴集團持作未來開發	住宅	77,905.00	
	零售	7,526.00	
	SOHO	75,920.00	
	配套設施	1,790.00	
	地庫 (包括停車位)	47,952.00	1,660
	總計：	**211,093.00**	**1,660**

6. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵 (如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性) 的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於未央區的住宅及商業用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較物業的樓面地價介乎每平方米人民幣2,200元至人民幣4,500元 (作住宅及商業用途)。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下各項：

西安景齊合法有效地擁有該物業的土地使用權。西安景齊有權佔有、使用、出租及出售該物業土地。

8. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第四類－ 貴集團在中國持作未來開發的物業」。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
64.	位於中國湖北省武漢市漢陽區連通港路以西及四新北路以南的武漢正榮府	武漢正榮府位於連通港路以西及四新北路以南，臨近墨水湖，沿著主幹道，公共交通便利。 武漢正榮府所佔2幅地塊的總地盤面積約為48,736.42平方米，正開發成一個住宅開發項目。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零一九年九月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該在建工程總建築面積將約為161,023.20平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括武漢正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,524,000,000元，其中約人民幣940,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的，於二零八六年九月八日屆滿；作組織機構、運動休閒及醫療衛生慈善用途的，於二零五六年九月八日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。	1,219,700,000

附註：

1. 根據日期為二零一六年九月九日的國有土地使用權出讓合同－第WH-2016-B153號，總地盤面積約48,736.42平方米的2幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司武漢正榮正泰置業有限公司(「武漢正泰」)，作住宅用途及公共管理和公共服務用途分別自土地交付日期起為期70年及40年。土地出讓金為人民幣972,100,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第武規(陽)第(2016)39 HYAA20160102號，武漢正泰已獲授上述地盤面積約48,735.05平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據2份國有土地使用證－鄂(2016)武漢市不動產權第0001667及0001774號，上述總地盤面積約48,736.42平方米的土地的土地使用權已授予武漢正泰，作住宅用途的，於二零八六年九月八日屆滿；作組織機構、運動休閒及醫療衛生慈善用途的，於二零五六年九月八日屆滿。

4. 根據武漢正泰獲授的建設工程規劃許可證－鄂規工程第420105201600031號，建築面積約160,505.47平方米的武漢正榮府部分已獲批准建設。

5. 根據武漢正泰獲授的建築工程施工許可證－第420105201610260011 4BJ4001號，有關地方部門已就武漢正榮府建築面積約160,505.47平方米的部分授出施工許可。

6. 根據武漢正泰獲授的預售許可證－武房開預售2017第169號， 貴集團有權向買方出售武漢正榮府的一部分(總建築面積約31,500.06平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	117,951.42	
	零售	3,033.67	
	配套設施	348.59	
	地庫(包括停車位)	39,689.52	1,136
	小計：	**161,023.20**	**1,136**
第四類－由 貴集團持作未來開發	辦公	16,637.14	
	配套設施	8,932.96	
	地庫(包括停車位)	10,248.72	不適用
	小計：	**35,818.82**	**不適用**
	總計：	**196,842.02**	**1,136**

8. 據 貴集團告知，該物業多個第三類住宅單位(總建築面積約31,182.33平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣501,651,929元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的在建工程市值將為人民幣2,071,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於進行估值時乃根據以下基礎及分析進行：

a. 就第三類物業部分而言，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位、零售單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元、首層零售單位每平方米人民幣30,000元至人民幣38,000元及停車位每個人民幣150,000元至人民幣200,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

b. 就第四類物業的餘下部分而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於漢陽區的住宅及商業綜合用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較土地作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣8,500元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

11. 根據一份按揭合同及相關協議，該物業一幅土地的土地使用權已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 武漢正泰合法有效地擁有該物業的土地使用權。武漢正泰有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地，惟附註11所述地塊除外。就附註11所述地塊而言，其須受上述按揭所規限，武漢正泰有權佔有及使用該地塊，但該按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；

b. 武漢正泰已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

c. 武漢正泰有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第三類－由　貴集團持作開發	1,018,000,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	201,700,000
總計：	**1,219,700,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
65.	位於中國湖北省武漢市東湖新技術開發區民族大道以東、南湖大道以南的正榮•紫闕台	正榮•紫闕台位於民族大道以東、南湖大道以南。該物業所在地為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•紫闕台包括一塊地盤面積約為136,139.34平方米的地塊，將開發成一個總建築面積約為389,131.00平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該項目於估值日期尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮•紫闕台整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於二零八六年十月十七日屆滿。	於估值日期，該物業為空地。	4,826,800,000

附註：

1. 根根據日期為二零一六年十月十八日的國有建設用地使用權出讓合同－鄂WH(DHK)第2016-00036號，地盤面積約136,139.34平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予 貴公司擁有50.00%的合營企業武漢正榮正升置業有限公司(「武漢正升」)，作住宅用途的年期自土地交付日期起為期七十年。土地出讓金總額為人民幣4,586,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第武規(東開)第(2016) 125號，武漢正升已獲授上述地盤面積約136,139.34平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－鄂(2017)武漢市東開不動產權第0012131號，上述地盤面積約136,139.34平方米的土地的土地使用權已授予武漢正升，作住宅用途於二零八六年十月十七日屆滿。

4. 根據　貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類－由　貴集團持作未來開發	住宅	280,319.23	
	零售	2,277.10	
	地庫(包括停車位)	101,163.00	2,434
	配套設施	5,371.67	
	總計：	**389,131.00**	**2,434**

5. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：

於進行吾等的估值時，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於東湖新技術開發區的住宅用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較地盤的樓面地價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣18,000元(作住宅用途)。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

6. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

武漢正升合法有效地擁有該物業的土地使用權。武漢正升有權佔有、使用、出租及出售該物業土地。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	無
f.	建築工程施工許可證	無
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分類為「第四類－　貴集團在中國持作未來開發的物業」類別。

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
66.	位於中國安徽省合肥市新站區大眾路以東及淮海大道以北的正榮•悅都薈	正榮•悅都薈位於大眾路以東、淮海大道以北。該地塊所在區域為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮•悅都薈所佔地盤面積約120,704.58平方米，現正開發成一個住宅及商業開發項目，總建築面積約為369,583.70平方米。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零二零年五月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該在建工程總建築面積將約為248,240.08平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括正榮•悅都薈整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣3,048,000,000元，其中約人民幣1,406,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途及住宅用途分別於二零五七年三月二日及二零八七年三月二日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。	3,856,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年二月三日的國有建設用地使用權出讓合同－合地新站區經營2017第12號及日期為二零一七年二月三日的補充合同，地盤面積約120,704.58平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司全資附屬公司合肥正茂置業發展有限公司(「合肥正茂」)，作商業用途及住宅用途分別自土地交付日期起為期40年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,953,900,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第340101201750015號，合肥正茂已獲授上述地盤面積約120,704.58平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－皖2017合不動產權第37581號，上述地盤面積約120,704.58平方米的土地的土地使用權已授予合肥正茂，作商業用途的，於二零五七年三月二日屆滿，作住宅用途的，於二零八七年三月二日屆滿。

4. 根據合肥正茂獲授的13份建設工程規劃許可證－合規新建(民)許第2017-182、2017-183、2017-184、2017-185、2017-186、2017-187、2017-188、2017-189、2017-190、2017-191、2017-192、2017-215及2017-216號，總建築面積約248,510.05平方米的正榮•悅都薈部分已獲批准建設。

5. 根據合肥正茂獲授的3份建築工程施工許可證－第3401351707180101-SX-001至3401351707180101-SX-003號，有關地方部門已就正榮•悅都薈建築面積約248,240.05平方米的部分授出施工許可。

6. 根據合肥正茂獲授的3份預售許可證－合房預售證第20170788、20170789及20170790號， 貴集團有權向買方出售正榮•悅都薈的一部分(總建築面積約32,377.89平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	198,856.92	
	配套設施	4,304.83	
	地庫(包括停車位)	45,078.33	1,543
	小計：	**248,240.08**	**1,543**
第四類－由 貴集團持作未來開發	住宅	46,124.46	
	辦公	36,872.63	
	配套設施	364.03	
	地庫(包括停車位)	37,982.50	不適用
	小計：	**121,343.62**	**不適用**
	總計：	**369,583.70**	**1,543**

8. 該物業的在建工程市值將為人民幣3,329,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

9. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：

a. 就該物業部分(第三類)而言，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元(住宅單位)及每個停車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於新站區的住宅及商業用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較地點作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣7,300元至人民幣9,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 合肥正茂合法有效地擁有該物業的土地使用權。合肥正茂有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

b. 合肥正茂已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

c. 合肥正茂有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

11. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 （人民幣元）
第三類－由　貴集團持作開發	1,424,000,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	2,432,000,000
總計：	**3,856,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
67.	位於中國安徽省合肥市濱湖新區嘉陵江路以南及貴州路以東的都會1907	都會1907位於嘉陵江路以南、貴州路以東。該地塊所在區域為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 都會1907包括地盤面積約111,379.72平方米的一幅土地，現正開發成一個住宅及商業開發項目。該項目部分(「在建工程」)於估值日期在建且預計將於二零二零年七月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該在建工程總建築面積將約為70,325.12平方米。於估值日期，該項目餘下部分(「空地」)尚未動工。 於估值日期，該物業包括都會1907整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據　貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣674,000,000元，其中約人民幣442,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八七年三月四日屆滿。	於估值日期，該物業部分為在建，及該物業餘下部分為空地。	2,059,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年二月四日的國有建設用地使用權出讓合同－合地濱湖經營2017第002號及日期為二零一七年三月一日的補充合同，地盤面積約111,379.71平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司擁有25.00%權益的附屬公司合肥永拓置業發展有限公司(「合肥永拓」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣1,805,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第340101201790017號，合肥永拓已獲授上述地盤面積約111,379.71平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－皖2017合不動產權第0102791號，上述地盤面積約111,379.72平方米的土地的土地使用權已授予合肥永拓，作住宅用途的，於二零八七年三月四日屆滿。

4. 根據合肥永拓獲授的建設工程規劃許可證－合規建民許第2017448號，建築面積約70,325.12平方米的合肥•都會1907部分已獲批准建設。

5. 根據合肥永拓獲授的2份建築工程施工許可證－第3401341706140102-SX-001及3401341706140102-SX-002號，有關地方部門已就合肥•都會1907建築面積約70,325.12平方米的部分授出施工許可。

6. 根據合肥永拓獲授的7份預售許可證－合房預售證第20170817-20170821、20170817-20170792及20170817-20170819號， 貴集團有權向買方出售合肥•都會1907的一部分(總建築面積約59,521.67平方米)。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積(平方米)	停車位數目
第三類－由 貴集團持作開發	住宅	70,352.12	
	小計：	**70,325.12**	
第四類－由 貴集團持作未來開發	住宅	169,276.88	
	零售	2,540.00	
	配套設施	8,169.00	
	地庫(包括停車位)	84,916.00	不適用
	小計：	**264,901.88**	
	總計：	**335,227.00**	**不適用**

8. 根據 貴集團告知，該物業總建築面積約39,376.14平方米的多個住宅單位(第三類)已預售予多名第三方，總代價為人民幣673,689,434元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,200,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

10. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：

a. 就該物業部分(第三類)而言，吾等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、佈局及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於標的物業所在開發項目／樓宇及標的物業鄰近區域(樓宇狀況及設施與標的物業相似)內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣19,000元(住宅單位)。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價；及

b. 就該物業其餘部分(第四類)而言，吾等已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、地盤面積、外形及交通便利性)的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為位於濱湖新區的住宅用地，該等物業於二零一五年至二零一七年期間出售。該等可資比較地點作綜合住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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吾等的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 合肥永拓合法有效地擁有該物業的土地使用權。合肥永拓有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；

b. 合肥永拓已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及

c. 合肥永拓有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	部分
f.	建築工程施工許可證	部分
g.	預售許可證	部分
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 *(人民幣元)*
第三類－由　貴集團持作開發	652,000,000
第四類－由　貴集團持作未來開發	1,407,000,000
總計：	**2,059,000,000**

估 值 證 書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值
				人民幣元
68.	位於中國安徽省合肥市濱湖新區昌都路以東及珠江路以北正榮府	正榮府位於昌都路以東及珠江路以北。該位處為一個新開發區，市政設施及康樂設施等公共設施仍在開發中。 正榮府所佔地塊的地盤面積約為38,220.69平方米，現正開發為一個住宅開發項目。該項目部分於估值日期在建且預計將於二零二零年十月竣工。據　貴集團告知，竣工後，該項目總建築面積將約為103,373.00平方米。 於估值日期，該物業包括正榮府整個項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 據　貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,415,000,000元，其中約人民幣911,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零八七年四月十三日屆滿。	於估值日期，該物業在建造中。	954,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一七年三月十三日的國有建設用地使用權出讓合同－合地濱湖經營2017第037號及日期為二零一七年三月三十日的補充合同，地盤面積約38,220.69平方米的一幅土地的土地使用權已訂約出讓予　貴公司全資附屬公司合肥正裕置業發展有限公司(「合肥正裕」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。土地出讓金總額為人民幣850,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證－地字第340101201790018號，合肥正裕已獲授上述地盤面積約38,220.70平方米的地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地使用證－皖(2017)合不動產權第0126629號，上述地盤面積約38,220.69平方米的土地的土地使用權已授予合肥正裕，作住宅用途於二零八七年四月十三日屆滿。

4. 根據合肥正裕獲授的建設工程規劃許可證－合規建民許第2017538號，總建築面積約103,340.20平方米的正榮府已獲批准建設。

5. 根據合肥正裕獲授的建築工程施工許可證－第3401341707270101-SX-001號，有關地方部門已就正榮府建築面積約103,340.20平方米的部分授出施工許可。

6. 根據　貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積（平方米）	停車位數目
第三類－由　貴集團持作開發	住宅	78,424.00	
	配套設施	999.00	
	地庫（包括停車位）	23,950.00	518
	總計：	**103,373.00**	**518**

7. 該物業的在建工程市值將為人民幣1,744,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期完成並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等於估值時乃根據以下基礎及分析進行：

   於估值時，吾等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、佈局及交通便利性）的物業所在地的許多相關銷售案例。選定可資比較物業為標的物業鄰近區域（樓宇狀況及設施與標的物業相似）內其他新落成或將落成樓宇的住宅單位及停車位，該等物業於二零一七年出售。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣23,000元（住宅單位）及每個停車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、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該物業的假設單價。

9. 吾等已獲　貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

   a. 合肥正裕合法有效擁有該物業的土地使用權。合肥正裕有權佔有、使用、收益及處置該物業的土地；及

   b. 合肥正裕已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	有
c.	房屋所有權證	無
d.	建設用地規劃許可證	有
e.	建設工程規劃許可證	有
f.	建築工程施工許可證	有
g.	預售許可證	無
h.	建築工程竣工驗收證／備案表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的被分為「第三類－ 貴集團在中國持作開發」。

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零一四年七月二十一日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括經修訂及重列的組織章程大綱(「**大綱**」)及經修訂及重列的組織章程細則(「**細則**」)。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並且能夠行使自然人或法人團體(無論作為當事人、代理、承包商或其他身份)隨時或不時可予行使的任何及全部權力，而鑒於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。

(b) 本公司可藉特別決議案修改大綱訂明的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於二零一七年十二月十五日獲採納。以下載列細則中若干條文的概要。

(a) **股份**

(i) ***股份類別***

本公司的股本包括普通股。

(ii) ***更改現有股份或類別股份的權利***

根據開曼公司法的規定，如任何時候本公司股本分為不同類別股份，則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定)，可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。細則中關於股東大會的規定作出必

要修訂後，適用於各另行召開的股東大會，惟所需的法定人數(續會除外)須為不少於兩名合共持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的人士(或若股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。該類別股份的各持有人均有權在投票表決時就其所持的每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席的該類別股份持有人可要求以投票方式進行表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利，不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已予更改。

(iii) ***更改股本***

本公司可透過其股東普通決議案，以(a)藉增設其認為適當數目的新股份增加股本；(b)將所有或任何股本合併或分拆為面值大於或小於現有股份的股份；(c)將未發行的股份劃分為多個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者低的股份；(e)註銷於決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶任何投票權的股份作出撥備；(g)改變其股本的計值貨幣；及(h)按法律許可的任何方式並在法律所規定任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

(iv) ***股份轉讓***

根據開曼公司法及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)的規定，所有股份轉讓均須以一般通用或普通形式或由董事會可能批准的其他形式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署；或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納以機印簽立的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，股東總冊的股份不得移往任何股東分冊，而任何股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記並作登記。就任何股東分冊的股份而言，有關登記須於相關股份登記處辦理；股東總冊的股份則須於存置股東總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕為轉讓任何股份(並非已繳足股份)予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的任何股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份或轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記手續。

除非本公司已獲支付若干費用(上限為聯交所可能釐定應付的最高金額)、轉讓文據已繳付適當的印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(以及如轉讓文據由部分其他人士代為簽立，則授權該名人士的授權書)送達相關股份登記處或存置股東總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則的規限下，本公司可於董事會可能釐定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每一年度合計不得超過30日。

繳足股份不受任何轉讓限制(聯交所准許的限制除外)，亦不受任何留置權限制。

(v) ***本公司購回本身股份的權力***

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵守細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘並非在市場上或以投標方式購回股份，則必須設有最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

(vi) ***本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力***

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) ***催繳股款及沒收股份***

董事會可不時按其認為適當方式向股東催繳有關彼等各自所持股份的未繳付而依據其配發條件並無指定付款期的任何股款(不論按股份的面值或以溢價計算)。董事會可一次性或分期追收催繳股款。倘任何催繳股款或分期股款於指定付款日期或之前仍未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，但董事會可豁免全部或部分利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或現金等值)有關其所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的不超過20%的年利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期並無支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可在仍有任何部分催繳股款或催繳分期股款尚未繳付的情況下，向股東發出不少於14日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及可能將累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個指定付款日期(須為發出通知日期起計14日後)及付款地點，有關股東須於付款日期或之前繳付通知規定的款項。該通知亦須聲明，若截至指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的要求繳款，則所發出通知涉及的任何股份可於其後在支付通知所規定的款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收之日至付款日期止期間按董事會可能釐定的利率(不超過年息20%)計算的有關利息。

(b) **董事**

(i) ***委任、退任及免職***

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數至股東於股東大會可能釐定的董事人數上限(如有)。任何由此委任以填補臨時

空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於大會上膺選連任。任何由此委任加入現有董事會的董事，僅可任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並合資格於會上膺選連任。於釐定將於股東週年大會上輪席退任的董事或董事人數時，將不會計及任何獲董事會如此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪流告退。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須告退。每年將告退的董事須為自上次獲選連任或委任後任職最久的董事，但若多名董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另有協議)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事職務，除非表明有意建議該名人士膺選董事的通知書及該名人士表明願意參選的通知書經已送抵本公司總辦事處或註冊辦事處。該等通知書須於不早於寄發相關大會通告翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止期間寄發，而有關通知的通知期最少須有七日。

並無規定須持有本公司任何股份方合資格擔任董事職務，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事撤職(惟此舉不影響該董事就其與本公司所訂任何合約遭違反的損失而提出的任何索償)，亦可通過普通決議案委任他人接任。任何獲如此委任的董事須遵守「輪席退任」的條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況下須離職：

(aa) 辭任；

(bb) 身故；

(cc) 經裁定其精神失常且董事會決議解除其職務；

(dd) 破產、收到接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；

(ee) 遭法律禁止出任董事；

(ff) 未特別告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會決議解除其職務；

(gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所已規定其不再為董事；或

(hh) 由必要多數董事或根據細則以其他方式將其撤職。

董事會可不時委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會亦可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的一名或多名董事或其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

(ii) ***配發及發行股份及認股權證的權力***

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予任何特別權利的情況下，任何股份均可附帶或獲賦予本公司可藉普通決議案決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定)有關股息、投票、退還資本或其他方面的權利或限制。任何股份可於特定事件發生時或於指定日期按條款發行，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可按其可能不時釐定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

遺失以不記名方式發行的認股權證，將不就該等認股權證獲補發證書，除非董事會在無合理疑點的情況下信納相關原有證書已遭損毀，且本公司已按董事會認為合適的形式就補發任何有關證書收取相關彌償。

在開曼公司法、細則條文及(如適用)有關地區(定義見細則)任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、代價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發或發售股份，或就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續而向登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士配發、發售股份或就此授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會無須作出上述行動。然而，因此而受影響的股東在任何情況下概不屬於或被視為另一類別股東。

(iii) ***處置本公司或其任何附屬公司資產的權力***

細則並無載列有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事會可行使及作出本公司可行使、進行或批准而細則或開曼公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或進行的一切權力、行動及事宜。倘該權力或行動由本公司在股東大會規定，則該項規定不得使董事會先前所作且如無制定該項規定原應有效的任何行動無效。

(iv) ***借貸權力***

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或質押，並在開曼公司法的規限下發行本公司債權證、債券股、債券及其他證券(不論作為本公司或任何第三方任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押)。

(v) ***酬金***

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或本公司於股東大會上(視乎情況而定)不時釐定的一般酬金。該等酬金(除釐定有關金額的決議案另有規定外)將按董事協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，或倘為任期僅為應付酬金相關期間內一段時間的任何董事，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務而合理產生的一切開支。該等酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責的服務，則可獲付由董事會釐定的特別或額外酬金，作為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事)、前任僱員及其供養人士或上述任何一類或多類人士設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或以本公司資金向任何計劃或基金供款。

董事會亦可在須遵守或無須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及其供養人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或其供養人士根據任何上述計劃或基金享有或可享有者以外的退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前及預期退休時，或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) ***離職補償或付款***

凡向任何現任董事或前任董事支付款項作為離職補償或其退任代價或相關付款(並非合約規定或法定須付予董事者)，必須由本公司於股東大會批准。

(vii) ***為董事提供貸款及貸款抵押***

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。倘一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一間公司的控股權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或為該公司向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) ***披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益***

董事可於擔任董事職務期間兼任本公司的任何其他受薪職位或職務(惟不可擔任本公司的核數師)，有關任期及條款由董事會決定。除根據或按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可獲支付所兼任職位或職務的酬金(不論以何種方式支付)。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、高級職員或股東，而無須向本公司或股東交代其

因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事會亦可促使按其在各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司董事或高級職員的任何決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而不具有與本公司訂立合約的資格。任何該等合約或董事以任何方式於其中享有權益的任何其他合約或安排亦不會因此失效。如上所述參與訂約或享有權益的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係向本公司交代其自任何此等合約或安排所獲得的任何溢利。倘董事以任何方式於與本公司訂立或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，須於實際可行情況下在最近期董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權基於任何直接或間接擁有本公司股份權益的人士未向本公司披露其權益而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的任何權利。

董事不得就其或其緊密聯繫人享有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)，即使投票，其投票不得計算在內，該董事亦不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

(aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；

(bb) 就董事或其緊密聯繫人單獨或共同以擔保或彌償保證或透過提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證；

(cc) 有關發售本公司或本公司發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券或由彼等提呈發售其股份或債券或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益；

(dd) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員的福利包括採納、修訂或執行(i)任何董事或其緊密聯繫人可能受益的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)為本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員而設的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無享有的特權或利益；及

(ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司該等股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(c) **董事會議事程序**

董事會可於全球任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式另行規範會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(d) **修訂組織章程文件及本公司名稱**

在開曼群島法例准許及在細則的規限下，更改或修訂本公司大綱及細則或更改本公司名稱，僅可由本公司以特別決議案方式批准進行。

(e) **股東大會**

(i) ***特別及普通決議案***

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或其受委代表或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據開曼公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，「普通決議案」是指在股東大會(須及時發出大會通告)上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由所有股東簽署或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(ii) ***表決權及要求投票表決的權利***

受有關任何類別股份當時所附任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限，於任何股東大會上：(a)以投票方式表決，每位親身或以受委代表出席的股東或(若股東為公司)其正式授權代表，可按在本公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每持有一股繳足或已

入賬列為繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期繳款前已繳付或入賬列為實繳的股份就該情況而言不得作繳足股款論；及(b)以舉手方式表決時，親身或(若股東為公司)其正式授權代表或受委代表每人可投一票。若股東為結算所(定義見細則)或其代名人而委派超過一位代表，舉手表決時每一位受委代表均可舉手投票一次。投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席或會根據上市規則允許決議案以舉手方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。倘允許以舉手方式表決，在宣佈以舉手方式表決結果時或之前，投票表決的要求可由下列人士提出(於各情況下，由親身出席的股東或受委代表或正式授權公司代表提出)：

(A) 最少兩位股東；

(B) 持有不少於有權於會上投票的全體股東投票權總額十分之一的任何一位或多位股東；或

(C) 持有賦予其於會上投票權利的本公司股份的實繳股款總額不少於賦予其該項權利的全部股份實繳股款總額十分之一的一位或多位股東。

倘某結算所或其代名人乃本公司股東，該等股東可授權其認為適當的人士在本公司任何大會或任何類別股東的大會上擔任代表，倘超過一名代表獲授權，授權書上須註明每位授權代表相關的股份數目及類別。按此規定獲授權的人士將被視作已獲正式授權，而毋須作進一步證明，並有權行使其所代表的結算所或其代名人可行使的同等權利及權力，猶如本身為個人股東，包括以舉手方式個別投票的權利。

倘本公司知悉，根據上市規則，任何股東須就任何特定決議案放棄投票或就任何特定決議案只可投贊成或反對票，任何該等股東或代表該等股東所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

(iii) ***股東週年大會***

本公司須每年(本公司採納細則的年度除外)舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所可能批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

(iv) ***會議通告及議程***

本公司股東週年大會最少須發出21日的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14日的書面通告。通告期並不包括送達或視作送達當日，亦不包括發出通告當日，且通告須列明舉行會議的時間、地點及議程以及將於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須說明有關事項的一般性質。

除非另有明文規定，任何根據細則發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以郵寄方式送達股東的登記地址，或(如屬通告)於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知本公司香港地址，有關地址將被視為其作此用途的登記地址。在開曼公司法及上市規則的規限下，任何通告或文件亦可由本公司以電子方式送達或交付至有關股東。

雖然本公司可於較上述者短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

(i) 如為召開股東週年大會，獲有權出席並於會上投票的本公司全體股東同意；及

(ii) 如為召開任何其他會議，獲持有本公司總投票權不少於95%的大多數有權出席並於會上投票的股東同意。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的事項均被視為特別事項，惟被視為普通事項的若干常規事項除外。

(v) ***大會及另行召開的類別股東大會的法定人數***

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會(續會除外)，所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

(vi) *受委代表*

有權出席本公司大會並在會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表無須為本公司股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，代表公司股東的受委代表有權行使該股東若為個人股東所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派受委代表投票。

委任代表的文據必須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票(或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定)。

(f) **賬目及核數**

董事會須安排妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及開曼公司法所規定的所有其他必要事項(包括本公司全部貨品買賣)，以真實及公平地反映本公司狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經開曼公司法准許或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本，並於股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則規定於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取簡明財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。簡明財務報表須隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於不遲於股東大會舉行日期前21日，寄予該等同意並選擇收取簡明財務報表的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。

核數師將根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

(g) **股息及其他分派方式**

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

(i) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；

(ii) 所有股息須按派息期間任何時段部分的實繳股款按比例分攤及派付；及

(iii) 如股東現時欠付本公司催繳股款、分期股款或其他款項，董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等結欠的全部數額(如有)。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

(aa) 該等股息全部或部分透過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息(或其部分)以代替上述配發；或

(bb) 有權獲派息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而並無給予股東選擇收取現金股息以代替上述配發的任何權利。

以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可以郵寄支票或股息單的形式支付。所有支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。有關支票或股息單一經付款銀行兑現，即表示本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就彼等所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或等值代價)其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的息率(如有)支付不超過年息20厘的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司無須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次不獲兑現，或首次因無法送達而被退回，本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

(h) **查閱公司記錄**

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的股東名冊(惟股東名冊暫停登記的情況除外)，且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

(i) **少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(j) **清盤程序**

本公司由法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附關於可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部實繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及

(ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產仍會分配，以令損失盡可能分別按股東所持股份的實繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論是自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及按開曼公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物(不論該等資產為一類或多類不同的財產)分發予股東，且清盤人可就此為由此將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定在股東或不同類別股東以及同一類別各股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) **認購權儲備**

倘開曼公司法並無禁止或以其他方式遵守開曼公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於二零一四年七月二十一日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟此節概不表示已包括所有適用條件及例外情況，亦不表示為開曼公司法及稅務方面全部事項的總覽(該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定)。

(a) **公司業務**

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交一份年度報告，並按其法定股本數額支付費用。

(b) **股本**

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。倘公司根據任何安排配發以溢價發行的股份作為收購或註銷任何其他公司股份的代價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的規定(如有)以公司不時釐定的方式用於(包括但不限於)下列各項：

(i) 向股東作出分派或派付股息；

(ii) 繳足該公司將以繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；

(iii) 開曼公司法第37條規定的任何方式；

(iv) 撇銷該公司的開辦費用；及

(v) 撇銷該公司因發行任何股份或債券而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

儘管有上述規定，除非在緊隨建議作出分派或派付股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

倘組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) **就購回公司或其控股公司的股份提供財務資助**

開曼群島並無禁止公司就購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助的法律。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則進行。

(d) **公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份，而為免生疑，在公司組織章程細則條文規限下，修改任何股份所附權利屬合法，以規定該等股份將予贖回或須被如此贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份。倘組織章程細則未就購回股份方式及條款授權，則須經公司通過普通決議案批准購回股份的方式及條款。公司僅可贖回或購回本身已繳足股款的股份。此外，倘公司贖回或購回其任何股份將導致該公司再無任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則公司不得進行上述贖回或購回。再者，除非該公司緊隨建議撥款日期後仍有能力清還在日常業務過程中到期的債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

已由公司購回或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟倘根據開曼公司法第37A(1)條的規定而持有，則應分類為庫存股份。任何該等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許該項購回的特定條文。公司董事可依據公司的組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) **股息及分派**

待通過開曼公司法規定的償債能力測試及在公司的組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，該公司可從股份溢價賬中派付股息及作出分派。此外，根據在開曼群島可能具有說服力的英國判例，股息可從溢利中撥付。

只要公司持有庫存股份，概不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得就庫存股份以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

(f) **保障少數股東及股東的訴訟**

預期開曼群島法院通常會依循英國案例(尤其是Foss v. Harbottle案的規則及該案例的例外情況)，准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以質疑超越權力範圍、違法、欺詐少數股東(由對本公司擁有控制權者執行)或須獲認可(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過(即並未獲大多數股東通過)的行為。

倘公司(並非銀行)的股本分拆為股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示呈報有關事務。此外，任何公司股東均可向法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

(g) **出售資產**

並未就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，預期董事將會履行以謹慎、勤勉及技巧行事的責任，達致合理審慎人士於可資比較情況下行使的標準，以及根據英國普通法(開曼群島法庭通常遵循者)就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任。

(h) **會計及核數規定**

公司須保存適當賬目的記錄，內容有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產與負債。若未能按要求保存能夠真實公允地反映公司事務狀況及闡釋所進行交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島內的任何其他地點存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(二零一三年修訂本)發出的法令或通知後，按該法令或通知的規定，以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

(i) **外匯管制**

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

(j) **稅項**

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣的承諾：

(i) 於開曼群島制定有關就溢利或收入或收益或增值徵稅的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司無須就下列事項繳納就溢利、收入、收益或增值徵收的稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項：

(aa) 本公司股份、債券或其他債務或有關事項；或

(bb) 預扣全部或部分稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項。

對本公司所作承諾自二零一七年九月十九日起計為期二十年。

開曼群島現時並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干工具的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司而言可能屬重大的稅項。

(k) **轉讓股份的印花稅**

開曼群島公司在開曼群島轉讓股份無須繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

(l) **給予董事的貸款**

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

(m) **查閱公司記錄**

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司記錄或索取副本，惟根據公司組織章程細則所載彼等可享有該等權利。

(n) **股東名冊**

開曼群島獲豁免公司可在其可能不時釐定的任何國家或地區(無論在開曼群島境內或境外)存置其股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址不會作為公開記錄供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(二零一三年修訂本)發出的法令或通知後的有關規定。

(o) **董事及高級職員登記冊**

根據開曼公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員登記冊，該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事及高級職員如有任何變動(包括該等董事及高級職員姓名的變動)，須於30日內通知註冊處處長。

(p) **清盤**

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下)有權頒令清盤。

倘公司(適用具體規則的有限期的公司除外)以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤(因其無法支付到期債務)，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

倘公司股東提出自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司業務和分配資產。

公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(ii)就出資人及債權人的利益而言，法院的監督將令公司能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令就所有目的擁有效力，猶如其為由法院進行公司清盤的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人。倘出任正式清盤人的人士超過一名，法院須聲明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任時是否須提供任何保證及何種保證。倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，則公司的所有財產概由法院保管。

(q) **重組**

重組及合併可於就此召開的大會上由佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能對股東所持股份給予公平值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

(r) **收購**

倘公司提出建議收購另一間公司的股份，而於收購建議提出後四個月內持有收購建議涉及的股份不少於90%的持有人接納收購建議，則收購人可於該四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任。除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

(s) **彌償保證**

開曼群島法例對於公司組織章程細則內可能規定的關於對高級職員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，除非法院認為任何有關條文有違公共政策(例如表示對犯罪的後果作出彌償保證的條文)。

A. 有關本集團的其他資料

1. 本公司註冊成立

我們於二零一四年七月二十一日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於香港設立營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓，並已於二零一七年八月十日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。鄺燕萍(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓)已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件及通知。

由於我們在開曼群島註冊成立，故我們的企業架構及組織章程大綱及組織章程細則須遵守開曼群島相關法律及法規。開曼群島相關法律及法規的概要及組織章程大綱及組織章程細則的概要載於附錄四。

2. 本公司的股本變動

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000.00美元，分為5,000,000股每股面值0.01美元的股份。

自本公司註冊成立日期起直至本招股章程日期，本公司股本發生以下變動：

- 於二零一四年七月二十一日，本公司按面值向Walkers Nominees Limited(作為初始認購方)配發及發行一股股份，而該股股份已於同日按面值轉讓予Warm Shine；
- 於二零一七年七月十三日，3,618股每股面值0.01美元的股份已按面值配發及發行予Warm Shine；
- 於二零一七年七月十三日，37,876股每股面值0.01美元的股份已按面值配發及發行予RoYue；
- 於二零一七年七月十三日，3,630股每股面值0.01美元的股份已按面值配發及發行予RoSheng；
- 於二零一七年七月十三日，2,375股每股面值0.01美元的股份已按面值配發及發行予RoJing；
- 於二零一七年八月二十四日，2,500股每股面值0.01美元的股份已由本公司配發及發行予Sky Bridge，以換取由華博持有的Blooming Force所有已發行股本。

於股份拆細及資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後(但並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，且並無計及因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)，本公司法定股本將為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份，其中4,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份將以繳足或入賬列作繳足的方式發行，而1,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份仍未發行。

除本分節及「股本」所披露者外，本公司股本自註冊成立以來並無變動。

3. **本公司股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案**

根據股東於二零一七年十二月十五日通過的書面決議案：

(a) 本公司於上市後有條件批准及採納組織章程大綱及細則；

(b) 待(1)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將發行的股份(包括因超額配股權或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)上市及買賣；(2)發售價於定價日釐定及(3)包銷商於包銷協議項下責任成為無條件，且並無根據其條款或其他原因予以終止(就各自而言於包銷協議可能指定的日期之時或之前)：

(i) 全球發售獲批准而董事獲授權根據全球發售配發及發行新股份；

(ii) 超額配股權的授出獲批准；

(iii) 建議上市獲批准及董事獲授權落實上市；

(iv) 董事獲授權將本公司每股面值0.01美元的每股已發行及未發行股份分拆為1,000股每股面值0.00001美元的股份，故於分拆後，本公司的法定股本為50,000美元，分為5,000,000,000股每股面值0.00001美元的股份；

(v) 倘本公司的股份溢價賬具備充裕結餘，或因根據全球發售發行發售股份而取得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬項下進賬額合共29,500美元撥充資本，按緊接全球發售成為無條件之日前當日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人各自的持股比例(惟並無股東有權獲配發或發行任何碎股)，按面值向該等股份持有人(或按彼等可能作出的指示)配發及發行合共2,950,000,000股入賬列為繳足股份，而根據本決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在所有方面均享有同等地位；

(vi) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或有關可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將會或可能須行使上述權力的要約、協議或選擇權，惟董事配發或同意將予配發的股份(根據(a)供股、(b)以股代息計劃或根據組織章程細則配發股份以代替全部或部分股份股利的類似安排、(c)根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使或(d)可轉換為股份或於通過有關決議案日期前已發行的任何認股權證或證券所附任何認購權或轉換權獲行使或(e)股東在股東大會授出的特別授權而進行者除外)的股份總數不得超逾緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份總數的20%(但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，且並無計及因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)。該授權的有效期自決議案獲通過開始直至下列最早發生者屆滿：我們下屆股東週年大會結束時、任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時及股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項決議案當日(「**適用期間**」)；

(vii) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市且就此而言獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，其股份總數不超過緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份總數的10%(惟不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，且並無計及因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)，而該授權於適用期間一直生效；及

(viii) 擴大上文(vi)段所述的一般無條件授權，方法為在董事根據該一般授權可能配發或有條件或無條件同意將予配發的本公司股份總數之上，加上相當於本公司根據上文(vii)段所述購回股份的授權購回的本公司股本總面值，惟該經擴大金額不得超過股份拆細、緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份總數的10%(惟不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，且並無計及因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)；及

(c) 待(1)上市委員會批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣；及(2)股份於聯交所主板開始買賣後，(i)採納購股權計劃獲批准及(ii)董事會獲授權配發、發行及買賣因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使的股份。

4. 我們的附屬公司及合營企業

截至最後實際可行日期，我們在122家附屬公司中擁有權益，其中61家為項目公司，且我們亦於十二家合營企業中擁有權益。我們的附屬公司及合營企業的詳情載列如下：

海外附屬公司

公司名稱、註冊成立日期及地點	截至最後實際可行日期的已發行／註冊股本	主要業務活動	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
1. Blooming Force (二零一五年十月二日，英屬處女群島)	1.00美元	投資控股	本公司(100%)
2. 明兆 (二零一三年九月十八日，香港)	1.00港元	投資控股	Blooming Force (100%)
3. Zhenro International (二零一四年七月二十三日，英屬處女群島)	0.01美元	投資控股	本公司(100%)
4. Zhenro HK (二零一四年十月九日，香港)	1.00港元	投資控股	Zhenro International (100%)
5. 正榮新加坡 (二零零二年九月三日，新加坡)	100新加坡元	交易諮詢及投資	Zhenro International (100%)

中國項目公司

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
上海項目			
1. 上海御天 (二零一四年三月十四日)	50百萬元	上海虹橋 • 正榮府	正榮地產控股(100%)
		上海虹橋財富中心	
2. 上海御品 (二零一三年十一月十二日)	100百萬元	上海虹橋 • 正榮中心	正榮地產控股(100%)
3. 上海御園 (二零一三年四月十七日)	100百萬元	上海正榮 • 國領	正榮地產控股(100%)
4. 上海御尊 (二零一三年十一月十三日)	50百萬元	上海正榮 • 御首府	正榮地產控股(90%)
		嘉興 • 2017嘉秀洲－044 *(項目位於嘉興)*	福建昌源建設有限公司*(10%)
5. 上海御楓 (二零一四年三月十三日)	325.5百萬元	上海正榮 • 璟園	正榮地產控股(90%)
			福建昌源建設有限公司*(10%)
南京項目			
6. 南京房地產 (二零一三年九月二十七日)	100百萬元	南京正榮 • 潤江城	正榮地產控股(100%)
7. 南京置業 (二零一三年九月十一日)	110百萬元	南京正榮 • 潤錦城	正榮地產控股(100%)
8. 南京投資 (二零一三年十月十五日)	100百萬元	南京正榮 • 潤峯	正榮地產控股(100%)
9. 南京德信 (二零一六年一月二十二日)	100百萬元	正榮 • 濱江紫闕	江西房地產(100%)(1)
10. 滁州正宏 (二零一七年八月十日)	50百萬元	滁州正榮府	南京正升(100%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
蘇州項目			
11. 蘇州置業 (二零一三年八月十二日)	159,462,900元	蘇州正榮 • 國領	正榮地產控股(62.71%) 平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)* (37.29%)
12. 蘇州房地產 (二零一四年二月十二日)	98,254,300元	蘇州正榮 • 華府	正榮地產控股(51.91%) 平潭億隆投資管理合夥企業(有限合夥)* (48.09%)
13. 蘇州投資 (二零一四年八月七日)	100百萬元	蘇州正榮 • 悅嵐山	正榮地產控股(100%)
14. 蘇州蘇通 (二零一五年十二月三日)	50百萬元	蘇州正榮 • 悅玲瓏	正榮地產控股(80%) 蘇州乾昇貿易有限公司*(20%)
15. 蘇州正瑞置業 (二零一六年十二月十二日)	100百萬元	蘇州 • 悅棠灣花苑	蘇州正興(100%)
16. 蘇州正潤 (二零一七年三月三日)	100百萬元	蘇州 • 蘇地2016-WG-77	蘇州正興(51%) 蘇州金輝居業有限公司*(49%)
17. 蘇州正信 (二零一七年七月一日)	17百萬元	蘇州 • 320582004060 GB00020 蘇州 • 320582004060 GB00022	正榮正茂(100%)
18. 蘇州正豐 (二零一七年七月十四日)	100百萬元	蘇州 • 320517503401	江西房地產(100%)
19. 蘇州正利 (二零一七年十月二十六日)	100百萬元	蘇州 320582008085GB00021	蘇州正興(100%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
合肥項目			
20. 合肥正茂 (二零一七年二月二十日)	100百萬元	合肥 • 悅都薈	莆田財富中心(100%)
21. 合肥永拓 (二零一七年二月二十七日)	400百萬元	合肥 • 都會1907	南京德信(25%) 合肥皓智鑫宸投資有限公司*(17%) 北京遠坤房地產開發有限公司*(17%) 合肥旭輝企業管理有限公司*(17%) 北京東興聯永同昌投資管理有限公司*(8%) 合肥萬隆瀚海投資管理有限公司*(8%) 北京遠盛昌房地產開發有限公司*(8%)
22. 合肥正裕 (二零一七年三月十日)	125百萬元	合肥正榮府	南京房地產(100%)(2)
武漢項目			
23. 武漢正泰 (二零一六年五月三十一日)	50百萬元	武漢 • 正榮府	正榮地產控股(100%)
長沙項目			
24. 長沙置業 (二零一三年三月六日)	60百萬元	長沙正榮財富中心	江西房地產(100%)
25. 湖南秀山麗水 (二零零五年十一月十六日)	8百萬元	長沙濱江 • 正榮府	長沙置業(100%)
西安項目			
26. 西安景恒 (二零一三年十一月二十七日)	50百萬元	正榮 • 彩虹谷	福建景恒(100%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
27. 西安景齊 (二零一六年二月十九日)	5百萬元	西安 • QJ10-8-484及 西安 • QJ10-8-485	福建景恒(100%)
天津項目			
28. 天津置業 (二零一四年四月二十一日)	100百萬元	天津正榮 • 潤璟灣	正榮地產控股(100%)
29. 天津正宏 (二零一六年三月三日)	50百萬元	天津正榮 • 正榮府	南昌置業(100%)
30. 正榮正興 (二零一六年八月十五日)	50百萬元	天津 • 津南紅(掛) 2016-099	天津榮泰(100%)
福州項目			
31. 閩侯投資 (二零一三年三月六日)	50百萬元	福州正榮財富中心	正榮地產控股(85%) 名業商旅發展(福建)有限公司*(15%)
32. 馬尾置業 (二零一四年二月二十一日)	80百萬元	馬尾正榮財富中心	正榮地產控股(100%)
33. 閩侯置業 (二零一二年二月六日)	50百萬元	福州正榮 • 潤園	福州置業(63%) 名業商旅發展(福建)有限公司*(30%) 福建景盛建築工程有限公司*(7%)
34. 福州投資 (二零一六年一月六日)	50百萬元	福州正榮府	福州置業(51%) 江西房地產(49%)
35. 福州置業 (二零零七年十二月十四日)	50百萬元	正榮 • 潤城 平潭 • 正榮府二期 *(項目位於平潭)*	正榮地產控股(100%)
36. 馬尾房地產 (二零一六年二月二十四日)	60百萬元	馬尾正榮 • 悅瀾山	福州置業(100%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
37. 閩侯正升 (二零一六年四月二十日)	50百萬元	福州正榮 • 悅瀾灣	福州置業(80%) 福建鴻元瑞騰投資有限公司*(20%)
38. 福州正泰 (二零一七年十一月三日)	50百萬元	福州正榮 • 悅璟台	福州置業(100%)
39. 蘇州正升 (二零一七年十一月十五日)	50百萬元	福州馬尾 • 馬宗地2017-07	福州置業(100%)
南平項目			
40. 南平置業 (二零一二年六月二十八日)	50百萬元	南平正榮財富中心	江西房地產(51%) 莆田軍奇明貿易有限公司*(45%) 福州置業(4%)
平潭項目			
41. 平潭置業 (二零一三年十一月二十二日)	100百萬元	平潭正榮 • 潤海	福州置業(51%) 福建海博股權投資中心(有限合夥)*(20%) 福建匯源國際商務會展有限公司*(10%) 福州遠啟投資管理有限公司*(10%) 周笑華先生*(5%) 翟煒先生*(2%) 胡連榮先生*(2%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
42. 平潭投資 (二零一五年三月十九日)	50百萬元	平潭正榮 • 御湖灣	福州置業(51%) 廈門華閩投資管理有限公司*(15%) 福州遠啟投資管理有限公司*(10%) 胡連榮先生*(10%) 福建億方田投資發展有限公司*(7%) 周笑華先生*(5%) 翟煒先生*(2%)
43. 正榮山田正泰 (二零一六年十一月二日)	50百萬元	平潭正榮 • 悅湖灣	福州置業(51%) 廈門華閩投資管理有限公司*(18%) 福州遠啟投資管理有限公司*(10%) 福建省榮譽旅遊發展有限公司*(10%) 周笑華先生* (5%) 董須義先生* (4%) 翟煒先生* (2%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
44. 平潭正升 (二零一七年六月二十日)	50百萬元	平潭 • 正榮府一期	福州置業(75%)
			福建省榮譽旅遊發展有限公司(12%) *
			廈門華閩投資管理有限公司(5%)*
			福州遠啟投資管理有限公司(4%)*
			福建域融工程機械服務有限公司(2%)*
			周笑華(2%)*
莆田項目			
45. 莆田投資 (二零一三年十一月十五日)	100百萬元	莆田正榮 • 潤璟	正榮地產控股(99%)
			莆田置業(1%)
46. 莆田財富中心 (二零一二年六月四日)	100百萬元	莆田正榮財富中心	莆田置業(100%)
47. 莆田房地產 (二零一零年十一月十二日)	30百萬元	莆田正榮 • 御品蘭灣	莆田置業(100%)
48. 莆田置業 (二零零五年四月十八日)	100百萬元	莆田正榮 • 時代廣場	江西房地產(100%)
		莆田正榮 • 御品世家	
		莆田正榮 • 荔園華府	
		莆田濱溪 • 正榮府	

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
49. 莆田玉湖 (二零一六年一月十三日)	80百萬元	莆田 • 正榮府	江西房地產(100%)
50. 正榮正宏莆田 (二零一六年九月八日)	80百萬元	莆田正榮 • 木蘭紫闕	莆田置業(100%)
51. 莆田正潤 (二零一七年五月十八日)	80百萬元	莆田 • PS Pai PS-2017-10	莆田置業(100%)
52. 蘇州正升 (二零一七年八月二日)	50百萬元	莆田石獅 • 正榮府	莆田置業(100%)
南昌項目			
53. 南昌紅谷 (二零一三年十一月十四日)	100百萬元	南昌正榮 • 學府壹號	南昌置業 (100%)
54. 南昌新建 (二零一三年十一月五日)	50百萬元	南昌正榮 • 潤城	南昌置業(100%)[3]
55. 南昌世歐 (二零零七年十一月三十日)	50百萬元	南昌正榮 • 御朝陽 ① 御峯 ② 御品 ③ 御尊 ④ 御園 ⑤ 十里江山	南昌置業(100%)
56. 南昌置業 (二零零二年十一月二十六日)	105百萬元	南昌正榮 • 大湖之都	江西房地產(100%)
57. 南昌正創 (二零一六年七月十八日)	50百萬元	南昌經開 • 正榮府	正榮地產控股(100%)
58. 南昌正榮正興 (二零一六年八月一日)	50百萬元	南昌正榮 • 西湖紫闕	正榮地產控股(100%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
宜春項目			
59. 江西房地產 (一九九九年七月九日)	10億元	宜春正榮 • 御品濱江 宜春正榮 • 麗景濱江	正榮地產控股(100%)
濟南項目			
60. 濟南正啟 (二零一七年十二月七日)	10百萬元	濟南第2017-G131號 濟南第2017-G122號	濟南正馳(100%)
嘉興項目			
61. 嘉興榮坤 (二零一七年十一月十日)	50百萬元	九龍山項目	上海房地產(100%)

其他中國附屬公司

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	主要業務活動	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
1. 福州滙衡 (二零一七年七月二十八日)	人民幣 10百萬元	交易諮詢及投資	Zhenro HK (100%)
2. 福州豐澤威 (二零一七年六月十二日)	人民幣 10億元	物業開發	福州滙衡(95%) 明兆(5%)
3. 福州華策 (二零一七年六月十五日)	人民幣 200百萬元	商業物業管理	福州豐澤威(100%)
4. 福州駿泰 (二零一七年六月十六日)	人民幣 800百萬元	商業物業管理	福州豐澤威(100%)
5. 正榮地產控股 (二零一五年七月二十二日)	3,450百萬元	境內控股公司	福州華策(18.46%) 福州駿泰(81.54%)
6. 南京正升 (二零一六年四月二十二日)	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
7. 安徽置業 (二零一六年六月一日)	200百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
8. 福建景恒 (二零一三年十一月七日)	10百萬元	房地產投資	江西房地產(100%)
9. 景恒商業 (二零一四年六月二十四日)	0.5百萬元	物業管理	西安景恒(100%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本（人民幣）	主要業務活動	截至最後實際可行日期的股東（股權百分比）
10. 西安景域 (二零一六年六月三十日)	5百萬元	房地產開發	福建景恒(100%)
11. 天津榮泰 (二零一六年三月二十九日)	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
12. 南昌正榮正升 (二零一六年九月二十日)	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
13. 正榮正創 (二零一六年七月二十八日)	5百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
14. 福建房地產 (二零一四年二月十四日)	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
15. 正榮正興(福州) (二零一六年六月十二日)	50百萬元	房地產投資	正榮地產控股(100%)
16. 上海房地產 (二零一六年五月二十日)	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
17. 正榮正豐 (二零一六年九月十九日)	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
18. 正榮正宏(上海) (二零一六年十一月十四日)	50百萬元	房地產開發及物業管理	正榮地產控股(100%)
19. 蘇州正興 (二零一六年五月五日)	50百萬元	房地產開發及房地產投資	正榮地產控股(100%)
20. 正榮正泰 (二零一六年十一月二十五日)	100百萬元	房地產投資及房地產開發	正榮地產控股(100%)
21. 正榮商業 (二零一四年五月二十六日)	50百萬元	業務管理及物業管理	正榮地產控股(100%)
22. 莆田商業管理 (二零一四年六月十二日)	10百萬元	業務管理及物業管理	正榮商業(100%)
23. 福州商業 (二零一六年六月八日)	1百萬元	業務管理及物業管理	正榮商業(100%)
24. 長沙商業 (二零一六年七月十九日)	1百萬元	業務管理及物業管理	正榮商業(100%)
25. 南京永拓 (二零一七年一月二十四日)	500百萬元	房地產開發	南京德信(100%)
26. 鄭州置業 (二零一七年四月十八日)	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
27. 鄭州正萬 (二零一七年六月六日)	10百萬元	房地產開發	鄭州置業(100%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本（人民幣）	主要業務活動	截至最後實際可行日期的股東（股權百分比）
28. 鄭州榮裕 （二零一七年六月六日）	10百萬元	房地產開發	鄭州置業(100%)
29. 鄭州榮萬 （二零一七年六月七日）	10百萬元	房地產開發	鄭州置業(100%)
30. 鄭州榮鼎 （二零一七年六月七日）	10百萬元	房地產開發	鄭州置業(100%)
31. 鄭州正創 （二零一七年六月九日）	10百萬元	房地產開發	鄭州置業(100%)
32. 鄭州正景 （二零一七年六月十四日）	10百萬元	房地產開發	南昌正榮正升(35%) 正榮正豐(35%) 天津榮泰(30%)
33. 鄭州正慶 （二零一七年六月十四日）	10百萬元	房地產開發	南昌正榮正升(35%) 正榮正豐(35%) 天津榮泰(30%)
34. 鄭州正啟 （二零一七年六月十四日）	10百萬元	房地產開發	南昌正榮正升(35%) 正榮正豐(35%) 天津榮泰(30%)
35. 鄭州正訊 （二零一七年六月十四日）	10百萬元	房地產開發	南昌正榮正升(35%) 正榮正豐(35%) 天津榮泰(30%)
36. 鄭州正旺 （二零一七年六月十四日）	10百萬元	房地產開發	南昌正榮正升(35%) 正榮正豐(35%) 天津榮泰(30%)
37. 鄭州正馳 （二零一七年六月十四日）	10百萬元	房地產開發	南昌正榮正升(35%) 正榮正豐(35%) 天津榮泰(30%)
38. 鄭州正騰 （二零一七年六月十四日）	10百萬元	房地產開發	南昌正榮正升(35%) 正榮正豐(35%) 天津榮泰(30%)
39. 南昌榮科 （二零一七年四月十一日）	10百萬元	房地產開發	南昌正榮正升(100%)
40. 濟南正宏 （二零一七年八月十八日）	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
41. 合肥正華 （二零一七年八月八日）	100百萬元	房地產開發	江西房地產(100%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本（人民幣）	主要業務活動	截至最後實際可行日期的股東（股權百分比）
42. 蘇州正隆 （二零一七年七月一日）	100百萬元	房地產開發	正榮正茂(100%)
43. 正榮正茂 （二零一六年十月二十八日）	100百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
44. 莆田正豐 （二零一七年十二月七日）	80百萬元	房地產開發	莆田置業 (100%)
45. 天津榮基 （二零一七年十二月八日）	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股 (100%)
46. 贛州正碧 （二零一七年十二月十二日）	10百萬元	房地產開發	南昌世歐 (100%)
47. 正茂平潭 （二零一七年七月十八日）	50百萬元	房地產開發	福州置業(75%) 福建省榮譽旅遊發展有限公司(12%) * 廈門華閩投資管理有限公司(5%)* 福州遠啟投資管理有限公司(4%)* 福建域融工程機械服務有限公司(2%)* 周笑華(2%)*
48. 濟南榮鼎 （二零一七年十月十一日）	10百萬元	房地產開發	濟南正宏(100%)
49. 濟南榮璽 （二零一七年十月三十日）	10百萬元	房地產開發	濟南正宏(100%)
50. 濟南正馳 （二零一七年十一月一日）	10百萬元	房地產開發	濟南正宏(100%)
51. 山東置業 （二零一七年十月三十一日）	50百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)

公司名稱及成立／開始營業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本（人民幣）	主要業務活動	截至最後實際可行日期的股東（股權百分比）
52. 徐州正銘 （二零一七年九月二十七日）	20百萬元	房地產開發	南京永拓(100%)
53. 西安置業 （二零一七年九月十四日）	5百萬元	房地產開發	正榮地產控股(100%)
54. 滁州正景華榮 （二零一七年十二月八日）	50百萬元	房地產開發	南京正升(51%) 來安縣景華置業有限公司(49%)*
55. 福州榮泰 （二零一七年十二月八日）	10百萬元	房地產開發	福州置業(100%)
56. 嘉興榮聿 （二零一七年十月二十四日）	50百萬元	房地產開發	上海御尊(100%)

合營企業

公司名稱及成立／投資合營企業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本（人民幣）	項目	截至最後實際可行日期的股東（股權百分比）
長沙項目			
1. 長沙正榮正泰[4] （二零一六年五月五日）	60百萬元	長沙梅溪 • 正榮府	江西房地產(50%) 長沙騰瑞升隆實業有限公司*(50%)
武漢項目			
2. 武漢正升[5] （二零一六年七月十九日）	50百萬元	武漢正榮 • 御峯	正榮地產控股(50%) 武漢創捷博誠置業有限公司*(50%)
蘇州項目			
3. 蘇州融輝[6] （二零一七年二月十五日）	100百萬元	蘇州 • 金輝正榮 • 花漫四季	蘇州正興(49%) 蘇州金輝居業有限公司*(51%)
4. 蘇州程瑞[7] （二零一七年六月八日）	16百萬元	蘇州 • WJ-J-2017-017	蘇州正興(50%) 太倉璟翔諮詢管理有限公司*(50%)

公司名稱及成立／投資合營企業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
5. 蘇州領瑞[8] (二零一七年六月八日)	15百萬元	蘇州 • WJ-J-2017-016	蘇州正興(50%) 太倉璟翔諮詢管理有限公司*(50%)
合肥項目			
6. 合肥碧榮[9] (二零一六年十一月十六日)	20百萬元	合肥 • 碧桂園正榮悅璽	安徽置業(49%) 合肥碧桂園房地產有限公司*(43.4%) 合肥共創企業管理中心(有限合夥)*(5.1%) 佛山市順德區共享投資有限公司*(1.8%) 佛山市順德區碧盈管理諮詢有限公司*(0.7%)
7. 合肥和桂[10] (二零一七年三月十四日)	400百萬元	合肥 • 公元天下	南京德信(33%) 安徽保利房地產開發有限公司*(34%) 合肥旭輝企業管理有限公司*(21.5%) 北京東興聯永同昌投資管理有限公司*(11.5%)

公司名稱及成立／投資合營企業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
南昌項目			
8. 南昌建美[11] (二零一七年三月二日)	10百萬元	南昌新力合園	南昌榮科(19%) 聯發集團南昌聯宏房地產開發有限公司*(21%) 武漢潤置房地產開發有限公司*(21%) 廣東美的置業有限公司*(20%) 江西鴻禎房地產開發有限公司*(19%)
9. 南昌正潤[12] (二零一七年四月十一日)	40百萬元	南昌正榮華潤 • 玲瓏府	南昌正榮正升(25%) 江西鴻禎房地產開發有限公司*(27%) 武漢潤置房地產開發有限公司*(25%) 聯發集團南昌聯宏房地產開發有限公司* (23%)
10. 上海爵敘[13] (二零一六年九月十九日)	1百萬元	嘉興中南正榮 • 海上明悅	正榮正豐(50%) 江蘇中南建設集團股份有限公司(50%)

公司名稱及成立／投資合營企業日期	截至最後實際可行日期的註冊資本(人民幣)	項目	截至最後實際可行日期的股東(股權百分比)
11. 嘉興卓驌房地產開發有限公司[14] (二零一七年六月六日)	100百萬元	王江涇項目	正榮正豐(50%) 上海盈廉貿易有限公司(50%)*
12. 湖北房投正創置業有限公司[15] (二零一七年十一月二十八日)	10百萬元	房地產開發	正榮正創(50%) 湖北房地產投資集團有限公司(50%)*

* 獨立第三方，我們附屬公司的股東除外

附註：

(1) 南京德信的10%股權由獨立第三方及信託融資提供商深圳平安大華匯通財富管理有限公司持有作為信託融資的擔保。

(2) 合肥正裕的20%股權由獨立第三方及信託融資提供商華潤深國投信託有限公司持有作為信託融資的擔保。

(3) 南昌新建的39%股權由獨立第三方及信託融資提供商上海置華投資中心(有限合夥)持有作為信託融資的擔保。

(4) 江西房地產擁有一名董事會代表，即長沙正榮正泰的唯一一名董事會成員。江西房地產亦提名及指定14名僱員，參與長沙正榮正泰的日常管理，擔任總辦的項目總經理、人力資源部經理、財務部經理以及成本管理部的經理等。

(5) 正榮地產控股在武漢正升的四名董事會成員中擁有兩名董事會代表。我們亦提名及指定八名僱員，參與武漢正升的日常管理，擔任總辦的項目總經理、綜合管理部成員、營銷部營銷總監、工程部的工程經理、工程師等職位。

(6) 蘇州正興在蘇州融輝的五名董事會成員中擁有兩名董事會代表。我們亦提名及指定四名僱員，參與蘇州融輝的日常管理，擔任營銷部總監、財務部總監、綜合管理部公共關係經理、成本管理部採購經理。

(7) 蘇州正興在蘇州程瑞的五名董事會成員中擁有三名董事會代表。我們亦提名及指定一名僱員，參與蘇州程瑞的日常管理，擔任監事。

(8) 蘇州正興在蘇州領瑞的五名董事會成員中擁有三名董事會代表。我們亦提名及指定兩名僱員，參與蘇州領瑞的日常管理，擔任總經理及監事。

(9) 安徽置業在合肥碧榮的五名董事會成員中擁有兩名董事會代表。我們亦提名及指定四名僱員，參與合肥碧榮的日常管理，擔任總經理、監事、負責成本控制的經理及負責營銷的經理等職位。

(10) 南京德信在合肥和桂的七名董事會成員中擁有一名董事會代表。我們亦提名及指定三名僱員，參與合肥和桂的日常管理，擔任總經理助理、負責投標及成本控制的經理及負責項目管理的經理等職位。

(11) 南昌榮科在南昌建美的五名董事會成員中擁有一名董事會代表。南昌榮科亦在南昌建美的五名監事委員會成員中擁有一名監事代表。

(12) 南昌正榮正升在南昌正潤擁有一名董事會代表，即南昌正潤的唯一一名董事會成員。

(13) 正榮正豐在上海爵敘的三名董事會成員中擁有兩名董事會代表。我們亦提名及指定三名僱員，參與上海爵敘的日常管理，擔任總經理、設計及研發部的主管及財務經理。

(14) 正榮正豐於嘉興卓驌房地產開發有限公司三名董事會成員中有兩名代表。我們亦提名及指定一名僱員擔任營銷經理參與嘉興卓驌房地產開發有限公司的日常管理。

(15) 湖北房投正創置業有限公司僅設一名董事會成員，為來自正榮正創的董事會代表。由於本公司新成立不久，尚未參與任何項目，我們尚未提名或指定任何僱員參與其日常管理。

5. 重組

為籌備上市，本集團旗下公司曾進行重組，有關詳情載於「我們的歷史及重組」。

6. 附屬公司的股本變動

我們的附屬公司載列於「－4.我們的附屬公司及合營企業」。除本章節所述附屬公司外，我們概無任何其他附屬公司。

我們附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內進行了以下變更：

福州滙衡

福州滙衡於二零一七年七月二十八日由Zhenro HK (100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零六七年七月二十七日前繳足。

福州豐澤威

福州豐澤威於二零一七年六月十二日由正榮集團公司(100%)成立，註冊資本為人民幣10億元，以現金悉數繳足。

福州華策

福州華策於二零一七年六月十五日由福州豐澤威(100%)成立，註冊資本為人民幣200百萬元，以現金悉數繳足。

福州駿泰

福州駿泰於二零一七年六月十六日由福州豐澤威(100%)成立，註冊資本為人民幣800百萬元，以現金悉數繳足。

正榮地產控股

(a) 於二零一五年七月二十二日，正榮集團公司成立正榮地產控股，初始註冊資本為人民幣10億元，於二零一五年十一月以現金悉數繳足；

(b) 於二零一五年十二月四日，通過榮津合夥企業及正榮集團分別注資人民幣637百萬元及人民幣10億元款項(以現金悉數繳足)，正榮地產控股的註冊資本增至人民幣26.37億元。注資完成後，正榮地產控股由正榮集團公司及榮津合夥企業分別擁有75.84%及24.16%；

(c) 於二零一五年十二月十六日，正榮地產控股由一間有限責任公司轉制為一間股份有限公司。基於正榮地產控股資產淨值於二零一五年十二月一日的賬面淨值，是次轉制後，正榮地產控股的註冊資本為人民幣26.37億元，分成26.37億股每股人民幣1元的股份；

(d) 於二零一五年十二月二十八日，正榮集團公司將其於34間直接及間接擁有的房地產開發附屬公司的全部股權轉讓予正榮地產控股作為注資，總代價為約人民幣28.06億元(其中人民幣463百萬元乃計入我們的註冊資本，而人民幣23.43億元乃計入我們的資本儲備)。是次注資完成後，正榮地產控股的註冊資本由人民幣26.37億元增至人民幣31億元，而正榮地產控股則由正榮集團公司及榮津合夥企業分別擁有79.45%及20.55%；及

(e) 於二零一六年四月二十日，基於正榮地產控股欠付正榮集團公司的債務(經評估為人民幣630百萬元)，正榮集團增加對我們註冊資本的注資人民幣350百萬元，增加對我們資本儲備的注資人民幣280百萬元。是次注資完成後，正榮地產控股的註冊資本由人民幣31億元增至人民幣34.5億元，正榮地產控股由正榮集團公司及榮津合夥企業分別擁有81.54%及18.46%。

江西房地產

於二零一五年十一月，江西房地產的註冊資本以本公司注資的方式由人民幣188,880,000元增至人民幣238,880,000元，以現金悉數繳足。

於二零一五年十二月及二零一六年十月，江西房地產的註冊資本以本公司注資的方式分別進一步增至人民幣800百萬元及人民幣10億元，以現金悉數繳足。

南昌正榮正興

南昌正榮正興於二零一六年八月一日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

南京德信

南京德信於二零一六年一月二十二日由江西房地產(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

蘇州房地產

於二零一六年十一月，蘇州房地產的註冊資本以信託融資提供商平潭億隆投資管理合夥企業(有限合夥)注資的方式由人民幣51百萬元增至人民幣98,254,300元，以現金悉數繳足。

蘇州置業

於二零一六年十一月，蘇州置業的註冊資本以信託融資提供商平潭興廣投資管理合夥企業(有限合夥)注資的方式由人民幣100百萬元增至人民幣159,462,900元，以現金悉數繳足。

蘇州蘇通

蘇州蘇通於二零一五年十二月三日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

蘇州正瑞置業

蘇州正瑞置業於二零一六年十二月十二日由蘇州正興(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

天津正宏

天津正宏於二零一六年三月三日由南昌置業成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

正榮正興

正榮正興於二零一六年八月十五日由天津榮泰(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

武漢正泰

武漢正泰於二零一六年五月三十一日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣30百萬元，以現金悉數繳足。

於二零一七年六月，武漢正泰的註冊資本以正榮地產控股以注資方式由人民幣30百萬元增至人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

莆田玉湖

莆田玉湖於二零一六年一月十三日由江西房地產(100%)成立，註冊資本為人民幣80百萬元，以現金悉數繳足。

莆田置業

於二零一六年十一月，莆田置業的註冊資本以江西房地產注資的方式由人民幣80百萬元增至人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

莆田財富中心

於二零一六年十一月，莆田財富中心的註冊資本以莆田置業注資的方式由人民幣80百萬元增至人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

正榮正宏莆田

正榮正宏莆田於二零一六年九月八日由莆田置業(100%)成立，註冊資本為人民幣80百萬元，以現金悉數繳足。

福州投資

福州投資於二零一六年一月六日由福州置業(51%)及江西房地產(49%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

馬尾房地產

馬尾房地產於二零一六年二月二十四日由福州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

於二零一六年四月，馬尾房地產的註冊資本以信託融資提供商興業財富資產管理有限公司注資的方式由人民幣50百萬元增至人民幣60百萬元，以現金悉數繳足。

馬尾置業

於二零一六年十二月，馬尾置業的註冊資本以信託融資提供商中建投信託有限責任公司注資的方式由人民幣50百萬元增至人民幣80百萬元，以現金悉數繳足。

閩侯正升

閩侯正升於二零一六年四月二十日由福州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

正榮山田正泰

正榮山田正泰於二零一六年十一月二日由福州置業(51%)及獨立第三方(即廈門華閩投資管理有限公司(18%)、福州遠啟投資管理有限公司(10%)、福建省榮譽旅遊發展有限公司(10%)、周笑華先生(5%)、董須義先生(4%)及翟煒先生(2%))成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

上海御楓

於二零一五年六月，上海御楓的註冊資本以正榮集團公司注資的方式由人民幣25.5百萬元增至人民幣325.5百萬元，以現金悉數繳足。

南京正升

南京正升於二零一六年四月二十二日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

安徽置業

安徽置業於二零一六年六月一日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣200百萬元，將於二零四六年五月二十三日前支付。

西安景齊

西安景齊於二零一六年二月十九日由福建景恒(100%)成立，註冊資本為人民幣5百萬元，以現金悉數繳足。

西安景域

西安景域於二零一六年六月三十日由福建景恒(100%)成立，註冊資本為人民幣5百萬元，以現金悉數繳足。

天津榮泰

天津榮泰於二零一六年三月二十九日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

南昌正榮正升

南昌正榮正升於二零一六年九月二十日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

正榮正創

正榮正創於二零一六年七月二十八日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣5百萬元，以現金悉數繳足。

正榮正興(福州)

正榮正興(福州)於二零一六年六月十二日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

上海房地產

上海房地產於二零一六年五月二十日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

正榮正豐

正榮正豐於二零一六年九月十九日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零二六年十二月前支付。

正榮正宏(上海)

正榮正宏於二零一六年十一月十四日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

蘇州正興

蘇州正興於二零一六年五月五日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零四六年四月二十日前支付。

正榮正茂

正榮正茂於二零一六年十月二十八日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，將於二零四六年十月十五日前支付。

正榮正泰

正榮正泰於二零一六年十一月二十五日由本公司(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，將於二零四六年十一月一日前支付。

福州商業

福州商業於二零一六年六月八日由正榮商業(100%)成立，註冊資本為人民幣1百萬元，已由現金悉數繳足。

長沙商業

長沙商業於二零一六年七月十九日由正榮商業(100%)成立，註冊資本為人民幣1百萬元，已由現金悉數繳足。

正榮商業

於二零一七年三月，正榮商業的註冊資本以正榮地產控股以注資方式由人民幣30百萬元增至人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

南京永拓

南京永拓於二零一七年一月二十四日由南京德信(100%)成立，註冊資本為人民幣500百萬元，將於二零一八年十二月三十一日前支付。

合肥永拓

合肥永拓於二零一七年二月二十七日由南京德信(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

於二零一七年六月，合肥永拓的註冊資本以合肥皓智鑫宸投資有限公司、北京遠坤房地產開發有限公司、合肥旭輝企業管理有限公司、北京東興聯永同昌投資管理有限公司、

合肥萬隆瀚海投資管理有限公司及北京遠盛昌房地產開發有限公司注資的方式由人民幣100百萬元增至人民幣400百萬元，以現金悉數繳足。

合肥正茂

合肥正茂於二零一七年二月二十日由莆田財富中心(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

合肥正裕

合肥正裕於二零一七年三月十日由南京房地產(50%)及福建高佳房地產開發有限公司(「**福建高佳**」)(50%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

於二零一七年七月，合肥正裕的註冊資本以華潤深國投信託有限公司以注資方式由人民幣100百萬元增至人民幣125百萬元，將於二零一七年十二月三十一日前支付。

鄭州置業

鄭州置業於二零一七年四月十八日由正榮地產控股(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零三六年十二月三十一日前支付。

鄭州正萬

鄭州正萬於二零一七年六月六日由鄭州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零三七年四月三十日前支付。

鄭州榮裕

鄭州榮裕於二零一七年六月十四日由鄭州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零三七年四月三十日前支付。

鄭州榮萬

鄭州榮萬於二零一七年六月七日由鄭州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零三七年四月三十日前支付。

鄭州榮鼎

鄭州榮鼎於二零一七年六月七日由鄭州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零三七年四月三十日前支付。

鄭州正創

鄭州正創於二零一七年六月九日由鄭州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零三七年四月三十日前支付。

鄭州正景

鄭州正景於二零一七年六月十四日由南昌正榮正升(35%)、正榮正豐(35%)及天津榮泰(30%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四七年六月十二日前支付。

鄭州正慶

鄭州正慶於二零一七年六月十四日由南昌正榮正升(35%)、正榮正豐(35%)及天津榮泰(30%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四七年六月十二日前支付。

鄭州正啟

鄭州正啟於二零一七年六月十四日由南昌正榮正升(35%)、正榮正豐(35%)及天津榮泰(30%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四七年六月十二日前支付。

鄭州正訊

鄭州正訊於二零一七年六月十四日由南昌正榮正升(35%)、正榮正豐(35%)及天津榮泰(30%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四七年六月十二日前支付。

鄭州正旺

鄭州正旺於二零一七年六月十四日由南昌正榮正升(35%)、正榮正豐(35%)及天津榮泰(30%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四七年六月十二日前支付。

鄭州正馳

鄭州正馳於二零一七年六月六日由南昌正榮正升(35%)、正榮正豐(35%)及天津榮泰(30%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四七年六月十二日前支付。

鄭州正騰

鄭州正騰於二零一七年六月十四日由南昌正榮正升(35%)、正榮正豐(35%)及天津榮泰(30%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四七年六月十二日前支付。

平潭正升

平潭正升於二零一七年六月二十日由福州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

南昌榮科

南昌榮科於二零一七年四月十一日由南昌正榮正升(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零二七年十二月三十一日前支付。

莆田正潤

莆田正潤於二零一七年五月十八日由莆田置業(100%)成立，註冊資本為人民幣80百萬元，以現金悉數繳足。

滁州正宏

滁州正宏於二零一七年八月十日由南京正升(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零二二年八月八日前支付。

濟南正宏

濟南正宏於二零一七年八月十八日由正榮地產控股(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零四六年十二月三十一日前支付。

合肥正華

合肥正華於二零一七年八月八日由江西房地產(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，將於二零四七年八月七日前支付。

石獅正升

石獅正升於二零一七年八月二日由莆田置業(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

蘇州正豐

蘇州正豐於二零一七年七月十四日由江西房地產(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，以現金悉數繳足。

於二零一七年八月，蘇州正豐的註冊資本以江西房地產注資的方式由人民幣10百萬元增至人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

蘇州正隆

蘇州正隆於二零一七年七月一日由正榮正茂(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

蘇州正信

蘇州正信於二零一七年七月一日由正榮正茂(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

於二零一七年八月，蘇州正信的註冊資本由人民幣100百萬元減至人民幣17百萬元。

正茂平潭

正茂平潭於二零一七年七月十八日由福州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

濟南榮鼎

濟南榮鼎於二零一七年十月十一日由濟南正宏(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四六年十二月三十一日前支付。

濟南榮璽

濟南榮璽於二零一七年十月三十日由濟南正宏(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四六年十二月三十一日前支付。

濟南正馳

濟南正馳於二零一七年十一月一日由濟南正宏(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四六年十二月三十一日前支付。

山東置業

山東置業於二零一七年十月三十一日由正榮地產控股(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零四六年十二月三十一日前支付。

徐州正銘

徐州正銘於二零一七年九月二十七日由南京永拓(100%)成立，註冊資本為人民幣20百萬元，將於二零三七年十二月三十一日前支付。

蘇州正利

蘇州正利於二零一七年十月二十六日由蘇州正興(100%)成立，註冊資本為人民幣100百萬元，以現金悉數繳足。

西安置業

西安置業於二零一七年九月十四日由正榮地產控股(100%)成立，註冊資本為人民幣5百萬元，將於二零三七年八月三十一日前支付。

福州正升

福州正升於二零一七年十一月十五日由福州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零一九年十二月三十一日前支付。

福州正泰

福州正泰於二零一七年十一月三日由福州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，以現金悉數繳足。

莆田正豐

莆田正豐於二零一七年十二月七日由莆田置業(100%)成立，註冊資本為人民幣80百萬元，將於二零一八年一月十五日前支付。

天津榮基

天津榮基於二零一七年十二月八日由正榮地產控股(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零二零年十二月一日前支付。

贛州正碧

贛州正碧於二零一七年十二月十二日由南昌世歐(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零三五年十二月三十一日前支付。

濟南正啟

濟南正啟於二零一七年十二月七日由濟南正馳(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零四七年十二月三十一日前支付。

滁州正景華榮

滁州正景華榮於二零一七年十二月八日由南京正升(51%)及來安縣景華置業有限公司(49%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零二二年十二月三十一日前支付。

福州榮泰

福州榮泰於二零一七年十二月八日由福州置業(100%)成立，註冊資本為人民幣10百萬元，將於二零一九年十二月三十一日前支付。

嘉興榮坤

嘉興榮坤於二零一七年十一月十日由上海房地產(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零二七年十一月五日前支付。

嘉興榮聿

嘉興榮聿於二零一七年十月二十四日由上海御尊(100%)成立，註冊資本為人民幣50百萬元，將於二零二七年十月十九日前支付。

除本分節所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，我們附屬公司的股本並無變動。

7. **購回我們本身的證券**

(a) **上市規則的條文**

上市規則准許在聯交所作第一上市的公司於聯交所購回其本身的證券，惟須受若干限制所規限，其中較重要者概述如下：

(i) *股東批准*

所有建議由在聯交所作第一上市的公司作出的證券(如為股份須繳足股款)購回，均須事先獲股東以普通決議案於股東大會上以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式予以批准。

根據我們當時的股東於二零一七年十二月十五日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權(「**購回授權**」)以授權由本公司於聯交所或證券可能上市且就此而言獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，惟所購回股份不可超過本公司於緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數10%(未計及因超額配股權獲行使或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)，該授權持續生效，直至我們的下屆股東週年大會結束時，或開曼公司法或組織章程細則或開曼群島任何其他適用法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂授權時(以最早者為準)為止。

(ii) *買賣限制*

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日期間內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行的證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任購回證券的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關購回證券的資料。

(iii) *購回股份的狀態*

所有購回證券(不論是否在聯交所或以其他形式購回)的上市地位將自動取消，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

(iv) *暫停購回*

在得知內幕消息後，上市公司不得購回證券，直至相關消息為公眾所知為止。尤其於緊接以下日期前一個月期間內(以較早者為準)：(a)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以按上市規則首次知會聯交所將舉行的董事會會議日期為準)及(b)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(v) *呈報規定*

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，必須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報必須披露有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格(如有關)，以及已付總價格。

(vi) *關連人士*

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回證券，核心關連人士指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) **購回的理由**

董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回股份可導致每股股份資產淨值及／或盈利增加，惟須視乎情況而定。董事尋求獲授一般授權以購回股份，使本公司能在適當時靈活地進行購回。於任何情況下將予購回的股份數目及購回股份的價格及其他條款將由董事計及當時有關的情況後於相關時間決定。

(c) **購回的資金**

根據本公司組織章程大綱及細則及上市規則及開曼群島適用法律，購回股份的資金須為可合法作此用途的資金。

上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所的交易規則訂定以外的方式付款在聯交所購回其本身證券。在前文所述的規限下，本公司購回任何股份的資金可來自本公司的利潤或為購回而發行新股份的所得款項，或在開曼公司法的規限下，以股本購回。對於購回股份應付的任何溢價，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬中撥付，或在開曼公司法的規限下，以股本撥付。

倘於股份購回期間任何時候全面行使購回授權，則可能對本公司的營運資金及／或資本負債狀況(與本招股章程所披露的狀況相比)造成重大不利影響。然而，董事不會在此情況下建議行使一般授權，以至對董事不時認為適合本公司的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響。

(d) **一般事項**

倘全面行使購回授權，以緊隨股份拆細、資本化發行及全球發售完成後已發行4,000,000,000股股份為基準並假設超額配股權並無獲行使，且並無計及因根據購股權計劃

可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，本公司因此或會於以下日期前的期間購回最多約400,000,000股股份：

(i) 我們下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 任何適用法律或我們的組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東在股東大會上以普通決議案更改或撤銷購回授權當日，

以最早發生者為準。

各董事及(就彼等作出一切合理查詢後所知)其任何緊密聯繫人現時均無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將會根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

概無本公司核心關連人士知會本公司，表示目前有意在購回授權獲行使時將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

倘購回股份導致股東在本公司投票權所佔的權益比例有所增加，就香港公司收購及合併守則(「收購守則」)而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，並須按照收購守則規則26作出強制要約。除上述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而導致任何根據收購守則所述的後果。

倘購回股份將導致公眾人士持有的股份數目減至低於當時已發行股份的25%(或超額配股權獲行使完成後的較高百分比)，則必須在徵得聯交所同意豁免上市規則有關上述公眾持股量的規定後方可進行。相信此項規定的豁免通常在特殊情況下方會授出。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下為本公司或其附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(於日常業務過程訂立的合約除外)：

(a) 福州華策與榮津合夥企業日期為二零一七年六月二十三日的股份轉讓協議，據此，福州華策同意自榮津合夥企業收購正榮地產控股的637,000,000股股份，代價為人民幣1,058,885,100元；

(b) 福州駿泰與正榮集團公司日期為二零一七年六月二十三日的股份轉讓協議，據此，福州駿泰同意自正榮集團公司收購正榮地產控股的2,813,000,000股股份，代價為人民幣4,676,049,900元；

(c) 正榮集團公司與明兆日期為二零一七年八月十日的股權轉讓協議，據此，明兆同意向正榮集團公司收購福州豐澤威的5%股權，代價為人民幣286,746,568.75元；

(d) 正榮集團公司與福州滙衡日期為二零一七年八月二十四日的股權轉讓協議，據此，福州滙衡同意自正榮集團公司收購福州豐澤威95%的股權，代價為人民幣950,000,000元；

(e) 華博、Sky Bridge及本公司日期為二零一七年八月二十四日的認購協議，據此，華博將其於Blooming Force所持的全部股份(佔Blooming Force在該協議簽訂日至交割日的100%已發行股本)轉讓予本公司，作為交換，本公司向Sky Bridge發行2,500股股份(佔緊隨發行2,500股股份後本公司總發行股份的5%)；

(f) 本公司、香港寶信資產管理有限公司、中國金洋集團有限公司及建銀國際金融有限公司日期為二零一七年十二月二十二日的基礎投資協議，據此，香港寶信資產管理有限公司同意按發售價認購750,000,000港元可購買的股份數目(向下約整至最接近的完整每手買賣單位1,000股股份)；

(g) 彌償保證契據；

(h) 不競爭契據；及

(i) 香港包銷協議。

2. **知識產權**

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務屬重要的知識產權。

(a) *商標*

截至最後實際可行日期，本公司已註冊以下對業務屬重要的商標：

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊有效期
1	zhenro zhenro zhenro zhenro	16及36	正榮地產控股	香港	303703752	二零一六年三月四日 至二零二六年三月三日
2	zhenro zhenro Zhenro ZHENRO	16及36	正榮地產控股	香港	303703743	二零一六年三月四日 至二零二六年三月三日
3	正榮地产 正榮地产 正榮地產	16及36	正榮地產控股	香港	303703716	二零一六年三月四日 至二零二六年三月三日
4	ZHENRO	36	正榮地產控股	中國	4514875	二零零八年九月七日 至二零一八年九月六日
5	正荣	36	正榮地產控股	中國	4514873	二零零八年九月七日 至二零一八年九月六日
6	正荣会	36	正榮地產控股	中國	11900261	二零一四年五月 二十八日至二零二四年 五月二十七日

(b) *域名*

截至最後實際可行日期，本公司已註冊以下主要域名：

編號	域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
1	zhenrodc.com	本公司	二零一六年五月二十四日	二零二六年五月二十四日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(a) *本公司董事及最高行政人員的權益*

就董事所知，於股份拆細及資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後(不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，且並無計及因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)，下列各人士在股份上市後於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條於該條所指登記冊內登記的權益及淡倉，或須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉(就此而言，證券及期貨條例有關條文之詮釋將視為適用於最高行政人員)：

(i) *於本公司股份的權益*

董事／最高行政人員姓名	身份／權益性質[1]	相關股份數目	緊隨全球發售完成後概約股權百分比[2]
歐國強[3]	受控法團權益	217,800,000	5.45%
歐國偉[4]	受控法團權益	217,080,000	5.43%

附註：

(1) 所列全部權益均為好倉。

(2) 按於股份拆細及資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後已發行4,000,000,000股股份總數計算(假設超額配股權並無獲行使，且並無計及因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)。

(3) 歐國強為RoSheng的唯一實益擁有人。根據證券及期貨條例，歐國強被視為於RoSheng持有的股份中擁有權益。

(4) 歐國偉為Warm Shine的唯一實益擁有人。根據證券及期貨條例，歐國偉被視為於Warm Shine持有的股份中擁有權益。

(b) *主要股東的權益*

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，於股份拆細及資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，董事或最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)在股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

2. **董事服務合約**

各執行董事於二零一七年十二月十五日與本公司訂立服務合約，而我們已向各非執行董事及各獨立非執行董事發出委任書。該等服務合約及委任書的主要詳情為(a)最初固定任期自二零一七年九月二十日(就執行董事及非執行董事而言)或二零一七年十二月十五日(就獨立非執行董事而言)起計為期三年，及(b)可根據彼等各自的條款予以終止。服務合約可根據我們的組織章程細則及適用規章續訂。

除上文所披露者外，董事或監事概無亦不擬與本集團任何成員公司訂立服務合約(惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

3. **董事的薪酬**

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，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利)分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣3.5百萬元，包括截至二零一四年、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為董事作出的退休金計劃供款總額分別約人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元。

除附錄一歷史財務資料附註8所披露者外，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，本集團任何成員公司並無支付或應付任何其他款項予我們的董事。

根據截至本招股章程日期仍具效力的現行安排，估計本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度應付予董事的薪酬(包括實物利益但不包括酌情花紅)總額約為人民幣7.0百萬元。

4. **董事的競爭權益**

概無董事於本集團業務以外直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

5. **免責聲明**

除本招股章程所披露者外：

(a) 我們的董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有一旦股份在聯交所上市即須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文持有或視為持有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述的登記冊的權益及淡倉，或根據董事及上市公司進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉；

(b) 就本公司董事或最高行政人員所知，概無人士於本公司的股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；

(c) 我們的董事或名列本附錄「E.其他資料－5.專家資格」的任何人士概無於我們的發起過程中或於本集團任何成員公司於本招股章程刊發日期前兩年內所購入或出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；

(d) 董事或名列本附錄「E.其他資料－5.專家資格」一節的任何人士概無於在本招股章程日期仍存續且性質或條件屬不尋常及就本集團整體業務而言屬重大的與本集團的任何合約或安排中擁有任何重大權益；

(e) 除與包銷協議有關者外，名列下文「E.其他資料－5.專家資格」一節的人士概無於本集團任何成員擁有任何股權或權利(不論可否依法執行)可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及

(f) 除包銷協議項下擬進行者外，概無董事其各自的聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的任何股東)擁有我們五大供應商或五大客戶的任何權益。

D. 購股權計劃

以下為我們的股東於二零一七年十二月十五日有條件批准並採納的購股權計劃的主要條款概要，該購股權計劃須待上市後方告落實。

僅就本節而言，除非文義另有所指，否則下列詞語應具有下列涵義：

「參與者」	指	董事會全權酌情認為對本集團有貢獻或將有貢獻的本集團任何董事或僱員；
「承授人」	指	任何根據計劃條款接納要約的參與者，或(倘文義容許)有權於原承授人身故後行使任何購股權的任何人士；及
「要約日期」	指	向參與者發出授出購股權要約的日期。

1. 目的

購股權計劃旨在為本公司提供途徑激勵參與者及挽留本集團僱員，並鼓勵僱員致力工作提升本公司的價值及推動本公司的長期增長。計劃會將本公司的價值與參與者的利益連繫，讓參與者與本公司一同發展，並促進本公司的企業文化。

2. 合資格參與者

根據購股權計劃的條款，董事會有權於採納日期起計10年期間內隨時向董事會全權酌情挑選的任何參與者授出購股權。

3. **向關連人士或其任何聯繫人授出購股權**

向本公司的董事(包括獨立非執行董事)、本公司的主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出任何購股權，須獲得獨立非執行董事(不包括身為有關購股權的建議承授人的獨立非執行董事)的批准。

如向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權，將致使因於截至要約日期(包括該日)止12個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已經及將會授予該名人士的所有購股權(包括已行使、已註銷或尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份：

- 合共相當於要約日期已發行股份逾0.1%；及

- 按股份於要約日期在聯交所所列收市價計算，其總值超過5百萬港元(或聯交所可能不時指定的其他較高金額)，

則授出購股權須經股東於股東大會批准。本公司將根據上市規則向股東發出通函，而屬本公司核心關連人士的任何股東須就批准授出購股權的決議案於有關股東大會放棄投票，惟任何核心關連人士可於股東大會投票反對有關決議案，條件是彼如此投票的意願已在就此向股東發出的通函內表明。

4. **授出購股權的時間限制**

在上市規則禁止的情況下，當參與者將會或可能會被上市規則或任何適用規則、規例或法律禁止買賣股份時，不得作出要約，且不得向任何參與者授出購股權。特別是，於緊接下列日期(以較早者為準)前一個月起計至實際刊發業績公告日期止期間內，將不會授出購股權：

- 董事會就批准本公司任何年度、半年、季度或其他中期期間業績而召開的董事會會議日期(根據上市規則首次知會聯交所的日期)；及

- 本公司根據上市規則刊發其中期或年度業績公告的期限。

5. **行使價**

行使價應由董事會釐定且應知會一名參與者，並於任何情況下不得低於以下各項的較高者：

- 股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列收市價；
- 股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及
- 於授出日期的股份面值，

惟就釐定行使價而言，倘股份於聯交所上市不足五個營業日，則本公司全球發售股份時的股份發行價應作為股份於聯交所上市前期間內任何營業日的收市價。

參與者須支付1.00港元作為接納彼等所獲授購股權的代價。

6. **最高股份數目**

(i) 因行使根據購股權計劃及本公司當時已有的所有其他購股權計劃將授出的所有購股權而可予發行的最高股份數目，合共不得超過上市日期已發行股份總數的10%(400,000,000股股份)(「**計劃授權上限**」)。就計算計劃授權上限而言，根據購股權計劃及(視乎情況而定)本公司其他購股權計劃條款已失效的購股權將不會計算在內。

本公司可在獲得股東事先批准的情況下隨時更新計劃授權上限，惟無論如何根據已更新上限，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權而可予發行的股份總數，不得超過於批准更新計劃授權上限之日已發行股份的10%。就計算已更新計劃授權上限而言，先前根據本公司現行購股權計劃授出的購股權(包括根據條款尚未行使、已註銷、已失效或已行使者)將不會計算在內。

(ii) 儘管有前述條文，但本公司可於下列情況下向參與者授出超過計劃授權上限的購股權：

- 本公司已另行取得股東批准，以於尋求股東批准前向本公司已特定識別的參與者授出超過計劃授權上限的購股權；及

- 本公司須先就另行尋求股東批准一事向股東發出通函，該通函載列按照當時有效的上市規則規定須載入該通函內的資料。

(iii) 在下文第(iv)段的規限下，於任何12個月期間內因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向任何參與者授出或將予授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使者)而已發行及將予發行的最高股份數目，不得超過授出時已發行股份的1%。

(iv) 倘向參與者進一步授出任何購股權將導致截至進一步授出購股權日期(包括該日)止12個月期間內因行使向該名人士授出及將予授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)而已發行及將予發行的股份，合共相當於已發行股份逾1%，則該進一步授出須於股東大會上另行取得股東批准，而該名參與者及其聯繫人須放棄投票。本公司須向股東發出通函，載列上市規則規定的資料。

(v) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有購股權而可予發行的最高股份數目，於任何時間均不得超過不時已發行股份總數的30%。

7. **行使購股權的時間**

於授出任何購股權條款的規限下，購股權可由承授人於購股權時期內任何時間根據要約指定的歸屬時間及其他條款行使。

8. **購股權計劃的期限**

授出日期起計10年期間屆滿後，不得再歸屬任何購股權。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起計10年期間內有效。

9. **表現目標**

購股權獲行使前並無最短持有期限的限制，而承授人於購股權可獲行使前毋須達成任何表現目標，惟須受董事會可能釐定的條款及條件所限。

10. **隨附股份的權利**

(a) ***股息及投票權***

於行使購股權時發行的股份將與於購股權行使日期已發行的股份在各方面具有同等地位。該等股份將不會享有於購股權行使日期前記錄日期的股份所附帶的任何權利。

(b) ***轉讓限制***

購股權屬承授人個人所有，不得出讓或轉讓。承授人概不得以任何方式出售、轉讓、押記及按揭任何購股權，或就任何購股權設立產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益(不論為合法權益或實益權益)。

11. **購股權計劃的修訂**

除若干指定條文外，董事會可更改購股權計劃的任何其他條款。與上市規則第17.03條所載事項有關的該等購股權計劃指定條文不得作出有利於承授人的改動，亦不得就購股權計劃條款的任何改動而對董事會權限作出變動。上述兩類改動均須事先獲股東於股東大會上批准。

對購股權計劃的條款及條件的任何重大改動，或對已授出的購股權條款作出任何變動，亦須經股東於股東大會上批准，方可生效，惟該等改動可根據購股權計劃的現行條款自動生效者除外。就此經修訂的購股權計劃須遵守上市規則第十七章。

12. **改動股本的影響**

如本公司以資本化發行、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本的方式改動本公司資本架構(不包括本公司因發行股份作為本公司構成一方的交易的代價致使本公司資本架構發生任何改動)，且購股權已授出或仍可行使，則董事會須酌情就下述各項作出調整(如有)：

(a) 因購股權獲行使而將予發行的股份數目；及／或

(b) 股份認購價。

本公司就調整所委聘的核數師或財務顧問須以書面形式向董事會證明該等調整符合上市規則第17.03(13)條及其附註所載規定及聯交所日期為二零零五年九月五日致所有發行人有關購股權計劃的函件所附帶的補充指引(「補充指引」)。核數師或財務顧問的身份須為專家而非仲裁者，而其證明須無明顯錯誤，且為最終定論並對本公司及承授人均具有約束力。

任何該等調整須給予承授人相同比例的本公司股本，而對行使價或股份數目(受購股權所限)作出有利於承授人的任何調整須經股東於股東大會批准，且概無任何有關股份將按低於其面值的價格發行的調整。此外，所作任何調整將遵守上市規則、補充指引及聯交所不時刊發的上市規則任何未來指引／詮釋。

13. **終止僱佣時的權利**

倘承授人因終止僱傭、委任或出任董事不再為參與者，則購股權將於終止日期起失效且不得行使。該終止日期指其於本集團工作地點的最後實際工作日(不論是否支付代通知金)。

14. **身故時的權利**

倘尚未行使購股權的承授人於行使其購股權前身故，則其遺產代理人可於承授人身故日期後6個月期間內行使該購股權。

15. **以自願要約或收購方式提出全面收購建議時的權利**

倘以自願要約或收購方式(計劃安排方式除外)向全體股東(或除要約人及／或由要約人控制的任何人士及／或與要約人一起行動或一致行動的任何人士以外的所有股東)提出全面收購建議，而該收購建議於相關購股權屆滿日期前成為或宣佈為無條件，則本公司須立即向承授人發出通知，而承授人應有權悉數行使購股權或倘本公司須發出有關通知，則以本公司於其知會的期間內隨時知會者為限。

16. **以計劃安排方式提出全面收購建議時的權利**

倘以計劃安排方式向全體股東提出全面收購建議，且於必要會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須立即向承授人發出通知，而承授人其後可隨時(惟須於獲本公司知會之前)悉數行使購股權或倘本公司發出有關通知，則以本公司須知會知會者為限。

17. **清盤時的權利**

倘本公司向股東發出通知，召開股東大會以考慮並酌情批准自動清盤本公司的決議案，則本公司須立即向承授人發出通知，而承授人其後可隨時(惟須於獲本公司知會之前)

悉數行使購股權或倘本公司須發出有關通知，則以本公司知會者為限，且本公司須儘快並無論如何於建議股東大會日期三天前以承授人名義分配、發行及登記該等繳足股份數目，該等股份於行使該等購股權時予以發行。

18. **退休權利**

倘承授人退休日期在承授人悉數行使購股權日期之前，則承授人將在自退休日期起六個月期間內享有權利。

19. **購股權失效**

行使購股權(以尚未行使者為限)的權利將於下列時間(以最早發生者為準)即時終止：

- 購股權期限屆滿；
- 第(13)段所述終止日期；
- 第(18)段所述終止日期；
- 第(14)段所述任何期限屆滿；
- 第(15)段所述本公司通知中指明的屆滿日期；
- 待計劃安排生效後，第(16)段所述本公司通知中指明的屆滿日期；
- 在第(17)段的規限下，本公司開始清盤的日期；
- 承授人因作出或犯下涉及其誠信的不當行為或任何刑事犯罪或因僱主基於任何其他理由而有權立刻終止其僱傭而終止僱傭、委任或出任董事等原因而不再為參與者之日，條件是以上指明關於承授人發生的任何一項或以上事件按董事會合理意見認為須由董事會全權最終決定；
- 本公司可能不時知會承授人的任何其他到期事項；
- 承授人因出售、轉讓、押記及按揭任何購股權，或就任何購股權設立產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益而違約之日；

- 倘承授人為本集團成員公司(本公司除外)的僱員或董事，則為該成員公司不再為本集團成員公司之日；

- 除非董事會另行確定，除上文所列情況外，承授人因任何原因而不再為參與者(由董事會決議案確定)之日；及

- 董事會如(21)段所述註銷購股權之日。

20. **終止購股權計劃**

本公司可於股東大會上通過決議案或董事會可隨時終止購股權計劃，而在此情況下不得再授出任何購股權，惟購股權計劃其他所有方面仍具十足效力及作用，而於終止前已授出的購股權根據購股權計劃將繼續有效及可予行使。

21. **註銷購股權**

本公司可隨時註銷任何已授出但尚未行使的購股權。

22. **一般事項**

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的新股份上市及買賣。

於最後實際可行日期，本公司概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

購股權計劃詳情(包括於本公司各財政年度內獲授出購股權的詳情及變動)以及授出購股權所產生的僱員成本將於本公司年報披露。

E. 其他資料

1. **遺產稅**

控股股東與本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)訂立以本公司為受益人日期為二零一七年十二月十五日的彌償保證契據(「**彌償保證契據**」)，據此，控股股東就(其中包括)本公司任何成員公司於上市日期或之前或會在香港法例第111章遺產稅條例或香港或香

港境外任何司法權區類似法例項下產生的任何遺產稅責任及本集團任何成員公司於上市日期或之前就所賺取、應計或收取的(其中包括)任何收入、利潤或收益可能被徵收的其他稅項(包括所有罰金、處罰、收費、附加費、費用及稅項相關利息)的責任作出彌償保證，但以下情況除外：

(a) 倘附錄一所載本集團經審核合併財務報表已就該稅項作出特定撥備或儲備(「**賬目**」)；

(b) 倘於上市日期後有關稅項責任因本集團任何成員公司的任何行為或遺漏或延期而產生；及

(c) 因上市日期後生效僅因具追溯效力的法律或法規或由任何政府機構作出的相關詮釋或執行有關詮釋的變動所引致或產生的損失。

2. **訴訟**

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，除「業務－法律訴訟及重大索償」一節所披露者外，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團亦無任何尚未了結或面臨任何對本集團業務、財務狀況或經營業績會有重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

3. **獨家保薦人**

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能予以發行的額外股份及因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股份)上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使有關股份獲中央結算系統接納。獨家保薦人就其擔任我們全球發售的保薦人而有權享有袍金550,000美元。

獨家保薦人已根據上市規則第3A.07條宣佈彼等的獨立身份。

4. **開辦費用**

我們的估計開辦費用不重大，並應由本公司支付。

5. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)的資格：

	名稱	資格
1	建銀國際金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
2	安永會計師事務所	執業會計師
3	北京市通商律師事務所	中國法律顧問
4	北京市康達律師事務所	中國刑法特別法律顧問
5	Walkers	開曼群島法律顧問
6	中國指數研究院	行業顧問
7	仲量聯行企業評估及咨詢有限公司	獨立物業估值師
8	信永方略風險管理有限公司	內部控制顧問

6. 專家同意書

本附錄「E.其他資料－5.專家資格」一節所述專家已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意按本招股章程所載形式及內容載入其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上述各專家概無於本公司或我們任何附屬公司擁有任何股權，亦無持有可認購或提名他人認購本公司或任何附屬公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

7. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。除於本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售及本招股章程所述的相關交易向上述發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益，或擬向上述發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

8. **約束力**

如果根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有適用條文(罰則條文除外)約束。

9. **無重大不利變動**

我們的董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自二零一七年六月三十日(即本集團最近期經審核合併財務報表的編製日期)起並無重大不利變動。

10. **雙語招股章程**

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文版本刊發。

11. **其他事項**

(a) 除本招股章程所披露者外：

(i) 於緊接本招股章程日期前兩年內，並無發行或同意發行本公司或我們的任何附屬公司的繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；

(ii) 於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司或我們的任何附屬公司的股份或貸款資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

(iii) 於緊接本招股章程日期前兩年，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股份或貸款資本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；

(iv) 於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司並無就認購或同意認購、或促使或同意促使認購本公司或我們的任何附屬公司任何股份向任何人士支付或應付任何佣金(支付予分包商的佣金除外)；

(v) 本公司或任何其附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；

(vi) 概無作出借以放棄或同意放棄未來股息的安排。

(b) 我們的董事確認，本公司於緊隨本招股章程日期前12個月並無出現可能對或已對本公司財務狀況產生重大不利影響的業務中斷。

(c) 董事確認，本公司並無未償還可換股債務證券或債權證。

(d) 並無本集團旗下公司現時於任何證券交易所上市或在任何交易系統買賣。

(e) 本公司已作出一切必須安排使股份獲准納入中央結算系統進行結算及交收。

送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件有：(a)**白色**、**黃色**及**綠色**申請表格；(b)附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－6.專家同意書」所載同意書；及(c)附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－ 1.重大合約概要」所載重大合約。

備查文件

閣下可自本招股章程日期起計14日(包括該日)的一般營業時間內於盛信律師事務所(地址為香港中環花園道3號中國工商銀行大廈35樓)查閱以下文件：

(a) 本公司組織章程大綱及細則；

(b) 安永會計師事務所發出的截至二零一四年、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的會計師報告，全文載於附錄一；

(c) 安永會計師事務所發出的有關未經審核備考財務資料的報告，全文載於附錄二；

(d) 本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止的各年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的經審核合併財務報表；

(e) 仲量聯行企業評估及咨詢有限公司編製的有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於附錄三；

(f) 附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－ 1.重大合約概要」所載重大合約；

(g) 附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－6.專家同意書」所載同意書；

(h) 附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－ 2.董事服務合約」所載服務合約及委任書；

(i) 我們的中國法律顧問北京市通商律師事務所於二零一七年十二月二十八日就本集團及我們物業權益的若干方面發表的中國法律意見；

(j) 由我們的中國刑法特別法律顧問北京市康達律師事務所就過往借貸安排發表的特別法律意見；

(k) 由我們的開曼群島法律顧問Walkers編製的意見函件，當中概述附錄四所指開曼群島公司法的若干方面；

(l) 中國指數研究院發佈的中國宏觀經濟及房地產行業概覽及正榮地產集團有限公司市場地位認證研究報告；

(m) 我們的內部控制顧問信永方略風險管理有限公司就防止未來發生不合規事件的補救內部控制措施所編製的審閱報告；

(n) 購股權計劃規則；及

(o) 開曼群島公司法。

zhenro正荣地产