

財務資料

以下討論應與本集團會計師報告(全文載於本文件「附錄——會計師報告」)內的合併財務資料和隨附的附註一併閱讀。我們的財務資料乃按照國際財務報告準則編製，而香港財務報告準則在若干重要方面或會與其他司法管轄區的普遍接納會計原則有所分別。閣下應閱覽本集團整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載的資料。除文義另有規定外，本節所載財務資料仍按合併基礎描述。

以下討論載有涉及風險及不確定因素的若干前瞻性陳述。可能會引起或導致上述分別的因素包括(但不限於)「風險因素」及「業務」等章節及本文件其他部分所討論的因素。

就管理而言，我們有以下兩個須予呈報經營分部：

1. 發展項目

即本集團在海南省進行的住宅物業單位(不包括儋州一期)發展及銷售的所有發展項目。

2. 儋州一期

儋州雙聯的發展項目分為一期及二期。於2013年11月收購儋州雙聯之時，佔地約89畝的儋州一期部分在發展中並進行預售，而佔地約569畝的儋州鳳凰水城則為一幅未發展土地。直至2015年3月之前，並無確認儋州一期的收入。根據儋州雙聯股東之間的協議，(i)儋州雙聯另一股東繼續管理、發展及承擔儋州一期的風險及回報，直至竣工及出售為止；及(ii)一期及二期已設有獨立的分類賬及銀行賬戶。

儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，而儋州雙聯自收購日期起已全面併入本集團的合併財務報表。根據協議，由於本集團並無分享及承擔與儋州一期相關的任何風險及回報，因此儋州一期所產生的損益淨額、淨資產或負債，全部計入本集團合併損益及其他全面收益表內以及合併權益變動表的非控股權益。於2015年12月31日，儋州一期的貿易及其他應付款項為人民幣295.2百萬元，包括(i)應付儋州雙聯其他股東款項人民幣157.6百萬元；(ii)預收款人民幣73.4百萬元；(iii)貿易應付款項人民幣47.6百萬元；及(iv)其他應付款項人民幣16.1百萬元。經考慮儋州一期的流動資產人民幣400.3百萬元，我們認為，我們須承擔儋州一期產生的任何負債的機會很低。有關該等影響的詳情，請參閱本文件「附錄——會計師報告」附註2的分部報告。

除另有說明外，本節所載本集團財務資料是指發展項目分部的財務資料。

財務資料

概覽

我們是一家房地產發展商，主要專注於中國海南省的住宅物業發展。於最後實際可行日期，我們擁有總地盤面積**1,173,189.9**平方米的土地使用權，而總建築面積合共為**1.6**百萬平方米。

我們的目標客戶主要包括來自其他省份的中國公民。根據戴德梁行報告，以**2014**年及**2015**年的銷售額計算，我們是三亞十大房地產發展商之一，而於有關期間，三亞佔海南省房地產發展行業的市場份額分別為**21.1%**及**20.7%**，而海南省則佔中國房地產行業的市場份額分別**1.2%**及**1.1%**。

我們的房地產發展項目位於(i)三亞（海南島的最南端）；(ii)海口（位於海南島北部）；及(iii)儋州（位於海南島西北部）。於最後實際可行日期，我們有六個正處於不同發展階段的房地產發展項目。下表載列我們發展項目的簡介：

項目	項目公司，本公司擁有的權益百分比	項目位置	狀況	地盤面積 (平方米約數)
三亞鳳凰水城南岸一期.....	三亞鳳凰新城，擁有100%	三亞	已竣工	189,921.7
三亞鳳凰水城南岸二期.....	三亞鳳凰新城，擁有100%	三亞	待未來發展	356,572.1
三亞鳳凰水城左岸...	三亞鳳凰水韻，擁有約97.0%	三亞	部分已完成，而部分正在開發中	139,797.7
海口鳳凰水城一期...	海南南海翔龍，擁有100%	海口	已竣工	25,480.2
海口鳳凰水城二期.....	海南南海翔龍，擁有100%	海口	待未來發展	61,761.0
儋州鳳凰水城.....	儋州雙聯，擁有60%	儋州	待未來發展	399,657.2

於**2016**年**1**月**31**日，總建築面積**97,318.0**平方米的可銷售房地產發展項目經已完成而仍未出售，總建築面積**142,270.9**平方米正在發展中，總建築面積**11,774.8**平方米持作投資，而總規劃建築面積**1,370,066.6**平方米持有作未來發展。

財務資料

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年，我們交付的總建築面積分別約為9,058平方米、40,675平方米及48,815平方米。於有關年度，本集團的收入分別約為人民幣192.5百萬元、人民幣790.4百萬元及人民幣1,402.7百萬元，而本公司權益股東應佔（虧損）／溢利分別約為人民幣(75.6)百萬元、人民幣128.2百萬元及人民幣191.8百萬元。

本文件附錄一所載會計師報告乃根據本集團的過往合併經營業績編製。我們於往續記錄期的合併業績（包括儋州一期）概述如下。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	192,451	790,369	1,556,962
銷售成本	(116,583)	(401,837)	(1,128,778)
毛利	75,868	388,532	428,184
其他收入	360	557	3,126
投資物業公平值變動	—	—	4,773
銷售及分銷開支	(66,634)	(49,031)	(36,625)
行政開支	(46,618)	(50,747)	(57,337)
其他開支	(9,351)	(10,724)	(5,367)
經營（虧損）／溢利	(46,375)	278,587	336,754
財務收入	12,319	1,246	13,467
財務成本	(37,162)	(2,072)	(14,374)
融資（成本）／收入淨額	(24,843)	(826)	(907)
分佔一家聯營公司虧損	(3,120)	(2,077)	(640)
出售合營企業的收益	—	—	6,922
出售附屬公司的收益	—	—	12
來自持續經營業務的			
除稅前（虧損）／溢利	(74,338)	275,684	342,141
所得稅	(2,856)	(164,937)	(157,988)
來自持續經營業務的（虧損）／溢利	(77,194)	110,747	184,153
已終止經營業務			
已終止經營業務的（虧損）／溢利，			
扣除稅項	(2,938)	924	1,210
年內（虧損）／溢利及			
全面收入總額	(80,132)	111,671	185,363
每股基本及攤薄（虧損）／盈利			
（每股人民幣）	(0.35)	0.49	0.83

財務資料

我們於往績記錄期內相關財政期間完結日的合併財務狀況（包括儋州一期）概述如下。

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	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.....	60,638	56,588	53,581
投資物業.....	—	—	165,180
無形資產.....	789	1,106	977
於聯營公司的權益.....	7,577	5,500	—
於合營企業的權益.....	—	43,000	—
可供出售金融資產.....	1,578	1,578	17
遞延稅項資產.....	73,065	49,371	40,606
	<u>143,647</u>	<u>157,143</u>	<u>260,361</u>
流動資產			
發展中物業.....	5,080,584	5,587,990	3,672,318
持作銷售已落成物業.....	103,954	96,595	1,244,114
貿易及其他應收款項.....	2,105,097	1,141,334	301,287
即期稅項資產.....	129,565	123,727	41,710
受限制現金.....	3,995	2,199	4,074
現金及現金等價物.....	143,997	135,695	142,991
	<u>7,567,192</u>	<u>7,087,540</u>	<u>5,406,494</u>
總資產	<u>7,710,839</u>	<u>7,244,683</u>	<u>5,666,855</u>

財務資料

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	3,724,563	3,798,025	2,715,553
貸款及借款	183,772	505,878	485,000
即期稅項負債	247,702	85,106	99,481
	<u>4,156,037</u>	<u>4,389,009</u>	<u>3,300,034</u>
流動資產淨值	<u>3,411,155</u>	<u>2,698,531</u>	<u>2,106,460</u>
總資產減流動負債	<u>3,554,802</u>	<u>2,855,674</u>	<u>2,366,821</u>
非流動負債			
貸款及借款	862,733	550,896	442,290
遞延稅項負債	612,397	603,065	538,849
	<u>1,475,130</u>	<u>1,153,961</u>	<u>981,139</u>
資產淨值	<u>2,079,672</u>	<u>1,701,713</u>	<u>1,385,682</u>
權益			
股本	410,359	410,359	10,359
儲備	1,565,545	1,568,366	1,501,495
累計虧損	<u>(192,174)</u>	<u>(578,117)</u>	<u>(420,828)</u>
本公司權益股東應佔總權益	<u>1,783,730</u>	<u>1,400,608</u>	<u>1,091,026</u>
非控股權益	<u>295,942</u>	<u>301,105</u>	<u>294,656</u>
總權益	<u>2,079,672</u>	<u>1,701,713</u>	<u>1,385,682</u>

財務資料

發展項目及儋州一期於往績記錄期及財政期間完結日的分部業績及財務狀況載列如下：

可報告收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬

	截至2013年12月31日止年度		
	發展項目	儋州一期	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	192,451	—	192,451
銷售成本	(116,583)	—	(116,583)
毛利	75,868	—	75,868
其他收入	40	320	360
銷售及分銷開支	(63,710)	(2,924)	(66,634)
行政開支	(43,297)	(3,321)	(46,618)
其他開支	(9,351)	—	(9,351)
財務收入	12,265	54	12,319
財務成本	(37,162)	—	(37,162)
投資活動的虧損	(3,120)	—	(3,120)
來自持續經營業務的除稅前虧損	(68,467)	(5,871)	(74,338)
所得稅	(4,220)	1,364	(2,856)
來自已終止經營業務的虧損	(2,938)	—	(2,938)
非控股權益應佔虧損	—	(4,507)	(4,507)
公司權益股東應佔虧損	(75,625)	—	(75,625)
發展中物業	4,703,111	377,473	5,080,584
持作銷售已落成物業	103,954	—	103,954
貿易及其他應收款項	1,965,898	139,199	2,105,097
即期稅項資產	125,868	3,697	129,565
受限制現金	3,995	—	3,995
現金及現金等價物	40,750	103,247	143,997
分部流動資產	6,943,576	623,616	7,567,192
物業、廠房及設備	58,057	2,581	60,638
遞延稅項資產	65,586	7,479	73,065
其他非流動資產	9,944	—	9,944
分部非流動資產	133,587	10,060	143,647
貿易及其他應付款項	(3,225,359)	(499,204)	(3,724,563)
貸款及借款	(183,772)	—	(183,772)
即期稅項	(245,444)	(2,258)	(247,702)
分部流動負債	(3,654,575)	(501,462)	(4,156,037)
計息貸款及借款	(745,187)	(117,546)	(862,733)
遞延稅項負債	(599,776)	(12,621)	(612,397)
分部非流動負債	(1,344,963)	(130,167)	(1,475,130)
其他分部資料			
資本開支	6,492,347	377,473	6,869,820
物業、廠房及設備折舊	3,031	662	3,693
無形資產攤銷	112	—	112

財務資料

	截至2014年12月31日止年度		
	發展項目	儋州一期	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	790,369	—	790,369
銷售成本	(401,837)	—	(401,837)
毛利	388,532	—	388,532
其他收入	546	11	557
銷售及分銷開支	(36,074)	(12,957)	(49,031)
行政開支	(45,934)	(4,813)	(50,747)
其他開支	(10,390)	(334)	(10,724)
財務收入	1,246	—	1,246
財務成本	(318)	(1,754)	(2,072)
投資活動的虧損	(2,077)	—	(2,077)
來自持續經營業務的除稅前溢利／(虧損)	295,531	(19,847)	275,684
所得稅	(169,715)	4,778	(164,937)
來自已終止經營業務的溢利	924	—	924
非控股權益應佔虧損	(1,442)	(15,069)	(16,511)
公司權益股東應佔溢利	128,182	—	128,182
發展中物業	5,163,692	424,298	5,587,990
持作銷售已落成物業	96,595	—	96,595
貿易及其他應收款項	1,047,290	94,044	1,141,334
即期稅項資產	116,712	7,015	123,727
受限制現金	2,199	—	2,199
現金及現金等價物	123,438	12,257	135,695
分部流動資產	6,549,926	537,614	7,087,540
物業、廠房及設備	54,707	1,881	56,588
無形資產	1,081	25	1,106
遞延稅項資產	37,114	12,257	49,371
其他非流動資產	50,078	—	50,078
分部非流動資產	142,980	14,163	157,143
貿易及其他應付款項	(3,442,822)	(355,203)	(3,798,025)
貸款及借款	(437,100)	(68,778)	(505,878)
即期稅項	(82,175)	(2,931)	(85,106)
分部流動負債	(3,962,097)	(426,912)	(4,389,009)
計息貸款及借款	(550,896)	—	(550,896)
遞延稅項負債	(590,444)	(12,621)	(603,065)
分部非流動負債	(1,141,340)	(12,621)	(1,153,961)
其他分部資料			
資本開支	7,375,573	424,298	7,799,871
物業、廠房及設備折舊	3,805	789	4,594
無形資產攤銷	75	8	83

財務資料

	截至2015年12月31日止年度		
	發展項目	儋州一期	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	1,402,686	154,276	1,556,962
銷售成本	(988,296)	(140,482)	(1,128,778)
毛利	414,390	13,794	428,184
其他收入	3,046	80	3,126
投資物業公平值變動	4,773	—	4,773
銷售及分銷開支	(31,492)	(5,133)	(36,625)
行政開支	(53,573)	(3,764)	(57,337)
其他開支	(5,331)	(36)	(5,367)
財務收入	13,339	128	13,467
財務成本	(1,296)	(13,078)	(14,374)
投資活動的收益	6,294	—	6,294
來自持續經營業務的除稅前溢利／(虧損)	350,150	(8,009)	342,141
所得稅	(160,943)	2,955	(157,988)
來自已終止經營業務的溢利	1,210	—	1,210
非控股權益應佔虧損	(1,395)	(5,054)	(6,449)
公司權益股東應佔溢利	191,812	—	191,812
發展中物業	3,672,318	—	3,672,318
持作銷售已落成物業	917,095	327,019	1,244,114
貿易及其他應收款項	244,694	56,593	301,287
即期稅項資產	36,144	5,566	41,710
受限制現金	4,074	—	4,074
現金及現金等價物	131,906	11,085	142,991
分部流動資產	5,006,231	400,263	5,406,494
物業、廠房及設備	52,644	937	53,581
無形資產	977	—	977
投資物業	165,180	—	165,180
遞延稅項資產	29,515	11,091	40,606
其他非流動資產	17	—	17
分部非流動資產	248,333	12,028	260,361
貿易及其他應付款項	(2,420,313)	(295,240)	(2,715,553)
貸款及借款	(485,000)	—	(485,000)
即期稅項	(98,121)	(1,360)	(99,481)
分部流動負債	(3,003,434)	(296,600)	(3,300,034)
計息貸款及借款	(442,290)	—	(442,290)
遞延稅項負債	(530,348)	(8,501)	(538,849)
分部非流動負債	(972,638)	(8,501)	(981,139)
其他分部資料			
資本開支	7,868,688	461,881	8,330,569
物業、廠房及設備折舊	4,288	749	5,037
無形資產攤銷	99	30	129

財務資料

呈列基準

為籌備進行[編纂]，本公司於2015年8月31日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據重組，現有股東將其於本集團現時經營的房地產發展業務中的所有權益轉讓予本集團，有關詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構—主要發展及里程」一節。

由於重組完成之前及之後，參與重組的本集團現時屬下所有公司均由控股股東控制，因此風險及利益仍繼續由控股股東承擔和享有。重組視為在共同控制下的業務合併。因此，財務資料乃假設本集團已一直存在而編製。

本文件附錄一「會計師報告」一節所載本集團合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，包括本公司及其附屬公司於往績記錄期內（或倘本公司及其附屬公司於2013年1月1日之後的日期註冊成立／成立／被收購，則為由註冊成立／成立／被收購的日期起至2015年12月31日止期間）的經營業績，猶如重組於往績記錄期開始時經已完成。本集團於2013年、2014年及2015年12月31日的合併財務狀況表，乃假設現時組成本集團的實體於該等日期經已合併（或倘該等公司於2013年1月1日之後的日期被收購／註冊成立／成立，則假設自該等公司首次由控股股東控制的日期起已進行合併），以列報本公司及其附屬公司的財務狀況。

然而，鑒於儋州雙聯的股東已同意，儋州雙聯其他股東應繼續發展儋州一期並全面承擔及分享儋州一期的風險及回報，直至竣工為止，並為儋州一期及儋州鳳凰水城設有獨立的分類賬及銀行賬戶，本集團並無分佔儋州一期任何溢利及虧損、資產及負債，本節的討論僅關於發展項目分部，惟另有指明除外。對於該兩個分部經營業績及財務狀況的分析詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告」一節附註2。

影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受到多項因素影響，而眾多因素並非我們所能控制。有關詳情，請參閱本文件「風險因素」一節。部分該等因素說明如下。

中國的經濟、政治和社會狀況以及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況和財務業績構成不利影響。

我們在中國進行業務經營。中國經濟在多方面有別於大多數發達國家的經濟，其中包括：

- 政治結構；
- 中國政府參與及控制的程度；
- 增長率和發展水平；

財務資料

- 資本投資和再投資的水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟逐步由中央計劃經濟轉型為在更大程度上以市場為導向的經濟。三十多年來，中國政府實施經濟改革措施，在中國經濟發展過程中利用市場力量。隨著物業價格於近十年來攀升，中國政府已頒佈多項行政措施，有助令整體樓市冷卻下來。然而，鑒於我們在海南省的獨特市場，我們業務所受到影響應不大。我們無法預測中國經濟、政治和社會狀況以及其法律、法規和政策的進一步變化是否會對我們當前或未來的業務、財務狀況或經營業績構成不利影響。

按合理價格收購合適土地的能力

我們在房地產發展的持續增長，將嚴重依賴於我們獲取能帶來合理回報的價格的優質土地的能力。根據我們目前的發展計劃，我們相信我們於未來幾年有充足土地儲備用作房地產發展。倘中國經濟繼續以相對高速度增長，且對住宅物業的需求維持強勁，則我們預期發展商之間對用作房地產發展的合適土地的競爭將會加劇。此外，有關授出國有土地使用權的公開投標、拍賣及掛牌程序，亦會使可供發展土地的競爭加劇，從而增加我們的土地收購成本。

融資的可用性及成本

銀行借貸一直是（而我們預期仍會是）我們的重要資金來源。於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年2月19日，我們的未償還銀行借貸分別為人民幣929.0百萬元、人民幣988.0百萬元、人民幣927.3百萬元及人民幣886.5百萬元。由於中國的商業銀行及其他金融機構將他們的銀行貸款利率與中國人民銀行頒佈的基準借貸利率掛鉤，因此該等基準借貸利率有任何上升，將會使我們發展項目的相關利息成本增加。此外，利率上升將會對我們物業潛在買家承造按揭的吸引力造成不利影響，因而會影響市場對我們物業的需求。

此外，我們經常考慮及要求額外借貸或增加借貸額的需要，以支持我們房地產發展業務的增長。倘若中國政府採取行動限制房地產行業的債務或其他資金的可用性，或我們慣常往來的銀行決定將貸款對象從房地產行業轉移，我們的融資可用性及成本將會受到不利影響。在我們並無額外債務資金可用的情況下，若沒有新的權益資本來源，我們將不能擴展我們的房地產業務。

預售

按中國法律法規所允許，我們在工程項目完成前符合若干規定的情況下預售物業。我們須使用預售所得款項來進行同一項目的發展。由於預售所得款項構成我們在

財務資料

項目發展進程中的另一重要營運現金流來源，從預售產生的現金流金額或可用性如有任何中斷或其他延誤，會對我們構成不利影響。影響預售的因素包括中國政府對於預售所施加的時間性及其他限制、我們物業的市場需求及可供我們預售的物業數量。預售我們物業所產生的現金流減少，會令我們更加依賴外來融資，因而對我們償還項目專屬貸款的能力構成不利影響。

我們房地產發展項目的進程

我們房地產發展的能力受到進行房地產發展項目收購所需的龐大資金的限制，包括(i)進行及籌備土地收購的成本；及(ii)房地產建築的成本之限制。我們的經營業績取決於我們在特定期間內發展及準備推出市場的物業數量，而這視乎我們正在發展的項目數量、該等項目的建築時間表以及我們掌握預售和其後交付時間的有關能力而定。雖然物業預售在作出預售的期間內為我們帶來正現金流，但直至發展項目完成及物業交付予買家之前不會就有關物業確認銷售額。由於市場需求不穩定，於特定期間內的收入取決於我們能否掌握項目的預期市場需求與項目建築的預期動工及完成的時間性以及買家實際接收交付物業的時間性。因此，我們的經營業績取決於非我們所能控制的事件，亦視乎我們對需求的商業判斷及我們有效和及時交付物業的能力而定。

經營業務的暫時波動

我們的經營業績於不同期間可能會波動不定。由於房地產發展本身的周期需時甚長，進行土地／項目收購、籌備工作及實際發展前預先的重新安置需要龐大資金，因此我們於任何特定期間內發展或完成的物業數目有限。因此，來自任何單一項目的正現金流、收入及溢利未必會於一段長期間內維持。通常，我們的房地產項目在超過一年的期間內分多個階段發展，而一個項目的完成同時緊接另一個項目動工的時間性很難掌握。當整體發展項目接近完成時，較大型房地產發展項目的物業售價一般會上升。此外，季節性變化亦令預售大幅波動。此外，我們客戶的信貸可用性及信貸費用的變化，亦可能會影響我們銷售的時間性。另外，中國及我們集中經營業務的地區的經濟狀況，對我們產品的需求有直接影響。由於上述及其他因素使然，我們的現金流、收入及溢利將會於不同期間波動不定，而於任何中期期間的經營業績或發展項目的業績並不反映我們的實際全年業績或我們發展項目的業績。

重要會計政策及估計

我們已識別對編製我們的合併財務報表而言屬重大，及對了解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的若干重要會計政策及估計。我們的主要會計政策載列於本文件「附錄一—會計師報告」附註1。

財務資料

該等估計及各相關假設是根據以往經驗及在當時情況下相信屬合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑實時得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際業績可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設按持續經營基準審閱。會計估計的修訂於估計作出修訂的期間確認（倘變更對當期及以後期間均產生影響時，於變更當期及以後期間均確認）。

管理層於評估對財務資料具有重大影響的國際財務報告準則所作判斷，以及估計不確定性的主要來源，在本文件「附錄一 — 會計師報告」附註32內論述。

我們採納董事認為在若干情況下就真實公平反映我們的業績及財務狀況而言屬最合適的會計政策及估計。在各情況下，釐定該等項目需要管理層根據可能於未來期間改變的資料及財務數據作出判斷。在審閱我們的合併財務資料時，閣下應考慮(i)我們選擇的重要會計政策；(ii)影響該等政策的應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)已呈報業績對狀況及假設變動的敏感度。我們相信，最複雜及最敏銳的判斷（基於該等判斷對我們的經營業績及財務狀況的重要性），主要是由於需對具有內在不確定性的事件影響作出估計。該等範疇的實際結果可能與我們的估計不同。我們採納的重要會計政策及估計於下文說明：

A. 收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量。倘經濟利益將可能流入本集團，且收入及成本（如適用）能可靠計量，則會按如下方式於損益確認收入：

- **物業銷售：**物業銷售所得收入於所有權的重大風險及回報轉移至買家時在損益中確認。本集團認為，所有權的重大風險及回報乃於物業落成及交付予買家時轉移。物業銷售所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。在收入確認當日之前就已售物業所收的按金及分期付款作為預收款項計入財務狀況表。
- **來自經營租賃的租金收入：**根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的會計期間內以等額分期在損益中確認，惟有另一基準更能反映從使用租賃資產所獲利益的模式則除外。所授予的租賃優惠作為應收總租賃款項淨額的主要部分在損益中確認。或然租金於賺取的會計期間內確認為收入。

財務資料

B. 金融工具

(i) 非衍生金融工具

本集團於貸款及應收款項產生當日初始確認有關貸款及應收款項。所有其他金融資產（包括指定為按公平值計入損益的資產）於交易日期（即本集團成為金融工具合同條文的訂約方當日）初始確認。

倘本集團收取某項金融資產現金流的訂約權利到期或本集團於某項交易（在該項交易中，該金融資產所有權的絕大部分風險及回報予以轉移）中轉讓收取訂約現金流的權利，則該金融資產終止確認。本集團產生或保留的該等被轉讓金融資產的任何權益會作為一項單獨資產或負債予以確認。

金融資產與負債當且僅當本集團有法定權利抵銷該等金額，並計劃按淨額基準償付或在變現資產的同時償還債務時予以相互抵銷，並於財務狀況表中呈列淨額。

本集團將非衍生金融資產分為以下類別：

- **貸款及應收款項。**貸款及應收款項為具有固定或可確定付款且並無於活躍市場報價的金融資產。該等資產初始按公平值加任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，貸款及應收款項會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。貸款及應收款項包括貿易及其他應收款項。
- **可供出售金融資產。**可供出售金融資產為指定為可供出售或並無分類為按公平值計入損益的金融資產、持有至到期金融資產或任何上述金融資產類別的非衍生金融資產。可供出售金融資產初始按公平值加任何直接應佔交易成本確認。

初始確認後，可供出售金融資產按公平值計量，而其變動（減值虧損除外）則於其他全面收益確認，並於權益的公平值儲備中呈列。當終止確認某項投資時，於權益累計的盈虧會重新分類至損益。

可供出售金融資產包括於實體的股本投資。

(ii) 非衍生金融負債

本集團於所發行債務證券及後償負債產生當日初始確認有關項目。所有其他金融負債會於交易當日（即本集團成為該工具訂約條文的訂約方之日）初始確認。

財務資料

本集團於金融負債的訂約責任已獲履行、取消或到期時終止確認該金融負債。本集團將非衍生金融負債分類為其他金融負債類別。該等金融負債初始按公平值減任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，該等金融負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

其他金融負債包括貸款及借款以及貿易及其他應付款項。

(iii) 股本

普通股分類為權益。直接因發行普通股產生的增量成本經扣除任何稅務影響後確認為權益扣減。

C. 物業發展

有關物業發展活動的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

- 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包含已明確識別的成本，包括：土地使用權、開發、材料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接費用及資本化借款成本。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業將予產生的成本。

- 持作銷售已落成物業

就本集團發展的已落成物業而言，成本乃按未售出物業所佔該發展項目的總發展成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持作銷售已落成物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將物業運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

D. 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項均在損益確認，惟倘該等項目與業務合併或已直接於權益或其他全面收益確認的項目有關則除外。

(i) 即期稅項

即期稅項為採用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率計算的年度應課稅收入或虧損的預期應付或應收稅項，以及對過往年度應付稅項的任何調整。應付即期稅項亦包括因宣派股息產生的任何稅項負債。

財務資料

(ii) 遞延稅項

遞延稅項就作財務報告用途的資產及負債的賬面值與作稅務用途金額之間的暫時性差異確認。遞延稅項不會就下列各項予以確認：

- 初始確認某項不屬業務合併且對會計處理或應課稅溢利或虧損均無影響的交易的資產或負債所產生的暫時性差異；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關而本集團能控制其撥回的時間且其很可能不會於可見將來予以撥回的暫時性差異；及
- 初始確認商譽所產生的應課稅暫時性差異。

遞延稅項的計量反映於報告期末按本集團所預期的方式收回或結算其資產及負債的賬面值的稅務後果。

遞延稅項按暫時性差異撥回時預期適用於有關暫時性差異的稅率計量，有關稅率乃使用於報告日期已制訂或大致制訂的稅率得出。

倘有可依法執行權利抵銷即期稅項負債及資產，且該等負債及資產與同一稅務機關向同一課稅實體所徵收的稅項有關，或與同一稅務機關向擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或將同時變現其稅項資產及負債的不同課稅實體所徵收的稅項有關，則遞延稅項資產與負債會相互抵銷。

倘未來可能有應課稅溢利用以抵銷可動用的遞延稅項資產，則會就未動用稅項虧損、稅項抵免及可抵扣暫時性差異確認遞延稅項資產。遞延稅項資產會於各報告日期檢討，並將在相關稅收優惠不再可能變現的情況下予以削減。

E. 財務收入及財務成本

財務收入包括投資資金的利息收入。利息收入於產生時以實際利率法在損益中確認。

財務成本包括借貸的利息開支。並非由收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借貸成本乃採用實際利率法於損益中確認。

由於財務收入或財務成本均取決於外幣變動是否屬淨收益或淨虧損狀況，故財務資產及財務負債的外幣盈虧以淨額基準報告。

財務資料

合併財務報表

摘錄自本文件附錄一會計師報告（不包括儋州一期），我們於往績記錄期的合併業績概述如下。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	192,451	790,369	1,402,686
銷售成本	(116,583)	(401,837)	(988,296)
毛利	75,868	388,532	414,390
其他收入	40	546	3,046
投資物業公平值變動	—	—	4,773
銷售及分銷開支	(63,710)	(36,074)	(31,492)
行政開支	(43,297)	(45,934)	(53,573)
其他開支	(9,351)	(10,390)	(5,331)
財務收入	12,265	1,246	13,339
財務成本	(37,162)	(318)	(1,296)
分佔聯營公司虧損	(3,120)	(2,077)	(640)
出售合營企業收益	—	—	6,922
出售附屬公司收益	—	—	12
來自持續經營業務的除稅前虧損	(68,467)	295,531	350,150
所得稅	(4,220)	(169,715)	(160,943)
來自已終止經營業務的（虧損）／收益	(2,938)	924	1,210
非控股權益應佔虧損	—	(1,442)	(1,395)
本公司權益股東應佔虧損（虧損）／收益	<u>(75,625)</u>	<u>128,182</u>	<u>191,812</u>

財務資料

營業額

我們的營業額主要是來自銷售物業所得款項。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年，我們分別確認收入人民幣192.5百萬元、人民幣790.4百萬元及人民幣1,402.2百萬元，所交付的總建築面積分別為9,058平方米、40,675平方米及48,815平方米。我們亦於2015年開始出租停車場及公寓，而於截至2015年12月31日止年度從中取得的收入為人民幣536,000元。

下表載列於往績記錄期內產生的收入：

項目	截至12月31日止年度								
	2013年			2014年			2015年		
	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價 ⁽³⁾	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價 ⁽³⁾	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價 ⁽³⁾
	平方米	人民幣千元	人民幣	平方米	人民幣千元	人民幣	平方米	人民幣千元	人民幣
銷售物業									
1. 三亞鳳凰水城.....									
南岸I.....	9,058	192,451	21,247	40,675	790,369	19,431	31,193	989,159	31,711
低層公寓.....	1,926	61,797	32,085	169	5,913	34,988	373	11,597	31,091
多層公寓.....	-	-	-	90	930	10,333	22,766	810,967	35,622
中高層公寓.....	-	-	-	-	-	-	7,606	159,708	20,998
高層公寓.....	7,132	130,654	18,319	40,416	783,526	19,387	448	6,887	15,373
2. 三亞鳳凰水城左岸.....	-	-	-	-	-	-	17,622	412,991	23,436
多層公寓.....	-	-	-	-	-	-	9,999	279,185	27,921
中高層公寓.....	-	-	-	-	-	-	7,623	133,806	17,553
總計	9,058	192,451	21,247	40,675	790,369	19,431	48,815	1,402,150	28,724
租金收入.....									
1. 三亞鳳凰水城左岸.....	-	-	-	-	-	-	-	536	-

附註：

- (1) 交付的建築面積指符合收入確認的物業面積，即物業已落成並交付予客戶。
- (2) 於2013年、2014年及2015年12月31日，來自預售及銷售物業的所得款項分別人民幣1,976.2百萬元、人民幣1,468.9百萬元及人民幣509.9百萬元不符合收入確認，我們記錄為預收款。

於往績記錄期內，我們已交付的建築面積及已確認收入以及平均售價視乎我們所交付的物業單位類別及大小每個期間出現波動。

倘符合中國有關預售的法律規定，我們尋求在竣工及交付前出售我們的物業。有關詳情，請參閱「業務－我們的發展項目－預售及銷售」一節。一般而言，我們在開始預售發展中物業當時與向買家交付物業之間的時差介乎十二個月至十八個月。由於物業購買價的一部分一般是在物業交付前由買家一筆過或分多期支付，每期付款是在我們的資產負債表內反映為負債（預收款項）而非收入。

財務資料

某特定期間的經營業績，視乎我們在該期間內交付的物業種類及建築面積、市場對該等物業的需求、我們能夠就該等物業取得的價格以及銷售條款而定。物業銷售所得收入於所有權的重大風險及回報轉移至買方時確認。本集團認為，所有權的重大風險及回報乃於物業落成及交付予買家時轉移。物業銷售所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。有關詳情，請參閱本節上文「影響我們表現的主要因素」一段及本文件「風險因素」一節。

銷售成本

有關銷售物業的銷售成本包括物業發展所產生的成本，其中包括土地成本及重新安置成本、開發成本、資本化利息及間接成本。

下表反映我們於往績記錄期內出售物業的成本組成部分及各部分的單位成本：

	交付的建築面積	銷售成本	單位成本*	銷售成本
	平方米	人民幣千元	每平方米人民幣	%
<u>截至2013年12月31日止年度</u>				
土地成本及重新安置成本		20,589	2,273	17
開發成本		84,825	9,364	73
資本化利息		9,230	1,019	8
間接成本		1,939	214	2
總計	9,058	116,583	12,870	100
<u>截至2014年12月31日止年度</u>				
土地成本及重新安置成本		33,257	818	8
開發成本		314,682	7,737	78
資本化利息		50,785	1,249	13
間接成本		3,113	77	1
總計	40,675	401,837	9,879	100
<u>截至2015年12月31日止年度</u>				
土地成本及重新安置成本		226,455	4,639	23
開發成本		698,128	14,302	71
資本化利息		48,635	996	5
間接成本		15,078	309	1
總計	48,815	988,296	20,246	100

鑒於高層公寓的相關土地成本及重新安置成本由大量高層公寓單位攤分，其每平方米的單位銷售成本是我們所售全部四類物業當中最底的。

財務資料

土地成本及重新安置成本。土地成本指收購可佔用、使用及開發土地的權利的相關成本，包括土地出讓金及有關收購持有土地使用權的項目公司的公平值調整以及其他土地相關稅項和政府收費。重新安置成本指根據中國相關法律法規拆卸現有樓宇及重新安置現有居民所支付款項的相關成本。

開發成本。開發成本包括房地產發展項目的設計及建築成本，主要包括支付予承包商的費用，其中包括有關建築、景觀美化、設備安裝及室內裝修的費用，以及基礎設施興建成本及設計成本。我們的建築成本受到多項因素影響，例如建築材料的價格變動、物業的位置及種類、材料的選擇及配套設施的種類。我們差不多所有建築材料成本（不論是否由我們本身或我們的承包商採購）均於與有關承包商進行結算時當作部分承包商費用入賬。

資本化利息。倘部分利息成本是直接因項目的建築工程而產生，則我們會把該部分的利息成本資本化。一般而言，我們將項目開始施工起產生的利息成本資本化，直至項目完成為止。項目開始施工前或完成後產生的利息成本不予資本化，但於產生的期間內在我們的合併收益表內入賬列作融資成本。

間接成本。間接成本指項目管理團隊產生的成本及分配予特定項目的其他間接成本。

下表載列我們所出售及交付物業的平均售價及發展成本出現假設性波動的敏感度分析（其他假設維持不變），以及其對我們於所示期間的收入及溢利（如有）的影響：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
平均售價增加	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對收入的影響 (人民幣千元)	19,245	38,490	79,037	158,074	140,215	280,430
對年內溢利或虧損的影響 (人民幣千元)	14,434	28,868	59,278	118,556	105,161	210,322
平均售價減少	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對收入的影響 (人民幣千元)	(19,245)	(38,490)	(79,037)	(158,074)	(140,215)	(280,430)
對年內溢利或虧損的影響 (人民幣千元)	(14,434)	(28,868)	(59,278)	(118,556)	(105,161)	(210,322)

財 務 資 料

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
物業發展的發展成本增加	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年內溢利或虧損的影響 (人民幣千元).....	(6,362)	(12,724)	(23,601)	(47,202)	(52,360)	(104,720)
物業發展的發展成本減少	10%	20%	10%	20%	10%	20%
對年內溢利或虧損的影響 (人民幣千元).....	6,362	12,724	23,601	47,202	52,360	104,720

毛利

下表載列我們於往績記錄期內的毛利總額及毛利率：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		毛利	
銷售物業.....	75,868	388,532	413,854
租金收入.....	—	—	536
毛利總額.....	75,868	388,532	414,390
		毛利率(%)	
銷售物業.....	39.4%	49.2%	29.5%
租金收入.....	—	—	100%

財務資料

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括有關廣告及市場推廣的開支、直接因銷售人員產生的銷售佣金、薪金及福利以及直接因分銷產生的辦公室開支。有關我們房地產發展的銷售及分銷開支一般於預售期間內累計。於往績記錄期內銷售及分銷開支的細分如下：

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	356	0.6	809	2.3	988	3.1
旅費及應酬開支	233	0.4	148	0.4	183	0.6
廣告及市場推廣開支	44,525	69.9	20,867	57.8	11,783	37.4
銷售佣金 (附註)	12,518	19.6	7,444	20.6	11,715	37.2
辦公室開支	1,584	2.5	48	0.1	353	1.1
交易行政費用及徵費	664	1.0	2,116	5.9	2,638	8.4
其他	3,830	6.0	4,642	12.9	3,832	12.2
	<u>63,710</u>	<u>100.0</u>	<u>36,074</u>	<u>100.0</u>	<u>31,492</u>	<u>100.0</u>

附註：銷售佣金按預售協議及買賣合約所載物業購買價的百分比收取，並於悉數收到購買價時支付。

財務資料

行政開支

行政開支主要包括員工成本、旅費及應酬開支、固定資產折舊、無形資產攤銷、顧問費用、審計費用、[編纂]、物業管理費用、稅項、辦公室行政開支及其他。

	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	11,350	26.2	12,563	27.3	10,392	19.4
旅費及應酬開支	6,247	14.4	5,098	11.1	2,691	5.0
固定資產折舊	3,072	7.1	3,214	7.0	3,875	7.2
無形資產攤銷	166	0.4	116	0.3	86	0.2
顧問費用	68	0.2	955	2.1	100	0.2
審計費用	261	0.6	245	0.5	19	0.0
[編纂]	—	—	—	—	12,727	23.8
物業管理費用	7,801	18.0	7,557	16.5	4,962	9.3
稅項	8,498	19.6	12,291	26.8	15,434	28.8
辦公室行政開支	3,724	8.6	2,542	5.5	2,448	4.6
其他	2,110	4.9	1,353	2.9	839	1.5
	<u>43,297</u>	<u>100.0</u>	<u>45,934</u>	<u>100.0</u>	<u>53,573</u>	<u>100.0</u>

其他收入及其他開支

其他收入

其他收入包括沒收客戶按金及補助收入：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
沒收客戶按金	40	546	490
補助收入	—	—	2,556
	<u>40</u>	<u>546</u>	<u>3,046</u>

由於三亞鳳凰水城左岸物業採用環保太陽能鍋爐獲得一次性政府補貼收入，我們於2015年獲得地方政府的補貼收入。

當客戶忽視我們的提示而未有訂立正式買賣協議，或未有按照與我們訂立的正式買賣協議的條款及條件履行責任時，我們沒收客戶按金。

財務資料

其他開支

於往績記錄期，其他開支細分如下：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遲交土地出讓金費用	6,372	6,207	4,767
遲繳稅收費	1,251	—	—
賠償	1,597	—	—
行政罰款	—	3,664	500
其他	131	519	64
	<u>9,351</u>	<u>10,390</u>	<u>5,331</u>

其他開支包括遲交款收費、賠償、行政罰款及捐款等其他開支。土地出讓金遲交款收費是由於三亞鳳凰水城南岸一期、三亞鳳凰水城南岸二期及三亞鳳凰水城左岸的建築面積增加所引起的額外土地出讓金所致。有關詳情，請參閱「業務－我們的發展項目－房地產發展項目詳情－三亞鳳凰水城南岸一期、三亞鳳凰水城南岸二期及三亞鳳凰水城左岸的建築面積增加」一節。於2013年的稅項遲交款收費是由於往績記錄期前繳稅不足或遲繳稅所致，而其他已全數繳付有關稅款。我們向客戶支付賠償，主要原因是違約。於2014年，我們因一幢公寓平台的實際建築面積超出獲批的建築面積198平方米，而錄得行政罰款人民幣3.7百萬元。於2015年，我們因一間附屬公司未獲授權使用結匯資金而被罰款人民幣300,000元。於2015年，我們亦因三亞鳳凰新城在未經許可下對三亞西河排放污水而錄得行政罰款人民幣200,000元。於最後實際可行日期，有關該等行政罰款的事件經已全面解決。有關該等違規事件的詳情，請參閱本文件「業務－違規情況」一節。我們向慈善團體及多個社會福利組織捐款，其中包括（但不限於）於2014年向海南省民政事務部門捐款人民幣500,000元。捐款是按個別事件而作出。我們並無任何義務作出有關捐款，而我們亦無計劃在未來將我們的捐款水平維持於某個金額。

財務收入

財務收入指銀行存款及應收關聯方計息款項的利息收入。

財務成本

財務成本指在物業發展成本內確認，經扣除資本化利息後借貸的利息。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度，借貸成本分別按每年4.60%、6.69%及5.86%資本化。

財務資料

所得稅

下表載列所示期間的所得稅開支的細分：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅			
（「企業所得稅」）.....	4	26,603	97,881
中國土地增值稅			
（「土地增值稅」）.....	22,132	124,285	116,101
遞延稅項.....	(18,774)	19,142	(52,496)
年內稅項支出總額.....	3,362	170,030	161,486
－來自持續經營業務.....	4,220	169,715	160,943
－來自已終止經營業務.....	(858)	315	543

企業所得稅

我們的附屬公司須於中國繳納企業所得稅。根據《企業所得稅法》及其實施細則，我們所有中國附屬公司的法定稅率自2011年1月1日起為25.0%。

土地增值稅

根據相關中國稅務法律及法規的規定，我們於確認相關收入時估計適用土地增值稅全額並作出撥備。我們根據現行市場慣例按地方稅務機構的規定每年預繳銷售及預售所得款項的2.0%至5.0%，這些慣例因所在位置及物業類型而不同。

香港利得稅

由於香港附屬公司並無賺取任何須繳香港利得稅的任何收入，故並無作出香港利得稅撥備。

開曼群島所得稅

現時，我們毋須繳納開曼群島所得稅。有關更多詳情，請參閱本文件附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

經調整溢利／（虧損）淨額

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦使用經調整溢利／（虧損）淨額作為額外財務計量方式。我們呈列此財務計量方式是由於我們的管理層亦使用此方式評估我們的經營表現。我們亦認為，此非香港財務報告準則的計量方式能夠為投資者及其他人士提供有用的資料，以與我們管理層所用相同的方式了解及評估我們的綜合經營業績及以與我們同業公司所用相同的方式比較不同會計期間的財務業績。

財務資料

我們所呈列的經調整溢利／(虧損)淨額指經營溢利／(虧損)，已予調整以撇除投資物業的公平值收益、補貼收入、集團內公司間貸款相關財務收入及成本、出售合營企業及附屬公司收益、分佔聯營公司虧損、**[編纂]**、已終止經營業務的溢利／(虧損)及相關稅務影響。從經調整溢利／(虧損)淨額撇除的項目於完成**[編纂]**前已及可繼續為我們業務的重大風險。於我們業績的整體評估中亦應考慮以上各項目。香港財務報告準則並無界定經調整溢利／(虧損)淨額一詞。採用經調整溢利／(虧損)淨額作為分析工具的限制很大，原因是經調整溢利淨額並無包括影響我們年內純利的所有項目。

為彌補該等限制，我們將此財務計量方式與最接近的香港財務報告準則計量方式進行對賬，於評估我們的表現時應考慮以上各項。下表為我們於所呈列年度的經調整溢利／(虧損)淨額與根據香港財務報告準則計算及呈列的最直接可比財務計量方式(即本公司擁有人應佔溢利／虧損(淨額))之間的對賬：

	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益股東			
應佔(虧損)／溢利.....	(75,625)	128,182	191,812
減：			
投資物業公平值收益.....	—	—	(4,773)
補貼收入.....	—	—	(2,556)
財務收入(附註).....	(11,385)	—	(13,147)
財務成本(附註).....	13,741	—	—
出售合營企業收益.....	—	—	(6,922)
出售附屬公司收益.....	—	—	(12)
加：			
分佔聯營公司虧損.....	3,120	2,077	640
[編纂]	—	—	12,727
稅務影響淨額.....	(1,369)	(519)	(1,119)
減：			
已終止經營業務的(虧損)／溢利	2,938	(924)	(1,210)
本公司權益股東應佔經調整			
(虧損)／溢利淨額.....	(68,580)	128,816	182,371

附註：財務收入及財務成本指與集團內公司間貸款相關者。

鑒於上文有關其他財務計量方式的限制，於評估我們的經營及財務表現時，閣下不應單獨考慮經調整溢利／(虧損)淨額或將之視作我們年內溢利／(虧損)或根據香港財務報告準則計算的任何其他經營表現計量方式的替代。此外，由於該等計量方式未必以所有公司採用的相同方式計算，彼等未必能與其他公司所用的其他類似題目計量方式可比擬。

財務資料

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度的比較

下表載列各項目截至2014年及2015年12月31日止年度分別產生的收入及銷售成本。

項目	截至12月31日止年度									
	2014年					2015年				
	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價	銷售成本	每平方米 平均成本 ⁽²⁾	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價	銷售成本	每平方米 平均成本 ⁽²⁾
	平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣	人民幣千元	人民幣元	平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣	人民幣千元	人民幣元
銷售物業										
1. 三亞鳳凰水城南岸一期	40,675	790,369	19,431	401,837	9,879	31,193	989,159	31,711	722,371	23,158
低層公寓	169	5,913	34,988	4,188	24,781	373	11,597	31,091	9,234	24,756
多層公寓	90	930	10,333	935	10,389	22,766	810,967	35,622	609,225	26,760
中高層公寓	-	-	-	-	-	7,606	159,708	20,998	99,586	13,093
高層公寓	40,416	783,526	19,387	396,714	9,816	448	6,887	15,373	4,326	9,656
2. 三亞鳳凰水城左岸	-	-	-	-	-	17,622	412,991	23,436	265,925	14,967
多層公寓	-	-	-	-	-	9,999	279,185	27,921	159,291	15,931
中高層公寓	-	-	-	-	-	7,623	133,806	17,553	106,634	13,727
總計	40,675	790,369	19,431	401,837	9,879	48,815	1,402,150	28,724	988,296	20,186
租金收入										
1. 三亞鳳凰水城左岸	不適用	-	不適用	-	不適用	不適用	536	不適用	-	不適用

附註：

- (1) 交付的建築面積指符合收入確認的物業面積，即物業已落成並交付予客戶。
- (2) 各類別的銷售成本因應所交付的公寓組合而定。
- (3) 於2014年及2015年12月31日，來自預售及銷售物業的所得款項分別人民幣1,468.9百萬元及人民幣509.9百萬元不符合收入確認，我們記錄為預收款。

財務資料

營業額。我們的營業額由截至2014年12月31日止年度人民幣790.4百萬元增加至截至2015年12月31日止年度人民幣1,402.7百萬元，增幅77.5%。營業額增加的原因在於：(i)每平方米平均售價由截至2014年12月31日止年度的人民幣19,431元，上升47.8%至截至2015年12月31日止年度的人民幣28,724元，這是由於截至2015年12月31日止年度多層公寓（每平方米平均售價較高）交付的建築面積較截至2014年12月31日止年度有所增加所致，截至2014年12月31日止年度交付的建築面積為高層公寓（每平方米平均售價較低）；及(ii)由於三亞鳳凰水城南岸一期的多層公寓及三亞鳳凰水城左岸的其中部分於截至2015年12月31日止年度內落成及交付，使截至2015年12月31日止年度內交付的面積增加。

銷售成本。銷售成本由截至2014年12月31日止年度人民幣401.8百萬元增加至截至2015年12月31日止年度人民幣988.3百萬元，增幅為145.9%。銷售成本增加主要是由於截至2015年12月31日止年度多層公寓（每平方米的平均銷售成本較高）交付的建築面積較截至2014年12月31日止年度有所增加所致，截至2014年12月31日止年度大部分交付的建築面積為高層公寓（每平方米的平均銷售成本較低）。

毛利。由於以上原因，毛利由截至2014年12月31日止年度的人民幣388.5百萬元增加至截至2015年12月31日止年度的人民幣414.4百萬元，輕微增加6.7%。

毛利率由截至2014年12月31日止年度的49.2%下跌至截至2015年12月31日止年度的29.5%。毛利率下跌是由於截至2015年12月31日止年度毛利率較低的多層公寓交付的建築面積較截至2014年12月31日止年度有所增加，而大部分已交付建築面積為毛利率較高的高層公寓所致。鑒於高層公寓的相關土地成本及重新安置成本由大量高層公寓單位攤分，其每平方米的單位銷售成本是我們所售全部四類物業當中最底的。

租金收入。截至2015年12月31日止年度錄得租金收入是由於自2015年12月起向一家酒店物業管理公司出租三亞鳳凰水城左岸一幢物業以經營服務式公寓及出租我們若干停車位所致。

其他收入。其他收入由截至2014年12月31日止年度人民幣0.5百萬元增加至截至2015年12月31日止年度人民幣3.0百萬元，增幅為457.7%，主要是由於截至2015年12月31日止年度就三亞鳳凰水城左岸的物業使用環保太陽能鍋爐而獲得的一次性政府補貼收入增加至人民幣2.6百萬元。

其他開支。其他開支由截至2014年12月31日止年度人民幣10.4百萬元減少48.7%至截至2015年12月31日止年度人民幣5.3百萬元。其他開支減少是由於行政罰款及土地出讓金遲交款收費減少所致。我們因附屬公司未經授權使用結匯資金而於2015年錄得行政罰款人民幣300,000元。三亞鳳凰新城因在未經許可下對三亞西河排放污水而於2015年被處行政罰款人民幣200,000元。逾期土地出讓金遲交款收費是由

財務資料

於三亞鳳凰水城南岸一期、三亞鳳凰水城南岸二期及三亞鳳凰水城左岸的建築面積增加而產生的土地出讓金所致。有關額外土地出讓金擬以三亞市政府授予的賠償抵銷，三亞市政府因徵用三亞鳳凰水城南岸一期、三亞鳳凰水城南岸二期及三亞鳳凰水城左岸部分土地而須支付賠償，惟仍待收取有關該抵銷決議的官方通知。遲交款收費應予累計，直至獲發最終通知為止。於往績記錄期內的金額減少，是由於對有關額外土地出讓金的相關利率變動所致。

銷售及分銷開支。銷售及分銷開支由截至2014年12月31日止年度人民幣36.1百萬元減少人民幣4.6百萬元或12.7%至截至2015年12月31日止年度人民幣31.5百萬元，主要是由於初期在客戶之間建立認知度後，我們調整市場推廣策略以減少廣告支出，而導致廣告及宣傳開支由截至2014年12月31日止年度的人民幣20.9百萬元減少人民幣9.1百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣11.8百萬元，惟因銷售佣金由截至2014年12月31日止年度的人民幣7.4百萬元增加人民幣4.3百萬元或57.4%至截至2015年12月31日止年度的人民幣11.7百萬元而被部分抵銷，銷售佣金增加是由於物業預售及銷售價值由截至2014年12月31日止年度的人民幣330.3百萬元增加人民幣197.3百萬元或41%至截至2015年12月31日止年度的人民幣527.6百萬元所致。

行政開支。行政開支由截至2014年12月31日止年度人民幣45.9百萬元增加16.8%至截至2015年12月31日止年度人民幣53.6百萬元，主要是由於截至2015年12月31日止年度產生上市費用人民幣12.7百萬元，及就將發展閒置土地支付土地使用稅由截至2014年12月31日止年度的人民幣12.3百萬元增加人民幣3.1百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣15.4百萬元所致，惟因尚未出售及交付物業的管理費由截至2014年12月31日止年度的人民幣7.6百萬元減少人民幣2.6百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元、因合約勞工費用減少人民幣1.7百萬元導致員工成本由截至2014年12月31日止年度的人民幣12.6百萬元減少人民幣2.2百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣10.4百萬元，以及旅費及應酬開支由截至2014年12月31日止年度的人民幣5.1百萬元減少人民幣2.4百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣2.7百萬元而被部分抵銷。

財務收入。財務收入由截至2014年12月31日止年度人民幣1.2百萬元增加1,008.3%至截至2015年12月31日止年度人民幣13.3百萬元。2015年的財務收入增加，主要是由於應收南京銀卓及南京銀廣款項的利息收入增加人民幣13.1百萬元所致，該兩家公司於2015年出售前均為本集團的合營企業。該等款項已於2014年借予該兩家公司，並已於2015年出售時連同利息悉數獲償付。

財務成本。財務成本由截至2014年12月31日止年度人民幣0.3百萬元增加333.3%至截至2015年12月31日止年度人民幣1.3百萬元，主要是由於2015年內我們部分物業落成，之後相關利息開支不再資本化所致。

分佔聯營公司虧損。截至2015年12月31日止年度分佔虧損為人民幣0.6百萬元，而截至2014年12月31日止年度錄得分佔虧損人民幣2.1百萬元。2015年分佔虧損減少，是由於2015年11月出售我們於文昌城投中惠前的虧損淨額減少所致。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註15。

財務資料

所得稅開支。所得稅開支由截至2014年12月31日止年度的人民幣169.7百萬元，減少5.2%至截至2015年12月31日止年度的人民幣160.9百萬元。上述減少，主要是由於(i)所交付多層公寓的毛利率較低導致土地增值較低，使土地增值稅由截至2014年12月31日止年度人民幣124.3百萬元減少至截至2015年12月31日止年度人民幣116.1百萬元；及(ii)中國企業所得稅由截至2014年12月31日止年度人民幣26.6百萬元增加至截至2015年12月31日止年度人民幣97.9百萬元（主要是由於溢利（經扣除土地增值稅後）由截至2014年12月31日止年度人民幣171.2百萬元增加至截至2015年12月31日止年度人民幣234.0百萬元）的合併影響所致。因此，實際稅率由截至2014年12月31日止年度57.4%下跌11.4%至截至2015年12月31日止年度46.0%。

來自持續經營業務的溢利。基於上述原因，我們來自持續經營業務的溢利由截至2014年12月31日止年度的溢利人民幣125.8百萬元增加50.4%至截至2015年12月31日止年度的人民幣189.2百萬元。

已終止經營業務的溢利。截至2015年12月31日止年度，來自己於2015年出售的三亞百櫟的溢利為人民幣1.2百萬元，較截至2014年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元增加33.3%。已終止經營業務的溢利增加，原因是於終止業務過程中員工人數減少而導致員工成本逐漸減少。

本公司權益股東應佔的純利。基於上述原因，本公司權益股東應佔的純利由截至2014年12月31日止年度人民幣128.2百萬元增加49.6%至截至2015年12月31日止年度人民幣191.8百萬元。

隨著我們繼續發展我們的房地產發展業務，儘管我們的經營業績將波動（有關詳情請參閱本節「經營業績暫時波動」一段），我們預期我們的項目於未來期間將有利可圖。

財務資料

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較

下表載列發展項目截至2014年及2013年12月31日止年度分別產生的收入。

項目	截至12月31日止年度									
	2013年					2014年				
	交付的		每平方米		每平方米	交付的		每平方米		每平方米
	建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	平均售價	銷售成本	平均成本 ⁽²⁾	建築面積*	收入 ⁽²⁾	平均售價	銷售成本	平均成本 ⁽²⁾
	平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣	人民幣千元	人民幣千元	平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣	人民幣千元	人民幣千元
三亞鳳凰水城南岸一期.....	9,058	192,451	21,247	116,583	12,870	40,675	790,369	19,431	401,837	9,879
低層公寓.....	1,926	61,797	32,085	47,644	24,737	169	5,913	34,988	4,188	24,781
多層公寓.....	-	-	-	-	-	90	930	10,333	935	10,389
高層公寓.....	7,132	130,654	18,319	68,939	9,666	40,416	783,526	19,387	396,714	9,816

附註：

- (1) 交付的建築面積指符合收入確認的物業面積，即物業已落成並交付予客戶。
- (2) 各類別的銷售成本因應所交付的公寓組合而定。
- (3) 於2013年及2014年12月31日，來自預售及銷售物業的所得款項分別人民幣1,976.2百萬元及人民幣1,468.9百萬元不符合收入確認，我們記錄為預收款。

營業額。我們的營業額由截至2013年12月31日止年度人民幣192.5百萬元增加310.6%至截至2014年12月31日止年度人民幣790.4百萬元。營業額增加是主要由於三亞鳳凰水城南岸一期交付的建築面積由截至2013年12月31日止年度的9,058平方米增加349.1%至截至2014年12月31日止年度的人民幣40,675平方米，惟被平均售價由截至2013年12月31日止年度的每平方米人民幣21,247元下跌至截至2014年12月31日止年度的每平方米人民幣19,431元所輕微抵銷。每平方米平均售價下跌是由於銷售物業組合改變，其中低層公寓（其每平方米平均售價較高）的收入貢獻由2013年的32.1%下跌至2014年的0.7%。

銷售成本。銷售成本由截至2013年12月31日止年度人民幣116.6百萬元增加244.6%至截至2014年12月31日止年度人民幣401.8百萬元。銷售成本增加是由於2014年內交付的建築面積增加所致，惟因上述銷售組合轉變而被每平方米平均銷售成本較低物業的銷售及交付而被部分抵銷。

毛利。毛利由截至2013年12月31日止年度人民幣75.9百萬元增加412.1%至截至2014年12月31日止年度人民幣388.5百萬元，主要是由於收入及毛利率上升所致。毛利率由截至2013年12月31日止年度39.4%增至截至2014年12月31日止年度49.2%。

財務資料

該等變動主要是由於銷售物業組合改變，截至2014年12月31日止年度大部分交付的建築面積為毛利率較高的高層公寓，截至2013年12月31日止年度我們較大部分交付的建築面積為毛利率較低的低層公寓所致。

其他收入。其他收入由截至2013年12月31日止年度人民幣40,000元增加人民幣506,000元至截至2014年12月31日止年度人民幣546,000元，主要是由於向客戶沒收的按金增加所致。

其他開支。其他開支由截至2013年12月31日止年度人民幣9.4百萬元增加10.6%至截至2014年12月31日止年度人民幣10.4百萬元。其他開支增加是由於以下的合併影響所致：(i)截至2014年12月31日止年度因一幢公寓的實際建築面積超出獲批建築面積198平方米而產生行政罰款人民幣3.7百萬元；(ii)2014年沒有逾期稅項付款及違約補償結算（截至2013年12月31日止年度分別為人民幣1.3百萬元及人民幣1.6百萬元）；及(iii)逾期土地出讓金的遲交款收費由截至2013年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元稍為減少人民幣0.2百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣6.4百萬元。逾期土地出讓金的遲交款收費是由於三亞鳳凰水城南岸一期、三亞鳳凰水城南岸二期及三亞鳳凰水城左岸的地積比率上升而產生的土地出讓金所致。

銷售及分銷開支。銷售及分銷開支由截至2013年12月31日止年度人民幣63.7百萬元減少人民幣27.6百萬元或43.4%至截至2014年12月31日止年度人民幣36.1百萬元，主要是由於我們調整市場推廣策略，於初期在客戶之間建立認知度後減少廣告支出，導致廣告及宣傳開支由截至2013年12月31日止年度的人民幣44.5百萬元減少人民幣23.6百萬元或53.1%至截至2014年12月31日止年度的人民幣20.9百萬元；由於物業預售及銷售由截至2013年12月31日止年度的人民幣874.4百萬元減少人民幣544.1百萬元或62.2%至截至2014年12月31日止年度的人民幣330.3百萬元，導致銷售佣金由截至2013年12月31日止年度的人民幣12.5百萬元減少人民幣5.1百萬元或40.8%至截至2014年12月31日止年度的人民幣7.4百萬元；及辦公室開支減少人民幣1.5百萬元所致，惟因交易行政費用及徵費由截至2013年12月31日止年度的人民幣1.4百萬元增至截至2014年12月31日止年度的人民幣2.1百萬元而被抵銷。

行政開支。行政開支由截至2013年12月31日止年度人民幣43.3百萬元增加6.0%至截至2014年12月31日止年度人民幣45.9百萬元，主要是由於2014年儋州鳳凰水城就將發展閒置土地支付土地使用稅由截至2013年12月31日止年度的人民幣8.5百萬元增加人民幣3.8百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣12.3百萬元；由於三亞鳳凰水城左岸的發展於2014年全面進行，而擴大管理團隊以監察其營運，導致員工成工由截至2013年12月31日止年度的人民幣11.4百萬元增加人民幣1.2百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣12.6百萬元；由於有效節省成本政策，導致辦公室行政開支由截至2013年12月31日止年度的人民幣3.7百萬元減少人民幣1.2百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣2.5百萬元；以及旅費及應酬開支由截至2013年12月31日止年度的人民幣6.2百萬元減少人民幣1.1百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣5.1百萬元的合併影響所致。

財務資料

財務收入。財務收入由截至2013年12月31日止年度人民幣12.3百萬元減少89.8%至截至2014年12月31日止年度人民幣1.2百萬元。財務收入減少，主要是由於2013年就陵水（我們當時的附屬公司）向中惠南京提供的計息公司間貸款所收取的利息收入所致。我們於往績記錄期前代表陵水獲得銀行貸款以撥付陵水的一般營運資金。於2011年出售陵水時，我們向陵水收取我們產生的利息開支並確認為利息收入人民幣11.4百萬元，直至該筆銀行貸款於2013年到期為止。

財務成本。財務成本由截至2013年12月31日止年度人民幣37.2百萬元減少99.2%至截至2014年12月31日止年度人民幣0.3百萬元。2014年的財務成本減少，主要是由於開始資本化加上三亞鳳凰水城左岸的發展，導致資本化利息由截至2013年12月31日止年度人民幣64.2百萬元增加人民幣16.2百萬元至截至2014年12月31日止年度人民幣80.4百萬元，以及2013年融資安排終止時就西安信貸基金應付予中惠南京的利息開支減少所致。我們就計息貸款錄得財務成本人民幣13.7百萬元，該筆貸款乃由我們透過中惠南京轉借予陵水。

分佔聯營公司虧損。截至2014年12月31日止年度錄得分佔虧損人民幣2.1百萬元，而截至2013年12月31日止年度則錄得分佔虧損人民幣3.1百萬元。分佔虧損減少人民幣1百萬元主要是由於文昌城投中惠終止業務及員工減少所致。

所得稅開支。所得稅開支由截至2013年12月31日止年度人民幣4.2百萬元增加3,940.5%至截至2014年12月31日止年度人民幣169.7百萬元，主要是由於除稅前溢利增加所致。截至2013年及2014年12月31日止年度中國企業所得稅分別為人民幣4,000元及人民幣26.6百萬元。中國企業所得稅增加人民幣26.6百萬元，主要是由於除稅前溢利經扣除土地增值稅後由截至2013年12月31日止年度人民幣90,599百萬元增加至截至2014年12月31日止年度人民幣171.2百萬元。截至2013年及2014年12月31日止年度，土地增值稅分別為人民幣22.1百萬元及人民幣124.3百萬元。土地增值稅增加人民幣102.2百萬元，主要是由於毛利率較高的高層公寓交付增加所致。因此，我們的實際稅率由截至2013年12月31日止年度6.2%上升51.2%至截至2014年12月31日止年度57.4%。

來自持續經營業務的溢利／（虧損）。基於上述原因，截至2014年12月31日止年度錄得來自持續經營業務的溢利人民幣125.8百萬元，較截至2013年12月31日止年度虧損人民幣72.7百萬元增加162.9%。

財 務 資 料

已終止經營業務的溢利／(虧損)。已終止經營業務由截至2013年12月31日止年度的虧損淨額人民幣2.9百萬元，轉為截至2014年12月31日止年度錄得溢利淨額人民幣0.9百萬元，主要是由於有關業務已按固定成本向外分包，令三亞百櫟的員工成本下降所致。

本公司權益股東應佔的溢利／(虧損)淨額。基於上述原因，截至2014年12月31日止年度錄得本公司權益股東應佔純利人民幣128.2百萬元，而截至2013年12月31日止年度則錄得本公司權益股東應佔虧損淨額人民幣75.6百萬元。

流動資產淨值

以下為我們於財政期間完結日及於2016年2月29日的流動資產及流動負債（不包括儋州一期）：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	2月29日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
流動資產				
發展中物業.....	4,703,111	5,163,692	3,672,318	3,607,202
持作銷售已完成物業.....	103,954	96,595	917,095	913,310
貿易及其他應收款項.....	1,965,898	1,047,290	244,694	131,638
即期稅項資產.....	125,868	116,712	36,144	68,131
受限制現金.....	3,995	2,199	4,074	—
現金及現金等價物.....	40,750	123,438	131,906	92,753
	<u>6,943,576</u>	<u>6,549,926</u>	<u>5,006,231</u>	<u>4,813,034</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項.....	3,225,359	3,442,822	2,420,313	2,371,909
貸款及借款.....	183,772	437,100	485,000	444,930
即期稅項負債.....	245,444	82,175	98,121	79,285
	<u>3,654,575</u>	<u>3,962,097</u>	<u>3,003,434</u>	<u>2,896,124</u>
流動資產淨值.....	<u>3,289,001</u>	<u>2,587,829</u>	<u>2,002,797</u>	<u>1,916,910</u>

於2015年12月31日，我們有流動資產淨值人民幣2,002.8百萬元，包括人民幣5,006.2百萬元的流動資產及人民幣3,003.4百萬元的流動負債。於2014年12月31日，我們有流動資產淨值人民幣2,587.8萬元，包括人民幣6,549.9百萬元的流動資產及人民幣3,962.1百萬元的流動負債。於2013年12月31日，我們有流動資產淨值人民幣3,289.0百萬元，包括人民幣6,943.6百萬元的流動資產及人民幣3,654.6百萬元的流動負債。

財務資料

2014年12月31日的流動資產淨值與2013年12月31日的流動資產淨值比較減少人民幣701.2百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項由2013年12月31日人民幣1,770.9百萬元減少至2014年12月31日人民幣862.0百萬元，主要是由於償付非貿易關聯方結餘所致；及(ii)我們一年內到期的貸款及借貸由2013年12月31日人民幣183.8百萬元增加至2014年12月31日人民幣437.1百萬元，由於我們擴充業務及增加融資需要，惟因現金及現金等價物由2013年12月31日人民幣40.8百萬元增加至2014年12月31日人民幣123.4百萬元而被部分抵銷。2015年12月31日的流動資產淨值與2014年12月31日的流動資產淨值比較減少人民幣585.0百萬元，主要是由於我們應收關聯方款項由2014年12月31日人民幣863.4百萬元減少至2015年12月31日人民幣101.8百萬元，主要是由於持續償付非貿易關聯方結餘所致，惟因貿易應付款項由2014年12月31日人民幣1,048.6百萬元減少至2015年12月31日人民幣835.0百萬元而被部分抵銷，主要原因是(i)三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城左岸多層公寓；及(ii)三亞鳳凰水城左岸中高層公寓落成。

若干表內項目

我們於往績記錄期內相關財政期間完結日的合併財務狀況（不包括儋州一期）概述如下。

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	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.....	58,057	54,707	52,644
投資物業.....	—	—	165,180
無形資產.....	789	1,081	977
於聯營公司的權益.....	7,577	5,500	—
於合營企業的權益.....	—	43,000	—
可供出售金融資產.....	1,578	1,578	17
遞延稅項資產.....	65,586	37,114	29,515
	<u>133,587</u>	<u>142,980</u>	<u>248,333</u>
流動資產			
發展中物業.....	4,703,111	5,163,692	3,672,318
持作銷售已落成物業.....	103,954	96,595	917,095
貿易及其他應收款項.....	1,965,898	1,047,290	244,694
即期稅項資產.....	125,868	116,712	36,144
受限制現金.....	3,995	2,199	4,074
現金及現金等價物.....	40,750	123,438	131,906
	<u>6,943,576</u>	<u>6,549,926</u>	<u>5,006,231</u>
總資產	<u>7,077,163</u>	<u>6,692,906</u>	<u>5,254,564</u>

財務資料

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	3,225,359	3,442,822	2,420,313
貸款及借款	183,772	437,100	485,000
即期稅項負債	245,444	82,175	98,121
	<u>3,654,575</u>	<u>3,962,097</u>	<u>3,003,434</u>
流動資產淨值	<u>3,289,001</u>	<u>2,587,829</u>	<u>2,002,797</u>
總資產減流動負債	<u>3,422,588</u>	<u>2,730,809</u>	<u>2,251,130</u>
非流動負債			
貸款及借款	745,187	550,896	442,290
遞延稅項負債	599,776	590,444	530,348
	<u>1,344,963</u>	<u>1,141,340</u>	<u>972,638</u>
資產淨值	<u>2,077,625</u>	<u>1,589,469</u>	<u>1,278,492</u>

發展中物業

我們的發展中物業一般反映我們擬出售但於特定資產負債表日期尚未落成的物業的價值，因此受到物業開發時間表的重大影響。已落成但未交付的物業由發展中物業轉撥至持作出售的已落成物業或投資物業。

下表載列按所示日期的項目或項目階段劃分的發展中物業價值：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期部分			
三亞鳳凰水城南岸一期	1,176,846	851,595	55,809
三亞鳳凰水城南岸二期	1,435,182	1,454,621	1,470,207
三亞鳳凰水城左岸	1,225,290	1,893,033	1,162,105
海口鳳凰水城一期	193,949	277,215	296,730
海口鳳凰水城二期	176,826	177,382	177,598
儋州鳳凰水城	495,018	509,846	509,869
總計	<u>4,703,111</u>	<u>5,163,692</u>	<u>3,672,318</u>

財務資料

發展中物業的金額由2014年12月31日的人民幣5,163.7百萬元減少28.9%至2015年12月31日的人民幣3,672.3百萬元，主要是由於三亞鳳凰水城南岸一期餘下部分及三亞鳳凰水城左岸部分於2015年內落成所致。發展中物業由2013年12月31日的人民幣4,703.1百萬元增加9.8%至2014年12月31日的人民幣5,163.7百萬元，主要是由於三亞鳳凰水城左岸開始動工興建所致。

於2013年、2014年及2015年12月31日，本集團發展中物業中的人民幣1,264.0百萬元、人民幣2,294.4百萬元及人民幣1,802.9百萬元已予抵押，作為本集團獲授予若干銀行貸款的抵押品。

此外，賬面總值分別為人民幣470.0百萬元、人民幣608.4百萬元及零的發展中物業已予抵押，作為關聯方及一名第三方獲授予的若干銀行貸款的抵押品。於最後實際可行日期，以上所有抵押已獲解除。

持作銷售已落成物業

下表載列以項目劃分的持作銷售已落成物業於所示日期的價值細分：

項目	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三亞鳳凰水城南岸一期	103,954	96,595	104,383
三亞鳳凰水城左岸	—	—	812,712
	<u>103,954</u>	<u>96,595</u>	<u>917,095</u>

持作出售的已落成物業為尚未訂約出售的已落成的發展物業或已訂約出售但尚未交付予買家的已落成的發展物業。

所有持作銷售已落成物業均位於中國，住宅物業的土地使用權為期70年，而商業物業的租期為40年。所有持作銷售已落成物業均按成本值列賬，並無減值撥備。

持作銷售已落成物業由2014年12月31日的人民幣96.6百萬元增加849.4%至2015年12月31日的人民幣917.1百萬元，主要是由於三亞鳳凰水城南岸一期其餘部分及三亞鳳凰水城左岸其中部分於2015年內落成所致。持作銷售已落成物業由2013年12月31日的人民幣104.0百萬元減少7.1%至2014年12月31日的人民幣96.6百萬元，主要是由於交付三亞鳳凰水城南岸一期若干部分所致。

財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列我們貿易及其他應收款項於報告期末的分析：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收第三方款項			
— 貿易應收款項	1,579	2,166	1,866
減：呆賬準備	—	—	(19)
— 非貿易應收款項	74,596	79,279	75,439
應收關聯方款項			
— 非貿易應收款項	1,749,913	859,381	12,919
— 應收票據	—	1,400	—
向承包商支付的預付款			
— 向第三方承包商	8,489	19,463	37,699
— 向關聯方承包商	20,991	2,620	88,919
預付營業稅及其他稅項	110,330	82,981	27,871
總計	<u>1,965,898</u>	<u>1,047,290</u>	<u>244,694</u>

應收第三方款項

貿易應收款項。於2013年、2014年及2015年12月31日，貿易應收款項維持穩定。貿易應收款項主要包括就客戶所支付的價格當中因實際交付的建築面積與預售時的買賣協議所列的估計建築面積的差別而產生的差額，所應收客戶的應收款。於2015年12月31日，貿易應收款項亦包括租金收入人民幣0.2百萬元。

賬齡分析

於報告期末，貿易應收款項於其獲確認之日的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	1,047	1,802	1,338
1至2年	532	364	509
2至3年	—	—	19

我們大部分來自第三方的貿易應收款項的賬齡為一年內。於2013年、2014年及2015年12月31日，本集團於一年內到期的貿易應收款項維持穩定，分別為人民幣1.0百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.3百萬元。

財務資料

非貿易應收款項。於2013年、2014年及2015年12月31日，來自第三方的非貿易應收款項維持穩定，分別為人民幣74.6百萬元、人民幣79.3百萬元及人民幣75.4百萬元。非貿易應收款項主要包括有關契稅、公用設施費用、電纜安裝費及其他按金的客戶賬款，於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度分別為人民幣44.2百萬元、人民幣35.7百萬元及人民幣26.4百萬元。由於我們大部分客戶均為不時前往海南的來自其他省份的旅客，而當這些客戶不在海南時，本公司通常會協助他們申請個別房屋所有權證以及代他們預付相關契稅、公用設施費用及安裝費用。其他非貿易應收款項主要是向承建商預付的建築費，以及就支付經營開支而向員工墊支的款項。

應收關聯方款項

非貿易應收款項。除於2014年12月31日應收南京銀卓及南京銀廣款項按年利率13%計息外，應收關聯方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。於2013年、2014年及2015年12月31日，應收關聯方款項分別為人民幣1,749.9百萬元、人民幣859.4百萬元及人民幣12.9百萬元，主要是由於與關聯方的財務活動產生。應收關聯方款項由截至2013年12月31日止年度的人民幣1,749.9百萬元減少人民幣890.5百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣859.4百萬元，主要是由於中惠南京償付非貿易關聯方結餘所致。應收關聯方款項由截至2014年12月31日止年度的人民幣859.4百萬元減少人民幣846.5百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣12.9百萬元，主要是由於我們的關聯方持續償付非貿易關聯方結餘所致。於最後實際可行日期，應收關聯方的非貿易應收款項已全數清償。

向承包商支付的預付款

向第三方承包商支付的預付款。於2013年、2014年及2015年12月31日，向第三方承包商支付的預付款分別為人民幣8.5百萬元、人民幣19.5百萬元及人民幣37.7百萬元。於往績記錄期，有關預付款增加是由於在相關年結日處仍屬早期的工程合約增加所致。

向關聯承包商支付的預付款。於2013年、2014年及2015年12月31日，向關聯承包商支付的預付款分別為人民幣21.0百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣88.9百萬元。2013年至2014年有關預付款減少，是由於三亞鳳凰水城南岸一期的翻新項目於2014年完成所致。於2015年12月31日有關預付款增加人民幣86.3百萬元，是由於2015年興建三亞鳳凰水城左岸所致。

預付營業稅及其他稅項

於2013年、2014年及2015年12月31日，預付營業稅及其他稅項分別為人民幣110.3百萬元、人民幣83.0百萬元及人民幣27.9百萬元。預付營業稅指就該等尚未交付客戶物業預售所得款項已付的營業稅及附加。於往績記錄期的變動是由於逐步向客戶交付已預售的物業，導致預收款減少所致。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，預收款結餘分別為人民幣1,976.2百萬元、人民幣1,468.9百萬元及人民幣509.9百萬元。

財務資料

貿易及其他應付款項

我們於往績記錄期內財政期間完結日的貿易及其他應付款項概述如下：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收第三方款項			
－ 貿易應收款項	514,719	507,253	559,972
－ 預收款	1,976,241	1,468,876	509,893
－ 應付薪金	1,414	1,145	1,144
－ 其他應付款項及應計費用	276,457	312,590	155,917
	<u>2,768,831</u>	<u>2,289,864</u>	<u>1,226,926</u>
應付關聯方款項			
－ 貿易應付款項	335,248	541,301	275,011
－ 非貿易應付款項	121,280	611,657	918,376
	<u>456,528</u>	<u>1,152,958</u>	<u>1,193,387</u>
	<u>3,225,359</u>	<u>3,442,822</u>	<u>2,420,313</u>

貿易應付款項

貿易應付款項主要包括應付建築成本。我們於往績記錄期內貿易應付款項的結餘變動主要是由於我們的項目發展進展，並與之相符。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們錄得貿易應付款項分別為人民幣850.0百萬元、人民幣1,048.6百萬元及人民幣835.0百萬元。於2013年、2014年及2015年12月31日，與第三方的貿易應付款項維持相若水平。於2014年12月31日應付關聯方的貿易應付款項較2013年12月31日增加人民幣206.1百萬元，主要是由於三亞鳳凰水城左岸其中部分開始動工所致。於2015年12月31日應付關聯方的貿易應付款項較2014年12月31日減少人民幣266.3百萬元，是由於三亞鳳凰水城南岸一期多層公寓的建築工程竣工而清償部分結餘所致。

下表載列根據確認貿易應付款項日期所作的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月內	643,825	689,703	516,080
3至6個月	6,992	13,671	142,666
6至12個月	872	9,594	37,397
12個月以上	198,278	335,586	138,840
	<u>849,967</u>	<u>1,048,554</u>	<u>834,983</u>

財務資料

向承包商的付款根據進度及協定里程分期支付。本集團一般保留5%作為保留金，為期12個月。於2015年12月31日，相當大量的貿易應付款項的賬齡為3個月至12個月，主要是由於我們一般根據工程進度支付貿易應付款項，而我們的房地產發展項目的建築期相對較長。

賬齡為十二個月以上的貿易應付款項指本集團獲得土地使用證後，三亞鳳凰水城南岸一期、三亞鳳凰水城南岸二期及三亞鳳凰水城左岸的建築面積增加而應付的建築成本及應計的土地出讓金。預期應付款項將與於發出正式通知後就被徵用土地從政府收到的補償相抵銷。

週轉期

下表載列我們於往績記錄期的貿易應付款項週轉期：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	天	天	天
貿易應付款項週轉期	457	405	407

附註：各一年期的貿易應付款項週轉期相當於該年初及末貿易相關應付款項的平均除以發展中物業添置，再乘以365天。

我們並無與供應商達成統一的結算條款。供應商視乎個別合約釐定給予我們的信貸期。我們一般將已於項目施工完成時向承包商支付95%的付款責任。合約安排一般規定，我們可預扣高達總建築成本5%的保養費用，並按照有關合約所訂於若干期間後結算。

預收款。我們在物業落成可作交付之前開始銷售物業並向客戶收取款項，並將該等所得款項記錄為預收款。於2013年、2014年及2015年12月31日，預收款分別為人民幣1,976.2百萬元、人民幣1,468.9百萬元及人民幣509.9百萬元。預收款由截至2013年12月31日止年度的人民幣1,976.2百萬元減少人民幣507.3百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣1,468.9百萬元。預收款由截至2014年12月31日止年度的人民幣1,468.9百萬元減少人民幣959.0百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣509.9百萬元，是由於三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城左岸交付的建築面積增加所致。

財務資料

其他應付款項及應計費用。於2013年、2014年及2015年12月31日，其他應付款項及應計費用分別為人民幣276.5百萬元、人民幣312.6百萬元及人民幣155.9百萬元。其他應付款項及應計費用包括供應商按金、土地出讓金遲交款收費、其他應付稅項、就收購三亞鳳凰水韻股權應付的代價及其他免息墊款。其他應付款項及應計費用由截至2013年12月31日止年度的人民幣276.5百萬元增加人民幣36.1百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣312.6百萬元，主要是由於來自獨立第三方承包商三亞海惠的臨時墊款所致，有關墊款為無抵押、免息及須於要求時償還。其他應付款項及應計費用由截至2014年12月31日止年度的人民幣312.6百萬元減少人民幣156.7百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣155.9百萬元，主要是由於臨時墊款獲清償及就向蘇州卓成收購三亞鳳凰水韻30%股權應付的代價人民幣48百萬元獲清償以及先前就收購海南南海翔龍向蘇州卓成轉讓的債項所致。

應付關聯方的非貿易應付款項。於2013年、2014年及2015年12月31日，應付關聯方的非貿易應付款項分別為人民幣121.3百萬元、人民幣611.7百萬元及人民幣918.4百萬元，乃主要由於與關聯方的融資活動及應付股息所致。上述非貿易應付款項由截至2013年12月31日止年度的人民幣121.3百萬元增加人民幣490.4百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣611.7百萬元，是由於應付中惠南京股息所致，而上述非貿易應付款項由截至2014年12月31日止年度的人民幣611.7百萬元增加人民幣306.7百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣918.4百萬元，是由於中惠南京撥付的現金資金所致。非貿易應付款項將於[編纂]前由本公司股份全數清償。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括樓宇、汽車、電子設備、機器、傢俬、辦公室設備及其他。於2013年、2014年及2015年12月31日，賬面淨值分別為人民幣58.1百萬元、人民幣54.7百萬元及人民幣52.6百萬元。賬面淨值由截至2013年12月31日止年度的人民幣58.1百萬元減少人民幣3.4百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣54.7百萬元，而賬面淨值由截至2014年12月31日止年度的人民幣54.7百萬元減少人民幣2.1百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣52.6百萬元，主要是由於抵舊開支所致。

於聯營公司的權益

於2013年及2014年12月31日，於聯營公司的權益分別為人民幣7.6百萬元及人民幣5.5百萬元。於該聯營公司的權益由截至2013年12月31日止年度的人民幣7.6百萬元減少人民幣2.1百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣5.5百萬元，指分佔文昌城投中惠的虧損，主要是由於文昌城投中惠自其註冊成立以來並無營業而導致的行政開支所致。我們已於2015年11月出售所持文昌城投中惠30%權益。

財務資料

於合營企業的權益

於2013年、2014年及2015年12月31日，於合營企業的權益分別為零、人民幣43百萬元及零。

儘管本集團於2014年12月31日只分別持有南京銀卓及南京銀廣12%股權，本集團被視為對該兩家合營企業擁有共同控制權，原因是根據該兩家合營企業的公司章程規定，該等實體的相關業務決定需要取得全體股東一致批准後方可作實。

除於江蘇省南京持有多幅土地作發展用途之外，南京銀卓及南京銀廣自彼等各自成立日期以來的業務有限。本公司於2015年底並無擁有合營企業權益，此乃由於截至2015年12月31日止年度，本集團已向一名獨立第三方出售該兩家合營企業的股權，因為江蘇省南京並非本集團房地產發展的目標城市，之後該兩家公司不再為本集團的合營企業。

三亞歡朋於2015年4月16日成立。本集團於出售前持有三亞歡朋49%股權。由於本集團並無酒店管理的相關經驗，因此於2015年7月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售所持三亞歡朋股權，代價為人民幣2,450,000元，乃經參考三亞歡朋的註冊已繳股本後釐定，並已於2015年8月26日清繳。截至出售日期，三亞歡朋並無業務營運。

銀行貸款及借貸

於2013年、2014年、2015年12月31日及2016年2月29日，我們的銀行貸款及借貸分別為人民幣929.0百萬元、人民幣988.0百萬元、人民幣927.3百萬元及人民幣886.5百萬元。2014年銀行貸款及借貸增加人民幣59.0百萬元，是由於就三亞鳳凰水城左岸第三區提取銀行貸款，惟因就三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城左岸第一區償還貸款而被抵銷的綜合影響所致。2015年銀行貸款及借貸減少人民幣60.7百萬元主要是由於就三亞鳳凰水城左岸第二區償還貸款，惟因就三亞鳳凰水城左岸第三區提取貸款而被抵銷所致。銀行貸款及借貸由2015年12月31日人民幣927.3百萬元減少至2016年2月29日人民幣40.8百萬元主要是由於就三亞鳳凰水城左岸第一區及第三區償還貸款所致。

財務資料

本集團須支付的即期及非即期借貸如下：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	2月29日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或於要求時.....	183,772	437,100	485,000	444,930
一年後但於兩年內.....	425,000	401,370	442,290	441,612
兩年後但於五年內.....	320,187	149,526	—	—
	<u>928,959</u>	<u>987,996</u>	<u>927,290</u>	<u>886,542</u>

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，銀行貸款分別按年利率6.30%至7.38%、6.00%至7.38%及6.00%至7.38%計息。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，實際資本化年利率分別為4.60%、6.69%及5.86%。截至2013年、2014年及2015年12月31日及2016年2月29日，我們銀行借款的全年加權平均實際利率（即年內或期間產生的實際借款成本除以年內或期內尚未償還的加權平均銀行及其他借款）分別為12.6%、8.4%、8.1%及9.7%。

銀行貸款以下列資產作抵押：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	2月29日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業（三亞鳳凰水城南岸一期及二期、三亞鳳凰水城南岸、海口鳳凰水城一期）.....	1,264,001	2,294,382	1,802,894	1,804,894
持作銷售已落成物業（三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城左岸）.	—	—	762,003	762,003
投資物業（三亞鳳凰水城左岸）...	—	—	165,180	165,180
受限制現金.....	1,837	35	1,906	—
總計.....	<u>1,265,838</u>	<u>2,294,417</u>	<u>2,731,983</u>	<u>2,732,077</u>

財務資料

債項及或然負債

下文所載有關債項、或然負債及承擔的財務資料指發展項目分部及儋州一期分部的債項、或然負債及承擔以及財務資料。

銀行貸款及借款

於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年2月29日，總借款分別為人民幣1,046.5百萬元、人民幣1,056.8百萬元、人民幣927.3百萬元及人民幣886.5百萬元。我們於2013年及2014年12月31日的總借款維持穩定。總借款由2014年12月31日減少人民幣129.5百萬元至2015年12月31日的人民幣927.3百萬元，主要是由於就三亞鳳凰水城左岸第二區及儋州一期償還貸款，惟因就三亞鳳凰水城左岸第三區提取銀行貸款而被抵銷所致。總借款由2015年12月31日的人民幣927.3百萬元減少人民幣40.8百萬元至2016年2月29日的人民幣886.5百萬元，主要是由於就三亞鳳凰水城左岸第一區及第三區償還貸款所致。

下表載列於所示日期我們的未償還銀行貸款細分：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	2月29日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期				
有抵押				
— 非即期銀行貸款的流動部分 . .	183,772	505,878	485,000	444,930
	<u>183,772</u>	<u>505,878</u>	<u>485,000</u>	<u>444,930</u>
非即期				
有抵押				
— 銀行貸款的非流動部分	862,733	550,896	442,290	441,612
	<u>862,733</u>	<u>550,896</u>	<u>442,290</u>	<u>441,612</u>
銀行貸款及借款總計	<u>1,046,505</u>	<u>1,056,774</u>	<u>927,290</u>	<u>886,542</u>

本集團即期及非即期借款的還款情況如下：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	2月29日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或於要求時	183,772	505,878	485,000	444,930
一年後但於兩年內	542,546	401,370	442,290	441,612
兩年後但於五年內	320,187	149,526	—	—
	<u>1,046,505</u>	<u>1,056,774</u>	<u>927,290</u>	<u>886,542</u>

財務資料

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，銀行貸款分別按年利率6.30%至7.38%、6.00%至7.38%及6.00%至7.38%計息。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，實際資本化年利率分別為4.60%、6.75%及5.89%。截至2013年、2014年及2015年12月31日，我們銀行借款的全年加權平均實際利率（即年內或期間產生的實際借款成本除以年內或期內尚未償還的加權平均銀行及其他借款）分別為11.9%、8.5%及9.3%。

銀行貸款以下列資產作抵押：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	2月29日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業（三亞鳳凰水城南岸一期及二期、三亞鳳凰水城左岸、海口鳳凰水城一期及儋州鳳凰水城）.....	1,317,694	2,348,075	1,802,894	1,804,894
持作銷售已落成物業（三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城左岸）....	—	—	762,003	762,003
投資物業（三亞鳳凰水城左岸）.....	—	—	165,180	165,180
受限制現金.....	1,837	35	1,906	—
總計.....	<u>1,319,531</u>	<u>2,348,110</u>	<u>2,731,983</u>	<u>2,732,077</u>

下表載列於所示日期由一名董事及一間關聯公司就我們的銀行及其他借貸提供的財務擔保：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	2月29日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由一名董事及一間關聯公司所擔保的銀行貸款及借貸.....	<u>296,213</u>	<u>515,959</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務資料

於2016年1月26日，我們與中國工商銀行股份有限公司海南分行訂立框架協議，內容關於人民幣3,500百萬元的一年期有抵押銀行貸款融資以進行項目發展（當中人民幣2,000百萬元由三亞鳳凰新城應用；人民幣500百萬元由南海翔龍應用；及人民幣1,000百萬元由儋州雙聯應用）。該銀行貸款融資於最後實際可行日期仍未支取。

於2016年4月14日，我們從海口農村商業銀行股份有限公司Jinlian分行獲得銀行貸款人民幣400百萬元，按固定年利率3.915%計息，貸款期為12個月，於2017年4月14日到期償還，而該貸款將用作償還三亞鳳凰水韻的銀行貸款。

我們現有銀行貸款融資的主要契諾包括：

- a. 在借款人悉數償還銀行貸款及應計利息前不得派息或進行分派及償還關聯方貸款；
- b. 未經貸款人銀行事先同意，不得向第三方轉讓股權；
- c. 貸款人及其股東須負責填補所撥付銀行貸款至發展項目後的任何不足之額；
- d. 貸款人銀行須為發展項目的承按銀行；
- e. 借款人須就與發展項目相關的所有資金（包括資本、自籌資金及銀行貸款收益）於貸款人開設特別銀行賬戶；
- f. 借款人不得從事土地及物業的投機活動；
- g. 借款人須按時償還土地出讓金；

於2016年3月31日，三亞惠新貿易與一名獨立第三方紫金信託有限責任公司訂立信託融資協議，據此，紫金信託有限責任公司同意向三亞惠新貿易提供本金總額人民幣500.0百萬元的融資，按年利率4.133%計息，貸款期自首次支取日期起計固定期為2年，將用作本集團一般營運資金及調整本集團債務架構。三亞鳳凰新城根據此信託融資協議提供不可撤回擔保。於最後實際可行日期，該貸款已全數支取，並根據此融資協議的條款將人民幣5百萬元存放在紫金信託有限責任公司作為抵押。

財務資料

於2016年4月15日，三亞惠新貿易亦與國投泰康信託有限公司（為一家獨立第三方）訂立信託融資協議，據此國投泰康信託有限公司同意向三亞惠新貿易提供本金額為人民幣500.0百萬元的融資，按年利率4.133%計息，自首次支取日期起計固定貸款期為兩年，將用作本集團一般營運資金及調整本集團的債務架構。三亞鳳凰新城就此信託融資協議提供不可撤回的擔保。於最後實際可行日期，三亞鳳凰新城尚未就此信託融資協議支取貸款。

我們董事確認，於2016年2月29日及最後實際可行日期，並無違反有關銀行貸款及信託融資的財務契諾。

債項

於2016年2月29日，即就本文件內的流動資金披露而言的最後日期，我們的未償還債項為人民幣1,703.2百萬元，包括銀行借款人民幣886.5百萬元、應付非控股權益款項人民幣160.0百萬元及應付關聯方款項人民幣656.7百萬元。

除本文件披露者外，於2016年2月29日，我們並未擁有任何已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟並未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項（包括銀行透支、承兌負債（常規貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、債權證、抵押、重大或然負債或現存的擔保）。董事確認，自2016年2月29日直至本文件日期我們的債務狀況並無發生重大變動。我們擬在我們認為適當的情況下繼續使用銀行借款為部分房地產發展項目提供資金。除該等銀行借款及信託融資外，我們現時並無計劃進行其他重大對外債務融資。

或然負債

(a) 按揭融資的擔保

於往績記錄期內，我們為本集團於三亞鳳凰水城左岸及儋州一期的物業的若干獨立第三方買家安排銀行融資，並就有關買家的還款責任提供擔保。這些擔保將於下列時間較早者終止：(i)房屋所有權證轉交予買家時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

財務資料

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭還款時，我們須負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。我們董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公平值計量的財務擔保並不重大。下表載列所示日期我們的按揭擔保總額。

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	2月29日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業若干買家的				
按揭提供的擔保	—	—	65,058	67,358

於2016年1月，其中一名買家拖欠銀行按揭付款逾三個月。銀行自我們的託管賬戶沒收我們所提供的擔保約人民幣25,634元。本集團已於2016年1月19日就以下事宜向三亞市城郊人民法院提出索償：(i)解除本集團與買家於2015年2月14日訂立的買賣協議及沒收買家支付的按金；(ii)退還上述買賣協議項下的物業予我們；(iii)支付人民幣25,634元（即銀行沒收我們所提供作為擔保的金額）及我們已向銀行支付的相關利息；及(iv)訴訟成本。根據三亞市城郊人民法院於2016年4月11日發出的民事調解書，經議決（其中包括）(i)上述買賣協議被解除；(ii)上述買賣協議項下的物業退回予我們；(iii)我們向有關買家退回上述買賣協議項下的物業成交額人民幣1,018,834元，當中已扣除銀行所沒收作為我們提供擔保的金額，我們須代有關買家向銀行償還的未償還按揭貸款結餘人民幣700,000元及違約罰款人民幣50,000元；及(iv)我們須向有關銀行清繳未償還按揭貸款金額人民幣700,000元。因此，我們並無因違約承擔任何損失。除上文所述者外，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無遇到對按揭擔保的任何重大違約的情況。

(b) 就關聯方或第三方的銀行貸款作出的抵押

於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年2月29日，發展中物業賬面總值分別人民幣470.0百萬元、人民幣608.4百萬元、零及零已予抵押，作為向關聯方及第三方獲授予若干銀行貸款的抵押品。就第三方（我們其中一名承包商）的貸款向銀行提供抵押。該貸款已獲悉數償還，而抵押已於2015年獲解除。

於2014年11月28日，南京嘉沛將其所持南海翔龍的權益股份予以抵押，作為獨立第三方獲授予銀行貸款的抵押品。該抵押已於2015年內獲解除。

財務資料

訴訟

於2015年12月31日，本集團為一宗於日常業務過程中產生的訴訟的被告。根據原訟法庭的判決，我們只須分擔部分堂費。於最後實際可行日期，原告並無就判決提出上訴，但有關申請尚未到期。儘管目前未能確定該等或然事項、訴訟或其他法律程序的結果，管理層相信，任何相關負債將不會對本集團的財務狀況或財務表現有任何重大不利影響。有關詳情，請參閱「業務－法律訴訟」一節。

資產負債表外承擔及安排

除上文披露的或然負債外，於2016年2月29日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（常規貿易票據除外）、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

承擔

於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年2月29日，我們的承擔如下：

	於12月31日			於2月29日
	2013年	2014年	2015年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	687,016	456,239	126,797	119,053
已授權但未訂約	1,257,906	883,733	512,733	509,429

承擔主要指與承辦商簽訂的建築合同及董事會批准的發展預算。我們預計主要透過銷售及預售物業的所得款項履行這些承擔。除上文披露的或然負債及承擔外，於2016年2月29日並無其他或然負債及承擔。

重大關聯方交易

於往績記錄期內，我們曾進行多項交易，主要與控股股東所控制的建築公司就本集團發展中物業提供的土方工程、造景設計及工程的建築服務有關。

財務資料

(a) 與關聯方的交易金額

以下為往績記錄期內與控股股東所控制的關聯方進行的交易概要：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
廣告及諮詢服務.....	14,512	9,498	—
南京博肯.....	4,826	4,577	—
南京天惠.....	9,686	4,921	—
建築及諮詢服務.....	232,411	248,599	276,732
南京惠智(附註1).....	220,274	225,699	247,054
南京中惠建築(附註2).....	—	8,286	6,785
南京恒紀達(附註3).....	7,880	9,329	—
連雲港惠能(附註4).....	—	5,185	18,930
南京茂恒(附註3).....	3,321	—	—
南京迪壘(附註3).....	936	—	—
南京道同附註3).....	—	100	—
南京惠耀(附註5).....	—	—	3,963
股息分派.....	—	489,630	29,667

附註：

1. 提供有關土方工程、造景設計及工程、裝修等建築服務。
2. 提供有關土方工程及機械及機電設備安裝等建築服務。
3. 提供有關工程及設計的諮詢服務。
4. 提供有關土方工程、造景設計及工程以及外牆塗層的建設服務。
5. 提供有關鋼筋工程的建築服務。

我們董事認為，以上交易乃按一般商業條款及公平基準進行，而其條款屬公平合理，符合我們股東的整體利益。有關承包商甄選的詳情，請參閱本文件「業務 — 建築之前 — 項目建設」及「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — 工程施工合作框架協議 — 建築公司的甄選程序」等章節。

財務資料

(b) 與關聯方的結餘

於2013年、2014年及2015年12月31日與關聯方的結餘詳列如下：

應收關聯方款項

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易相關：			
中惠南京 (附註1)	1,278,218	298,433	—
南京惠智 (附註2)	—	1,070	—
南京翠屏 (附註2)	92,800	92,800	—
南京銀廣 (附註2)	—	33,654	—
南京銀卓 (附註2)	—	30,000	—
南京中惠建築 (附註2)	220,947	213,320	9,950
連雲港惠能 (附註2)	143,131	169,756	—
中惠 (中國) 置業 (附註2)	10,030	10,030	—
范文燦女士 (附註3)	245	5,166 ⁽⁶⁾	68
周莉女士 (附註3)	—	710	5
吳莉娟女士 (附註3)	1,580	1,580	—
海南中寰 (附註2)	1,252	200	200
其他	1,710	2,662	2,696
	<u>1,749,913</u>	<u>859,381</u>	<u>12,919</u>
應收票據：			
中惠南京	<u>—</u>	<u>1,400</u>	<u>—</u>

財 務 資 料

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款：			
南京中惠建築 (附註4)	964	—	—
南京惠智 (附註4)	14,758	713	87,443
南京博肯 (附註5)	5,171	1,329	1,329
南京天惠 (附註5)	98	98	98
南京惠耀裝飾公司 (附註4) . .	—	480	—
南京迪壘 (附註4)	—	—	49
	<u>20,991</u>	<u>2,620</u>	<u>88,919</u>

附註：

1. 該金額乃與關聯方進行集資活動而產生的結餘。
2. 該金額乃我們為方便說明代表關聯方作出的付款。
3. 該金額乃為了進行各項業務活動而向員工墊支的現金。
4. 該金額乃就關聯方提供建築服務而預付的款項。
5. 該金額乃就關聯方提供廣告及諮詢服務而預付的款項。
6. 該金額人民幣5百萬元主要指就尚未實現的潛在收購會所代表楊先生向范文燦女士的墊款，而該金額其後於2015年償付。

財務資料

應付關聯方款項

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易相關：			
南京惠智.....	307,006	510,572	237,074
南京茂恒.....	9,848	9,810	943
南京天惠.....	3,308	5,224	5,194
連雲港惠能.....	4,586	4,647	23,577
南京恒紀達.....	6,655	5,000	3,236
中惠（江蘇）.....	1,604	1,426	1,426
南京中惠建築.....	—	2,847	1,875
南京迪壑.....	1,326	1,325	1,236
樂山惠智.....	—	450	450
南京博肯.....	515	—	—
日朗景觀設計有限公司.....	400	—	—
	<u>335,248</u>	<u>541,301</u>	<u>275,011</u>
非貿易相關：			
應付以下公司的其他應付款項：			
中惠南京（附註1）.....	—	—	328,019
中惠（中國）置業（附註2）.....	13,676	13,676	13,676
南京中萬凱（附註2）.....	—	11,760	—
蘇州翠屏（附註2）.....	343	343	343
連雲港惠柯（附註2）.....	49	56	36
南京恒誼信業（附註2）.....	20,000	20,000	—
南京惠智（附註2）.....	3,872	17,983	—
中惠（海南）（附註2）.....	1,479	1,479	—
南京嘉協（附註2）.....	4,900	4,900	4,900
其他.....	31,211	31,294	58,779
南京三龍（附註2）.....	45,750	20,536	22,993
其他.....	31,211	31,294	58,779
應付以下公司的股息：			
中惠南京.....	—	489,630	489,630
	<u>121,280</u>	<u>611,657</u>	<u>918,376</u>

附註：

1. 該金額乃與關聯方進行集資活動而產生的結餘。
2. 該金額乃關聯方代我們作出的付款。

於2013年、2014年及2015年12月31日，預期應收／應付關聯方的貿易款項將於一年內獲收回／償還，並為無抵押，惟於2014年12月31日應收南京銀卓及南京銀廣的款項按年利率13%計息除外。於2013年、2014年及2015年12月31日應收／應付

財務資料

關聯方的非貿易款項為免息、無抵押及須於要求時償還。於2015年12月31日應收／應付關聯方的非貿易款項已於本文件日期獲悉數收回／償還。

(c) 就關聯方的銀行貸款抵押發展中物業

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
文昌城投中惠	149,854	149,854	—
中惠南京	328,159	328,159	—

就關聯方的銀行貸款抵押的發展中物業已於2015年12月31日獲悉數解除。

(d) 關聯方擔保的負債

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及借款			
— 由楊先生擔保	—	238,159	—
— 由中惠南京擔保	296,213	277,800	—

關聯方就本集團的銀行貸款及借款作出的擔保已於2015年12月31日獲解除。

流動資金及資本資源

流動資金來源

房地產發展需要龐大資金投資於土地收購及建築，可能需要數月或數年才能產生正面現金流。至今，我們主要透過預售及銷售物業產生的現金、銀行借款及股東資金為我們的發展提供資金。我們的融資組合因項目而異，並受中國法規及貨幣政策的各項限制規限。我們預期將持續透過營運產生的現金及銀行借款為我們的經營及發展提供資金。此外，我們擬將[編纂]所得款項作為於未來期間為我們的資本開支提供資金的主要來源之一。於[編纂]後，我們計劃進一步拓展我們的融資渠道，如透過債務或股權發放等。我們預期更多元化的融資來源將鞏固我們的財務實力，令我們於機會出現時能考慮更廣泛的土地收購良機，因而提高股東回報。

於往績記錄期內，我們於相關項目建設竣工前預售所有房地產發展項目。有關預售收取的現金為我們於往績記錄期帶來可觀的現金流入來源。我們預期從預售物業產生的現金將繼續是未來期間我們資金的顯著來源。

財務資料

現金流

下表載列節選自所示期間的合併現金流量表（不包括儋州一期）的現金流數據。

	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利	(72,263)	296,770	351,903
就下列作出調整：	-	-	-
— 折舊及攤銷	3,143	3,881	4,388
— 財務成本	37,162	317	1,296
— 利息收入	(12,265)	(1,246)	(13,339)
— 就貿易及其他應收款項 作出的減值虧損準備	-	-	19
— 應佔聯營公司虧損	3,120	2,077	640
— 出售合營企業收益	-	-	(6,922)
— 出售附屬公司收益	-	-	(12)
營運資金變動前的			
經營溢利／（虧損）	(41,103)	301,799	337,973
營運資金變動			
— 發展中物業（增加）／減少	(1,348,676)	(341,094)	1,400,843
— 持作銷售 已落成物業（增加）／減少	116,583	7,359	(820,500)
— 貿易及其他應收款項 （增加）／減少	(338,450)	(104,091)	55,759
— 貿易及其他應付款項 增加／（減少）	1,399,795	(329,076)	(1,281,939)
— 受限制現金減少／（增加）	1,474	(7)	(5)
營運所用現金	(210,378)	(465,110)	(307,869)
已付稅項開支	(117,361)	(305,001)	(117,452)
經營活動所用現金淨額	(327,739)	(770,111)	(425,321)
投資活動			
已收利息	12,265	1,246	13,339
已收應收款項	-	-	63,654
購買於一家附屬公司的付款	(100,000)	(165,568)	-
購買物業、廠房及設備的付款	(1,893)	(916)	(2,621)
購買於共同控制實體的 權益的付款	-	-	(2,450)
購買其他投資的付款	(1,578)	-	-
出售一家聯營公司權益所得款項	-	-	4,860
出售合營企業所得款項	-	-	52,372
出售附屬公司所得款項	-	-	5,000
已出售附屬公司的現金及 現金等價物	-	-	(80,147)
投資活動（所用）產生的現金淨額	(91,206)	(165,238)	44,147

財務資料

	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動			
注資	8	—	—
新造銀行貸款所得款項	994,000	242,000	58,000
已付股息	—	—	(29,667)
償還銀行貸款	(651,000)	(175,000)	(125,000)
削減股本	(500,000)	—	—
償還利息	(77,466)	(91,019)	(82,728)
受限制現金減少／(增加)	199	1,803	(1,871)
中惠南京(提取)／借入的現金淨額	589,932	979,785	626,452
來自南京三龍的現金淨額	—	2,468	2,456
借自／(償還予)三亞海惠的 現金淨額	—	58,000	(58,000)
融資活動產生的現金淨額	355,673	1,018,037	389,642
現金及現金等價物(減少)／增加淨額 ...	(63,272)	82,688	8,468
於1月1日的現金及現金等價物	104,022	40,750	123,438
年末的現金及現金等價物	40,750	123,438	131,906

於往績記錄期內，我們錄得經營活動所用現金淨額人民幣327.7百萬元、人民幣770.1百萬元及人民幣425.3百萬元。於往績記錄期內錄得負經營現金流的主要原因，是往績記錄期只計入兩個項目（即三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城左岸）營運周期的部分現金流。三亞鳳凰水城南岸一期於2009年開始預售，因此於2009年至2012年收取來自預售該項目的大量預收款，另一方面，三亞鳳凰水城南岸一期的建築工程於2015年年初陸續完工，因此我們於2013年及2014年結算大量應付的建築費用。我們於三亞鳳凰水城南岸一期的整個項目營運周期內，從該項目錄得正數經營現金流。三亞鳳凰水城左岸於2012年年底開始興建，而除物業單位的裝修外，已於2016年3月大致竣工，因此於往績記錄期內結算大量應付賬款，而於往績記錄期內只預售／出售了三亞鳳凰水城左岸可銷售面積的約30%。因此，若計及日後銷售收益，我們預期可於三亞鳳凰水城左岸的整個營運周期內，從該項目錄得正數現金流。

經營活動產生的現金流

於2015年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣425.3百萬元，主要包括(i)因三亞鳳凰水城左岸若干部分落成，而使持作銷售已落成物業增加人民幣820.5百萬元；(ii)因三亞鳳凰水城左岸若干部分落成，交付物業令預收款項減少，而使貿易及其他應付款項減少人民幣1,282百萬元；及(iii)已付所得稅人民幣117.5百萬元，因以下各項而被部分抵銷：(i)年內除稅前溢利人民幣351.9百萬元；(ii)因三亞鳳凰水城左岸若干部分落成，而使發展中物業減少人民幣1,400.8百萬元；及(iii)隨著三亞鳳凰水城左岸若干部分落成向客戶交付物業，預繳稅項因而減少，使貿易及其他應收款項減少人民幣55.8百萬元。

財務資料

於2014年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣712.1百萬元，主要包括(i)因三亞鳳凰水城左岸工程，而使發展中物業增加人民幣341.1百萬元；(ii)隨著三亞鳳凰水城南岸一期落成，進行物業交付導致預收款項減少，而使貿易及其他應付款項減少人民幣271.1百萬元；(iii)貿易及其他應收款項增加人民幣104.1百萬元；及(iv)已付所得稅人民幣305.0百萬元，惟因(i)年內除稅前溢利人民幣296.8百萬元而被部分抵銷。

於2013年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣327.7百萬元，主要包括(i)三亞鳳凰水城南岸一期的發展中物業增加人民幣1,348.7百萬元；(ii)主要因應收關聯方而屬非貿易性質的金額增加，而使貿易及其他應收款項增加人民幣338.5百萬元；(iii)已付所得稅人民幣117.4百萬元；及(iv)年內虧損人民幣72.3百萬元，惟因以下各項而被部分抵銷：(i)貿易及其他應付款項增加人民幣1,399.8百萬元，主要由於預售三亞鳳凰水城南岸一期所收取的所得款項增加而導致預收款增加；及(ii)因交付的物業增加，而使持作銷售的三亞鳳凰水城南岸一期已落成物業減少人民幣116.6百萬元。

儘管截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度我們錄得負經營活動所得現金流量淨額分別人民幣327.7百萬元、人民幣712.1百萬元及人民幣483.3百萬元，經考慮(i)本集團預期從銷售三亞鳳凰水城左岸餘下物業及開始銷售海口鳳凰水城一期的所得款項，將進一步鞏固我們的流動資金狀況；(ii)本集團預期從[編纂]獲得所得款項淨額約[編纂]港元（人民幣[編纂]元）（假設[編纂]每股[編纂][編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中間價），將用作撥付開發三亞鳳凰水城南岸二期資金及一般營運資金；及(iii)於最後實際可行日期，本集團獲得(a)銀行融資總額約為人民幣4,400.0百萬元，可用作開發我們的物業項目，(b)一年期銀行貸款人民幣400百萬元及信託融資協議項下一年期貸款人民幣500百萬元，以為我們的債項再融資，而於最後實際可行日期約人民幣4,400.0百萬元尚未動用後，我們相信，我們具備充裕的流動資金及營運資金，以應付我們目前及自本文件日期起計未來12個月所需。

投資活動所得現金流

我們的投資活動所產生現金流入主要反映所收取利息及出售本集團股本投資的所得款項。我們的投資活動所用現金主要反映購買附屬公司及共同控制實體的現金流出淨額；購買物業、廠房及設備及其他投資所用現金；以及對儋州雙聯的現金流出。

財務資料

於2015年，我們的投資活動產生的現金淨額為人民幣44.1百萬元，主要包括收取應收共同控制實體南京銀卓及南京銀廣的款項的現金流入淨額人民幣63.7百萬元，以及出售南京斯悅及南京惠銀達、購買物業、廠房及設備所用現金人民幣2.6百萬元及購買三亞歡朋股權所用現金人民幣2.5百萬元而產生的現金流出淨額人民幣85.0百萬元，惟因出售共同控制實體所得款項人民幣52.4百萬元、出售一家聯營公司文昌城投中惠權益所得款項人民幣4.9百萬元、由於出售南京斯悅導致現金及現金等價物減少人民幣90.0百萬元，以及所收利息人民幣13.3百萬元而被部分抵銷。

於2014年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣165.2百萬元，主要包括對儋州雙聯作出額外資本投資的現金流出人民幣165.6百萬元及購買物業、廠房及設備所用現金人民幣0.9百萬元，惟因已收利息人民幣1.2百萬元而被抵銷。

於2013年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣91.2百萬元，主要包括購買物業、廠房及設備的付款人民幣1.9百萬元及購買海南惠霖（於2015年12月31日經已清盤）的付款人民幣1.6百萬元及以注資方式收購儋州雙聯的現金流出人民幣100.0百萬元，惟因已收利息人民幣12.3百萬元而被抵銷。

融資活動所得現金流

我們的融資活動所得現金流入主要反映銀行借款所得款項以及來自中惠南京及南京三龍的借款。我們融資活動的現金流出主要反映償還銀行貸款、貸款利息及用作資本削減的付款。

於2015年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣389.6百萬元，主要由於向中惠南京及向南京三龍借入現金淨額分別人民幣626.5百萬元及人民幣2.5百萬元作為我們房地產發展項目的資金，以及新造銀行貸款所得款項人民幣58.0百萬元所致，惟因償還銀行貸款人民幣125.0百萬元、償還貸款利息人民幣82.7百萬元、向獨立第三方承包商還款人民幣58.0百萬元及支付股息人民幣29.7百萬元而被部分抵銷。

於2014年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣1,018百萬元，主要由於向中惠南京及向南京三龍借入現金淨額分別人民幣979.8百萬元及人民幣2.5百萬元，新造銀行貸款所得款項人民幣242.0百萬元作為我們房地產發展項目的資金，以及來自獨立第三方承包商的臨時墊款人民幣58.0百萬元以補充我們的營運現金所致，惟因償還銀行貸款人民幣175.0百萬元及償還貸款利息人民幣91.0百萬元而被部分抵銷。

於2013年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣355.7百萬元，主要由於新造銀行貸款所得款項人民幣994.0百萬元及向中惠南京借入現金淨額人民幣589.9百萬元所致，惟因於融資安排到期時向西安信託支付用作資本削減的款項人民幣500.0百萬元，以及償還銀行貸款人民幣651.0百萬元及償還貸款利息人民幣77.5百萬元而被部分抵銷。

財務資料

營運資金

我們管理營運資金，確保妥善有效地獲取及調動資金。我們就擴充業務作出重大資本承擔以及安排付款時會仔細考慮我們的現金狀況以及獲得進一步融資的能力。

為達到充足的營運資金，我們將繼續執行業務策略並提升就銷售及預售物業向客戶收取款項的力度，從而改善我們有關銷售及預售物業的現金流入情況。我們亦擬通過與承包商磋商以進一步優化建設費用的付款時間表，從而配合我們收取所得款項。此外，我們將根據與外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入制訂我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，從而協調控制現金流出。

營運資金的充足性

由於我們持續擴充經營規模，預期我們的現金流出主要由於(i)進入開發階段的現有房地產發展項目數量增加及(ii)使用土地儲備的房地產發展項目導致未來開發水平較往績記錄期為高所致。我們預期以現金及現金等價物、預售現有房地產發展項目和新造銀行借款所得現金撥付有關現金流出需求。

經計及經營所得現金流、**[編纂]**估計所得款項淨額及可用的銀行融資、銀行貸款及信託貸款後，我們的董事認為我們具備充裕的營運資金，足以應付我們目前及自本文件日期起計未來12個月所需。

市場風險

我們於一般業務過程中承受各種市場風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險，詳情載列下文。我們定期管理有關風險，截至最後實際可行日期，我們並無對沖且認為無必要對沖以上任何風險。然而，我們的整體風險管理策略致力降低金融市場的不確定性對我們財務表現的影響。由董事會負責釐定金融風險管理的目標及相關原則。

信貸風險

本集團的信貸風險主要來自銀行存款及貿易及其他應收款項。本集團設有界定信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

現金乃存放於信貸評級良好的金融機構，而本集團亦對每一金融機構設置額度。鑒於該等金融機構擁有高信貸評級，管理層並不預期該等金融機構不能履行責任。

財務資料

本集團會定期對來自銷售物業的逾期應收分期款進行審閱及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項的可回收性，並藉以把信貸風險降至最低。該等應收款項的賬齡分析乃定期編製及密切監察，使與該等應收款項有關的任何信貸風險降至最低。估計未可收回的數額已計提足夠的減值虧損撥備。

本集團所面對的最大信貸風險以合併財務狀況表中各金融資產賬面值為上限。除附註30(a)所載本集團作出的財務擔保外，本集團並無給予任何其他擔保致使本集團將面對信貸風險。於報告期末該等財務擔保的最大信貸風險於附註30(a)中披露。

本集團因貿易及其他應收款項產生的信貸風險的其他量化披露載於附註20。

流動資金風險

本集團管理層持續審閱本集團的流動資金狀況，包括審閱預期現金流入及流出、相關物業項目的銷售／預售情況、貸款及借款的到期日及規劃房地產發展項目的進度，以監察本集團短期及長期的流動資金需要。

金融負債的到期日分析詳情於本文件附錄一會計師報告附註23及44中披露。

利率風險

本集團的利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制及已抵押存款及按不同利率訂立的借款。

由於預期銀行存款利率不會大幅波動，本集團不預計對現金及現金等價物及已抵押存款造成重大影響。

本集團銀行貸款及其他借貸的利率及還款期於本文件附錄一會計師報告附註24中披露。本集團所有銀行貸款及其他借款均按不同利率訂立。本集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

財務資料

主要財務比率

下表載列於下列期間或所示日期的若干財務比率概要：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
盈利能力比率			
營業額增長率(%).....	不適用	310.7	77.5
毛利率(%).....	39.4	49.2	29.5
純利率(%).....	(35.6)	16.3	13.0
股本回報率(%).....	(3.3)	8.1	14.3
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
流動資金比率			
流動比率(%).....	1.90	1.65	1.67
資本充足率			
資本負債比率(%).....	44.7	62.2	72.5
淨負債對股本比率(%).....	42.6	54.3	61.9

有關於各期間影響營業額增長率及毛利及純利率的各項因素的討論，請參閱「截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度比較」及「截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度比較」等章節。

股本回報率

股本回報率是於各財務期間以我們的經調整溢利／(虧損)淨額除以股本總額計算得出。

於2013年、2014年及2015年的經調整股本回報率分別(3.3)%、8.1%及14.3%。2013年至2014年的變動，主要是由於上文所述經調整溢利淨額增加及因年內宣派股息而導致權益下降。2014年至2015年的增加，是由於上文所述經調整溢利淨額增加及因重組導致股本減少而引致權益下降。

流動比率

流動比率是於各財政期末以流動資產除以流動負債計算得出。

於2013年、2014年及2015年12月31日的流動比率分別為1.90、1.65及1.67。於2014年的減少，主要是由於應收關聯方的非貿易應收款項獲結算而令非貿易應收款項減少，以及流動負債增加所致，而流動負債增加的原因在於：(i)於2014年因發展項目工程進度而導致貿易應付款項增加，以及應付中惠南京股息而導致非貿易應付款項增加；及(ii)非即期貸款及借貸的流動部分增加。

資本負債比率

資本負債比率是以總債項除以股本總額計算得出。總債項包括計息銀行及其他借款。

財務資料

本集團的資本負債比率由2013年12月31日的44.7%上升至2014年12月31日的62.2%，再上升至2015年12月31日的72.5%。資本負債比率上升，主要是由於總權益下降所致：2014年權益下降是由於年內宣派的股息減少，而2015年總權益下降是由於重組導致股本減少。於該三年內的債務總額一直維持相對穩定。

淨負債對股本比率

淨負債對股本比率是於各財政期末我們的計息銀行借款及其他借款減現金及現金等價物和已抵押存款，佔股本總額的比率。

本集團的淨負債對股本比率由2013年12月31日的42.6%上升至2014年12月31日的54.3%，再上升至2015年12月31日的61.9%。於該等年度內淨負債維持相對穩定。淨負債對股本比率上升，主要是由於上文所述總權益下降所致。

敏感度分析

估計利率普遍上升／下降50個基點，而所有其他變數維持不變，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，由於利率普遍上升／下降，本集團的除稅後溢利將減少或本集團的除稅後虧損將增加／本集團的除稅後溢利將增加或本集團的除稅後虧損將減少及本公司權益股東應佔總權益將減少／增加分別約人民幣3,483,596元、人民幣3,704,985.1元及人民幣3,477,336.2元。

以上敏感度分析乃假設於報告期末利率發生變動，並應用作重新計量本集團所持非衍生金融工具承擔的浮動利率而令本集團於報告期末承受現金流利率風險而對本集團除稅後溢利（及保留溢利）及合併權益其他組成部分產生的年度化影響。2013年至2015年進行分析的基準相同。

我們的業務受利息波動所影響。由於我們於2015年12月31日擁有銀行貸款人民幣927.3百萬元，利率上升將增加我們的融資成本。利率波動亦可導致我們債務責任的公平值大幅波動。於2013年、2014年及2015年12月31日，中國人民銀行公佈的中國一年期貸款基準利率分別為6.0%、5.6%及4.35%。

利率上升亦可能有損準買家獲取融資的能力及揭止中國的整體房屋需求。於2008年下半年中國政府採取刺激計劃後，為控制中國物業市場的增長，中國政府已實施多項政策，就住宅物業購買提高首期付款及利率以及停止向購買第三套或以上住宅物業的買家發放貸款。然而，於2015年，中國人民銀行、住房建設部及財政部針對使用住房公積金來購置第一套房的買家，將其最低首期付款比例由30%下調至20%。倘按揭融資額度或吸引力減少或受局限，許多準買家未必能購買物業，我們的業務、流動資金及經營業績或受到不利影響。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明之用，乃編製以顯示[編纂]對截至2015年12月31日本公司權益股東應佔本集團經審核有形資產淨值的影響，並基於摘自本文件附錄一「會計師報告」一節所載本集團於2014年12月31日的經審核財務資料的經審核合併資產淨值編製。

備考經調整合併有形資產淨值報表乃供說明用途而編製，而由於其假設性質，未必可真實反映假設上市已於2015年12月31日完成或於任何未來日期本集團的財務狀況（包括儋州一期）。

	截至2015年 12月31日		本公司權益股東 應佔未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	未經審核 備考經調整 合併每股 股份有形 資產淨值 ⁽⁵⁾	未經審核 備考經調整 合併每股 股份有形 資產淨值 ⁽⁶⁾
	本公司權益股東 應佔合併有形 資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾			
	人民幣千元	人民幣[編纂]	人民幣[編纂]	人民幣	(港元等值)
按每股股份[編纂]港元的					
[編纂]計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股股份[編纂]港元的					
[編纂]計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2015年12月31日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值乃根據截至2015年12月31日本公司權益股東應佔經審核合併權益總額人民幣[編纂]元減無形資產人民幣[編纂]元後計算得出，與此乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告內財務資料一節。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃基於分別按每股股份[編纂]港元及[編纂]港元的估計[編纂]（即價格下限及價格上限）發行[編纂]股股份，經扣除我們分別應付的[編纂]及其他相關開支約人民幣[編纂]百萬元及人民幣[編纂]百萬元（不包括於2015年12月31日前入賬的過往開支約人民幣[編纂]元）後得出，且並無計及於[編纂]獲行使時可能發行的任何股份。
- (3) 我們於2016年1月31日的物業權益乃由戴德梁行有限公司作估值。有關該等物業權益的估值載於本文件附錄三。上述本公司權益股東應佔的未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及我們物業權益重估所產生的盈餘。該等物業權益的重估盈餘並無計入我們於2015年12月31日的合併財務資料，因為我們的物業（投資物業除外）乃按成本減除累計折舊或攤銷或減值虧損（如有）列賬。

財務資料

- (4) 並無對本公司權益股東應佔的未經審核備考經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映我們於2015年12月31日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。
- (5) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行[編纂]股股份而計算，假設[編纂]及資本化發行於2015年12月31日經已完成，但並無計及可能因行使[編纂]而發行或根據本文件「附錄五－法定及一般資料」所述的配發及發行或購回股份的一般授權而配發及發行或購回的股份。
- (6) 來自[編纂]的估計所得款項淨額乃按匯率1港元兌人民幣0.83332元（即人民銀行於2016年4月8日制訂的匯率）兌換為人民幣。並不表示港元金額經已、應已或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣或作相反的兌換。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對我們於2016年1月31日的物業權益進行估值，並認為我們物業於該日的總值為人民幣7,875.0百萬元（包括儋州一期）。我們應佔物業權益的總值為人民幣7,291.6百萬元。有關戴德梁行編製本集團物業於2016年1月31日的物業權益詳情，請參閱本文件附錄三「物業估值」一節。

下表載列我們物業於2015年12月31日的賬面淨值（摘錄自本文件附錄一「會計師報告」一節）與我們物業於2015年12月31日的市值（摘錄自本文件附錄三所載的物業估值報告）的對賬：

本文件附錄一所載下列物業

於2015年12月31日的賬面淨值：

人民幣千元

投資物業.....	165,180
持作銷售物業.....	1,244,114
發展中物業.....	3,672,318
	5,081,612
加：添置.....	2,000
加：投資物業公平值變動.....	(180)
物業於2016年1月31日的賬面淨值（未經審核）.....	5,083,432
重估盈餘（附註）.....	2,791,568
本文件附錄三物業估值報告所載物業	
於2016年1月31日的市值.....	7,875,000

附註：由於我們物業（投資物業除外）乃按成本值減去累計折舊或攤銷及任何減值虧損（如有）後列賬，故重估盈餘未有記入我們的合併財務報表。

財務資料

股息及股息政策

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年，我們宣派股息分別約人民幣零元、人民幣489.6百萬元及人民幣29.7百萬元。該等股息未必反映本集團日後的股息政策。

於2015年12月31日，並無可供分派予我們權益持有人的儲備。

我們現時並無任何宣派股息的計劃。我們目前亦無派息計劃或政策。股息宣派視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需要、合約限制（如有）以及董事認為相關的任何其他因素由我們董事酌情釐定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守(i)我們的細則，當中規定股東須以普通決議案宣派股息，惟股息不得超逾董事建議的金額；及(ii)開曼群島適用法例，當中規定股息可自公司的利潤或其股份溢價賬的進賬款派付，惟倘任何情況下股息派付將導致公司無法於日常業務過程中支付其到期債務時，則不得派付股息。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息的水平的參考或基準。日後任何股息宣派及派付將由董事在適用法律的規限下酌情決定。根據適用中國法例，我們在中國的附屬公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除稅後溢利。

[編纂]

近期發展

我們的業務營運於往績記錄期後維持穩定。截至2016年1月31日止一個月，我們預售的建築面積為5,620.0平方米，而同期建築面積為1,760.5平方米。於2016年4月

財務資料

14日，我們就一筆為數人民幣3,500百萬元的五年期銀行貸款融資與中國工商銀行海南分行訂立框架協議，以作項目發展之用。於2016年4月14日，我們從海口農村商業銀行股份有限公司Jinlian分行獲得一筆本金額為人民幣400百萬元的貸款，以償還三亞鳳凰水韻的銀行貸款。於2016年3月31日及2016年4月15日，我們分別根據信託融資協議從紫金信託有限責任公司及國投泰康信託有限公司獲得兩筆本金額各為人民幣500百萬元的貸款，以為我們的債項再融資。由於截至最後實際可行日期三亞鳳凰水城左岸的建築工程已部分完成，因此相關利息開支於三亞鳳凰水城左岸工程竣工時不會再資本化。這或會導致我們截至2016年12月31日止年度的利息開支上升。

報告期後事項

1. 集團重組

組成本集團的公司曾進行重組，以理順本集團架構來籌備本公司股份在聯交所主板上市。按本文件「歷史、重組及集團架構」一節所述，重組已於2016年4月8日完成。由於經過重組，本公司成為本集團的控股公司。

2. [編纂]

根據於〔●〕獲通過的本公司股東書面決議案，待「股本」一節所載本公司股份溢價賬因本公司股份的[編纂]而獲得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬中的進賬人民幣[編纂]元撥充[編纂]，按面值向於本文件日期名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共[編纂]股入賬列為繳足的股份。

3. [編纂]股權激勵計劃

本集團於2016年1月5日為若干高級管理人員採納[編纂]股權激勵計劃，據此我們的控股股東將授予有關高級管理人員我們的附屬公司三亞惠新貿易的17.5%權益股份。根據[編纂]股權激勵計劃，倘符合若干條件，則會授出股份，而高級管理人員有選擇權可無償認購該等獎勵的股權。

並無重大逆轉

過去12個月內，我們並無可能或已對我們財務狀況有重大影響的業務中斷。除本文件所披露者外，董事確認，我們的財務或貿易狀況自2015年12月31日（即本文件附錄一「會計師報告」一節所載我們最近期經審核合併財務報表的編製日期）以來並無重大逆轉。

上市規則的披露

董事確認，並無任何倘我們須遵守上市規則第13.13條至第13.19條而將導致其須遵守上市規則第13.13條至第13.19條規定作出披露的情況。