

概要及摘要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概要。由於此僅為概要，故並不包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資[編纂]前，務請閱讀整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資[編纂]的若干特定風險載於本文件的「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前務請細閱該節。本節所使用的各項詞彙已於本文件「釋義」一節中界定或闡述。

概覽

我們是一家房地產發展商，主要專注在海南省開發住宅物業項目。於最後實際可行日期，我們就我們的發展項目擁有總地盤面積1,173,199.9平方米的土地使用權及總建築面積約1.6百萬平方米的土地儲備。

本集團的房地產發展項目位於海南省三亞、海口及儋州，而海南省是具有低空氣污染的唯一熱帶省份，且對遊客交通便利，是知名旅遊熱點，我們相信，這能使本集團可針對來自氣候較冷的東北部及中國其他地區的買家，作為我們的主要客戶來源。根據戴德梁行報告，以2014年及2015年的銷售額計算，我們是三亞排名第十的房地產發展商，而於有關期間佔海南房地產發展行業市場份額的0.4%及0.5%。於2014年及2015年，海南省則佔中國房地產市場的市場份額1.2%及1.1%。海南省銷售的商品房總建築面積由2010年8.5百萬平方米增至2015年10.5百萬平方米，複合年增長率4.3%。海南省銷售的商品房的總銷售額由2010年人民幣747億元增至2015年人民幣983億元，複合年增長率5.6%。

我們決心設計、建設及開發優質項目，使我們多年來獲得多個獎項及榮譽。我們獲三亞市房地產業協會評為2014年的「優秀房地產企業」。

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。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的發展項目」一節。

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	發展類別
三亞鳳凰水城南岸一期.....	三亞鳳凰新城，擁有100%	三亞	部分已落成，而部分正在開發中*	189,921.7	住宅
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	住宅及商業
三亞鳳凰水城左岸.....	三亞鳳凰水韻，擁有約97.0%	三亞	部分已落成，而部分正在開發中	139,797.7	住宅
海口鳳凰水城一期.....	海南南海翔龍，擁有100%	海口	已落成	25,490.2	住宅
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	酒店
儋州鳳凰水城.....	儋州雙聯，擁有60%	儋州	待未來發展	399,657.2	住宅、商業及酒店

* 三亞鳳凰水城南岸一期的住宅物業已落成，僅停車場及配套設施發展中。

概要及摘要

我們的房地產發展項目包括高層公寓、中高層公寓、低層公寓、多層公寓及相關配套設施，主要是為吸引來自中國其他省份前來度假的中高收入中國客戶而設。

業務模式

我們的主要收入源自銷售我們所發展的物業。由於財務資源相對有限，中小型房地產發展商（如我們）沒有累積大量土地儲備。我們有意在海南省專注發展大型優質住宅物業。我們將分階段發展我們的房地產發展項目，並只於擁有足夠財務資源下方收購項目以進行發展。我們將房地產發展項目的全部建築工程外判予工程承包商，並監察建築過程中的質量、成本控制和工程進度。根據此業務模式，我們定期對潛在發展項目進行市場研究，並在合適市況下積極尋找和抓緊機會。有關詳情，請參閱本文件「業務－土地收購」一節。

競爭優勢

我們相信，我們具備以下競爭優勢：

- 我們的物業位處海南省三亞、海口及儋州這些旅遊城市，空氣污染度低、運輸網絡完善，適合老年人口退休及養老
- 我們維持嚴格的質量及成本控制政策
- 我們擁有經驗豐富的管理團隊，並深得訓練有素的員工支持

我們的業務策略

- 我們有意繼續專注於海南省開發物業
- 我們擬繼續專注於大型優質地產項目
- 我們尋求提升產品和服務的品質及維持有效的成本控制措施
- 我們尋求進一步加強及提高我們品牌的認知度
- 我們計劃拓展本集團業務及令產品組合多元化

物業估值

由物業估值師所估值的本集團於2016年4月30日所佔物業現狀下市值為人民幣7,207.2百萬元。

於對持作銷售的物業進行估值時，物業估值師乃採用直接比較法，參考有關市場的可資比較銷售憑證。對於持有作投資的物業，物業估值師乃按投資法將現有租賃協議所產生的租金收入淨值撥作資本，並就該等物業各自的可復歸收入潛力計提適當撥備計算得出。對我們的投資物業所使用的資本化率為3.5%。至於發展中物業，物業估值師將根據本集團提供的最新發展計劃開發及落成的基準進行估值。物業估值師乃採用直接比較法，參考有關市場的可資比較銷售憑證，或（如適用）已計及已動用的建築成本。至於持有作未來發展的物業，物業估值師已按該等物業將根據本集團提供的最新發展項目方案發展及落成的基準，並參考有關市場上可取得的可比較銷售證據，採用直接比較法進行估值。使用直接比較法進行估值時，會就地點、樓層、裝修水平、樓齡、面積、交通方便程度、地積比率、用途及質素的不同作出調整以達致估值。物業估值師亦相當依賴我們的中國法律顧問就中國物業權益的有效性發出的意見。投資者務請注意，我們物業權益的評估值不應當作為其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。有關此方面的潛在風險，請參閱本文件「風險因素－有關我們業務的風險－我們物業的評估值可能有別於實際可變現價值並可能會出現變動」一節。

概要及摘要

主要經營統計數據

我們的房地產發展項目組合

下表載列我們於2016年4月30日的房地產發展項目組合概要。有關其他詳情，請參閱本文件「業務」一節。

項目區域	項目公司	已落成			發展中			待未來發展			日後開發成本				每平方呎 單位銷售 成本 (人民幣元)	
		地盤面積 (平方米)	已落成 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未出售 單位可銷售 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售可銷售 建築面積 (平方米)	已規劃 建築面積 (平方米)	實際/預計 完工日期	實際/ 預計交付 日期	已產生 開發成本 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)		2018年以後 (人民幣千元)
三亞鳳凰水城 南岸一期*	三亞鳳凰 新城	189,921.7	278,247.4	242,951.3	4,383.4	11,672.7	-	-	-	-	3,080,075	-	-	-	-	12,677.7
• 低層公寓...			23,853.0	14,661.6	1,336.6	-	-	-	2012年4月12日及 2010年5月13日	2010年至 2016年	361,422	-	-	-	-	24,650.9
• 多層公寓...			89,756.2	79,658.6	1,515.3	-	-	-	2010年5月13日及 2015年1月29日	2010年至 2016年	1,106,919	-	-	-	-	13,895.8
• 中高層公寓...			44,640.3	41,351.6	1,115.6	-	-	-	2012年3月28日、 2012年7月9日及 2015年1月26日	2012年至 2016年	471,757	-	-	-	-	11,408.4
• 高層公寓...			119,997.9	107,279.5	415.9	-	-	-	2012年3月28日、 2012年12月10日、 2012年12月19日、 2012年12月26日及 2014年12月29日	2012年至 2016年	1,075,608	-	-	-	-	10,026.2
• 停車場及配套 設施.....			-	-	-	11,672.7	-	-	2016年8月30日	2016年	64,369	-	-	-	-	-
三亞鳳凰水城 南岸二期.....	三亞鳳凰 新城	356,572.1	-	-	-	-	-	617,580.0	2021年10月15日	2021年至 2026年	1,470,942	94,409	1,028,765	2,655,507	3,778,681	8,500.3

* 截至2016年4月30日，三亞鳳凰水城南岸一期的可銷售總面積約99%經已出售/預售。

概要及摘要

項目區域	項目公司	已落成					發展中			待未來發展			日後開發成本					
		地盤面積 (平方米)	已落成 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未出售 單位可銷售 建築面積 (平方米)	特性投資 的建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售 可銷售 建築面積 (平方米)	已規劃 建築面積 (平方米)	實際/預計 完工日期*	實際/ 預計交付 日期	已產生 開發成本 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)	2018年以後 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)	每平方米 單位銷售 成本 (人民幣元)
三亞鳳凰 水城左岸*... 水龍 • 多層公寓...	三亞鳳凰	139,797.7	169,400.6	111,939.6	91,990.0	11,952.3	115,071.2	48,955.4	36,212.3	-	2015年12月11日	2,431,436	29,693	179,295	185,669	394,657	17,564.8	
			95,681.8	77,138.7	65,372.8	-	-	-	-	-	2015年至 2018年	1,017,171	3,280	128,896	185,669	317,945	17,308.0	
			65,019.0	34,800.9	26,617.2	11,436.5	48,955.4	48,955.4	36,212.3	-	2015年12月25日 及2016年 2018年	1,266,558	26,413	50,299	-	76,712	16,037.8	
			8,698.8	-	-	515.8	66,115.8	-	-	-	2015年12月21日、 2015年12月25日 及2016年6月30日 或前後	147,707	-	-	-	-	-	-
海口鳳凰 水城二期... 翔龍	海南南海	25,490.2	45,790.3	30,157.0	30,157.0	-	-	-	-	-	2017年至 2018年	287,092	-	-	-	-	9,851.5	
			-	-	-	-	-	-	-	-	2020年至 2026年	177,598	8,500	130,275	354,673	493,449	13,929.7	
			61,761.0	-	-	-	-	-	-	2020年2月2日	48,173.8	8,500	130,275	354,673	493,449	13,929.7		
			399,657.2	-	-	-	-	-	-	2023年1月31日	704,312.8	18,031	182,986	3,053,984	3,255,001	5,345.5		

* 截至2016年4月30日，三亞鳳凰水城左岸的可銷售總面積約43%已經預售/出售。

** 完工日期指我們完成就各項目或各項目階段提交完工驗收之日。三亞鳳凰水城左岸於完工日期後將產生的估計成本主要指於物業交付前將於日後產生的裝修開支。

概要及摘要

合併財務資料概要

下表載列於2013年、2014年及2015年12月31日及截至12月31日止年度的合併財務資料概要（包括儋州一期）（乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告）及合併財務資料概要（不包括儋州一期）。根據儋州雙聯股東之間的協議，儋州雙聯另一股東繼續管理、發展及承擔和享有儋州一期的風險及回報。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。根據上述協議，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。有關撇除儋州一期的詳情，請參閱本文件「財務資料－2. 儋州一期」一節。

經營業績項目節選

	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
毛利	75,868	388,532	428,184
來自持續經營業務的除稅前			
（虧損）／溢利	(74,338)	275,684	342,141
本公司權益股東應佔			
（虧損）／溢利	(75,625) ⁽¹⁾	128,182	191,812
減：			
投資物業公平值收益	—	—	(4,773)
補貼收入	(310)	—	(2,556)
財務收入 ⁽²⁾	(11,385)	—	(13,147)
財務成本 ⁽²⁾	21,370	—	—
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	(3,199)	(519)	5,812
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 ⁽³⁾	(63,091)	128,816	182,371

附註：

- 我們截至2013年12月31日止年度錄得本公司權益股東應佔虧損，主要(i)由於三亞鳳凰水城南岸一期的項目發展及物業竣工時間表，令2013年交付的建築面積較少；(ii)於2013年預售三亞鳳凰水城南岸一期物業產生銷售開支人民幣58.6百萬元，而有關物業的收入於往後年度向個別買家交付物業時才確認；及(iii)從西安信託借入貸款產生利息開支人民幣21.4百萬元，而由於該等貸款乃用作收購南海翔龍，因此未能撥充為發展中物業的資本。
- 財務收入及財務成本指與公司間貸款相關者。
- 本公司權益股東應佔經調整（虧損）／溢利淨額旨在提供有關我們經營及財務表現的資料，並非根據公認會計原則對財務表現的計量。閣下不應視之為單一考慮因素，亦不應替代我們按照公認會計原則計算的期內溢利（或虧損）或作為經營表現的計量。此外，由於不同公司可以不同方式計算權益股東應佔經調整溢利／（或虧損）淨額，此計量方式未必與其他公司的經調整溢利（或虧損）淨額可比較。

概要及摘要

特選經營業績項目節選（不包括儋州一期）

	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
毛利	75,868	388,532	414,390
來自持續經營業務的除稅前 (虧損)/溢利	(68,467)	295,531	350,150
本公司權益股東應佔(虧損)/溢利	(75,625)	128,182	191,812

營業額

我們的營業額主要是來自銷售物業所得款項。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	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價	交付的 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價
	平方米	人民幣千元	人民幣元	平方米	人民幣千元	人民幣元	平方米	人民幣千元	人民幣元
銷售物業									
發展項目	9,058	192,451	21,247	40,675	790,369	19,431	48,815	1,402,150	28,724
1. 三亞鳳凰水城									
南岸一期	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(不包括儋州一期)	9,058	192,451	21,247	40,675	790,369	19,431	48,815	1,402,150	28,724
儋州一期	-	-	-	-	-	-	不適用 ⁽³⁾	154,276	不適用 ⁽³⁾
總計	9,058	192,451	21,247	40,675	790,369	19,431	不適用 ⁽³⁾	1,556,426	不適用 ⁽³⁾
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2,071.6百萬元、人民幣1,649.9百萬元及人民幣583.4百萬元不符合收入確認，我們記錄為預收款。
- (3) 並無提供儋州一期的建築面積資料，原因是儋州一期乃由儋州雙聯另一股權持有人全權管理及開發，我們管理層並無參與，亦不分擔及享有任何風險及回報，我們無法確定載於獨立賬簿的經營數據是否準確，故並無於本文件呈列經營數據。

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而定，於每個期間均出現波動。

概要及摘要

銷售成本

下表反映我們於往績記錄期內出售物業的成本組成部分：

銷售成本	截至12月31日止年度					
	2013年		2014年		2015年	
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%
土地成本及重新安置成本.....	20,589	17	33,257	8	240,483	21
開發成本.....	84,825	73	314,682	78	814,226	72
資本化利息.....	9,230	8	50,785	13	53,827	5
間接成本.....	1,939	2	3,113	1	20,242	2
總計.....	116,583		401,837		1,128,778	

下表反映我們於往績記錄期內各部分（不包括儋州一期）的單位成本：

我們發展項目的單位成本	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
交付的建築面積（平方米） ⁽¹⁾	9,058	40,675	48,815
單位成本（人民幣／平方米） ⁽²⁾	12,871	9,879	20,246
土地成本及重新安置成本 （人民幣／平方米）.....	2,273	818	4,639
開發成本（人民幣／平方米）.....	9,365	7,736	14,302
資本化利息（人民幣／平方米）.....	1,019	1,248	996
間接成本（人民幣／平方米）.....	214	77	309

附註：

- (1) 並無提供儋州一期的建築面積資料，原因是儋州一期乃由儋州雙聯另一股權持有人全權管理及開發，我們管理層並無參與，亦不分擔及享有任何風險及回報，我們無法確定載於獨立賬簿的經營數據是否準確，故並無於本文件呈列經營數據。
- (2) 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。

毛利及毛利率

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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
		毛利	
銷售物業.....	75,868	388,532	427,648
租金收入.....	—	—	536
毛利總額.....	75,868	388,532	428,184
		毛利率(%)	
銷售物業#.....	39.4%	49.2%	27.5%
租金收入.....	—	—	100%

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%。該增加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。

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27.5%。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。

概要及摘要

合併財務狀況表概要

	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
流動資產	7,567,192	7,087,540	5,406,494
流動負債	4,156,037	4,389,009	3,300,034
流動資產淨值	3,411,155	2,698,531	2,106,460
非流動資產	143,647	157,143	260,361
非流動負債	1,475,130	1,153,961	981,139
資產淨值	2,079,672	1,701,713	1,385,682
累計虧損	(192,174)	(578,117)	(420,828)

附註：於往績記錄期內，我們的財務狀況隨著發展項目階段而波動。有關財務狀況的討論詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資產淨值」及「財務資料－若干表內項目」兩節。

於2013年、2014年及2015年12月31日，我們錄得累計虧損分別人民幣192.2百萬元、人民幣578.1百萬元及人民幣420.8百萬元。有關錄得累計虧損的原因的詳情，請參閱本文件「財務資料－若干表內項目－累計虧損」一節。

合併財務狀況表概要（不包括儋州一期）

	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
流動資產	6,943,576	6,549,926	5,006,231
流動負債	3,654,575	3,962,097	3,003,434
流動資產淨值	3,289,001	2,587,829	2,002,797
非流動資產	133,587	142,980	248,333
非流動負債	1,344,963	1,141,340	972,638
資產淨值	2,077,625	1,589,469	1,278,492

按揭融資擔保

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，並就該等買家的還款責任提供擔保。於2015年12月31日及2016年4月30日，所提供以確保該等買家履行還款責任的擔保額分別為人民幣65.1百萬元及人民幣95.8百萬元。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款之日起開始。該等擔保將於(i)銀行收到相關物業按揭以銀行為受益人的所需證明或(ii)買家完全結清相關物業的按揭貸款（以較早發生者為準）終止。若客戶拖欠償還按揭貸款，我們或須對承接銀行負責，且我們將有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金額連同所結欠的累計利息及罰款，而本集團有權在向銀行償還全部貸款本息餘額後接管相關物業的法定業權及管有權。

概要及摘要

合併現金流量表概要

	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
經營活動所用的現金淨額 ^(附註)	(371,344)	(809,770)	(432,489)
投資活動產生的現金淨額.	20,639	302	44,275
融資活動產生的現金淨額.	390,680	801,166	395,510
現金及現金等價物增加／(減少)淨額 . . .	39,975	(8,302)	7,296
於1月1日的現金及現金等價物	104,022	143,997	135,695
年末的現金及現金等價物.	143,997	135,695	142,991

附註：截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們錄得經營活動所用現金淨額分別人民幣371.3百萬元、人民幣809.8百萬元及人民幣432.5百萬元。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。有關其他詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流－經營活動所用的現金流」一節。

合併現金流量表概要（不包括儋州一期）

	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
經營活動所用的現金淨額 ^(附註)	(327,739)	(770,111)	(425,321)
投資活動（所用）／產生的現金淨額	(91,206)	(165,238)	44,147
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

概要及摘要

經營現金流

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371.3百萬元、人民幣809.8百萬元及人民幣432.5百萬元，經考慮我們可動用預售及銷售物業將獲得的現金來開發我們的發展項目、從[編纂]獲得的估計所得款項淨額及我們的備用銀行融資後，董事相信，我們具備充裕的營運資金，以應付我們目前及自本文件日期起計未來12個月所需。有關我們於往績記錄期內的經營現金流的詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流－經營活動產生的現金流」一節。

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	97.0
毛利率(%)	39.4	49.2	27.5
純利率(%)	(39.3)	16.2	12.3
股本回報率(%)	(3.6)	7.5	13.8
	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
流動資金比率			
流動比率	1.82	1.61	1.64
資本充足率			
資本負債比率(%)	50.3	62.1	66.9
淨負債對股本比率(%)	43.2	54.0	56.3

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

客戶

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年，我們的單一最大客戶佔本集團於各年總收入（不包括儋州一期）*的百分比分別約為6.6%、1.5%及0.5%。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年，我們的五大客戶（為獨立第三方）佔本集團於各年總收入（不包括儋州一期）*的百分比分別約為24.5%、3.7%及2.4%。有關詳情，請參閱本文件「業務－客戶」一節。

供應商

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年，本集團的單一最大供應商（不包括儋州一期）*佔我們每年供應合約項下總購貨額的百分比分別約為34.5%、29.1%及32.1%。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年，本集團的五大供應商（不包括儋州一期）*佔我們每年供應合約項下總購貨額的百分比分別約為71.2%、59.8%及66.3%。有關詳情，請參閱本文件「業務－供應商」一節。

* 並無提供儋州一期的客戶及供應商資料，原因是儋州一期乃由儋州雙聯另一股權持有人全權管理及開發，我們管理層並無參與，亦不分擔及享有任何風險及回報，我們無法確定載於獨立賬簿的經營數據是否準確，故並無於本文件呈列經營數據。

概要及摘要

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4月30日止四個月，我們預售我們發展項目的建築面積為19,676.6平方米，而同期建築面積為11,307.1平方米。截至2016年4月30日止四個月，我們的合約銷售為人民幣612.8百萬元（包括預售未落成物業人民幣366.9百萬元），而我們於2016年4月30日的負債比率為108.6%。於2016年1月26日，我們就一筆為數人民幣3,500百萬元的建築工程貸款融資與中國工商銀行海南分行訂立五年期框架協議，以作項目發展之用。該建築工程貸款融資於建築工程貸款協議簽立前不會獲承擔及不受限制。貸款的提取將有待（其中包括）獲得指定項目的相關證書及許可證後方可作實。中國法律顧問認為，由於我們已獲取指定項目的所有土地使用權證，有關證書及許可證將於根據相關中國法律法規完成申請程序後可獲授出，故獲取有關證書及許可證及建築工程貸款融資不會有任何法律障礙。於2016年3月9日，我們從交通銀行海南分行獲得為數人民幣150.0百萬元的銀行貸款融資，以作三亞鳳凰水城左岸的項目發展。於2016年4月14日，我們從海口農村商業銀行股份有限公司金濂支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，並預期於2016年6月30日或前後全部竣工，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。這個原因加上2016年的銀行貸款結餘增加，或會導致我們截至2016年12月31日止年度的利息開支增加人民幣73.7百萬元。雖然我們預期憑藉來自銷售鳳凰水城左岸公寓單位的持續收入貢獻，我們截至2016年12月31日止年度的收入應會維持相對穩定，但鑒於預期銷售及分銷開支增加（主要是佣金開支預期增加）及由於上述原因導致利息開支預期增加人民幣73.7百萬元，加上就[編纂]產生的非經常開支，預期本集團將於截至2016年12月31日止年度錄得純利大幅下降。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－我們截至2016年12月31日止年度的純利預計會錄得大幅下跌」一節。

我們董事認為，倘我們的項目發展計劃及建設工程貸款的提取被押後，我們仍能保持足夠的流動資金，並能夠維持充裕營運資金以應付目前及本文件日期起計未來12個月的需要。然而，若上述發展項目計劃及建築工程貸款的提取無限期地延遲（我們董事認為，經考慮(i)我們已與中國工商銀行股份有限公司海南分行訂立上述框架協議；(ii)我們在支取建築工程貸款融資方面從未遇到任何困難；及(iii)上述我們中國法律顧問的意見，上述延遲的可能性甚微），或會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－我們獲得的融資未必足以撥付未來土地收購及房地產發展項目，且該資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至無法獲取。」一節。

概要及摘要

於2016年2月1日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《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房價的25%，各個地方當局可向下浮動5個百分點；已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，最低首付款比例由之前所規定的不低於房價的40%下調為不低於30%。我們相信，下調首付款比例可增加我們的住宅物業的需求，對我們的業務、經營業績及財務狀況將有正面影響。

根據財政部、國家稅務總局及住房城鄉部於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日實施的《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》，向下調整房地產交易應付的契稅稅率。對個人購買家庭唯一住房，面積為90平方米或以下的，契稅稅率下調至1%；面積為90平方米以上的，契稅稅率下調至1.5%。對個人為了改善生活條件而購買家庭第二套住房，面積為90平方米或以下的，契稅稅率下調至1%；面積為90平方米以上的，契稅稅率下調至2%。上述契稅稅率的下調可增加我們的住宅物業的需求，對我們的業務、經營業績及財務狀況帶來正面影響。

於2016年1月及2月，有關政府當局頒佈兩項與我們營運相關的法規。尤其是，於2016年1月1日生效的《不動產登記暫行條例實施細則》授權房產登記部門在收到房產登記申請後進行地盤檢查，並列明有關房產登記信息管理的規例。此外，於2016年2月1日實施的《房地產廣告發佈規定》列明房地產廣告中不得包含（其中包括）風水、占卜或其他迷信的資訊，或向買家作出有關辦理城市戶藉或可讓子女入學的承諾。我們認為，該等規例的出台對我們的營運不會有重大不利影響。有關以上政策及規例的進一步詳情，請參閱本文件「中國監管概覽」一節。

海南物業市場的近期表現及市場前景

房地產是海南其中一個支柱行業，對城市的經濟發展舉足輕重。於2015年，已售商品房的總建築面積及總額分別為10.5百萬平方米及人民幣983億元，較2014年分別增加約4.8%及5.1%。海南住宅市場迅速發展，有不少富裕中國人民在這裡定居。根據「2010至2020年海南國際旅遊島發展規劃大綱」所述的目標，預期海南將於2020年成為全球首屈一指的休閒度假島。旅客人次亦隨著海南國際旅遊島發展的步伐上升，於2010年至2015年複合年增長率約為15.6%。海南旅遊市場穩步理性發展將成為推動海南物業市場需求的主要動力。根據戴德梁行，預計目前對房地產的投資及旅遊

概要及摘要

消費的趨勢勢頭於2016年大部分時間大致上將會持續。在可見將來，三亞住宅市場將穩步、健康及合理發展，而售價預期亦會穩步增長。經考慮於2010年至2015年的複合年增長率預測海口旅客的增長趨勢後，隨著海口基建投資迅速發展，預期於可見將來海口住宅物業的需求前景向好。根據儋州的最新城市規劃，住宅房地產將蓬勃發展。

[編纂]股權激勵計劃

本集團為若干高級管理人員採納[編纂]股權激勵計劃，據此我們其中一名控股股東楊先生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[編纂]%權益股份。根據[編纂]股權激勵計劃，倘符合若干條件，高級管理人員有選擇權可[編纂]認購該等獎勵的股權。

[編纂]股權激勵計劃由本集團於2016年1月5日採納。據董事表示，截至2016年12月31日止年度將就[編纂]股權激勵計劃所產生的以股份付薪酬開支約為人民幣[編纂]元。

未來計劃及所得款項用途

於2016年，我們計劃全力推售三亞鳳凰水城左岸及繼續規劃開發三亞鳳凰水城南岸二期項目並同時發掘其他有潛質的房地產項目。有關我們未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務－我們的策略」一節。

我們估計，扣除我們就[編纂]應付的包銷費用及預計開支後，[編纂]的所得款項淨額將約為[編纂]港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指標[編纂]範圍的中間價）。

我們目前擬按下列方式動用以上所得款項淨額：

目的	[編纂]所得 款項淨額 (百萬港元)	佔[編纂]總所得 款項淨額概約 百分比 (%)
撥付三亞鳳凰水城		
南岸二期發展資金 ^(附註)	[編纂]	[編纂]
營運資金及其他一般企業用途	[編纂]	[編纂]

附註：倘我們在三亞鳳凰水城南岸二期的發展出現任何延誤，我們將動用所得款項淨額中擬用作發展三亞鳳凰水城南岸二期的資金部分的[編纂]%用作發展海口鳳凰水城二期（估計將於2017年1月開始施工），而上述資金的[編纂]%則用作發展儋州鳳凰水城（估計將於2017年3月開始施工）。

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃」及「所得款項用途」兩節。

[編纂]開支

預期就[編纂]產生的總開支約為人民幣[編纂]元（包括包銷佣金），屬非經常性質。在往績記錄期內產生的[編纂]總額人民幣[編纂]元當中，約人民幣[編纂]元已自

概要及摘要

2015年的損益表中扣除，而餘額約人民幣[編纂]元記錄為預付款，有關預付款將於[編纂]後與股份溢價進行抵銷。本集團預期將於[編纂]完成後進一步產生[編纂]開支（包括包銷佣金）人民幣[編纂]元（根據[編纂]的指示[編纂]範圍中位數計算，而並無計及任何酌情獎勵費（如適用）），其中估計金額人民幣[編纂]元將於2016年從損益中扣除，而預期約人民幣[編纂]元與發行股份直接相關，並於成功[編纂]後從權益中扣除。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－[編纂]開支」一節。

[編纂]的統計數字⁽¹⁾

	按[編纂] [編纂]港元計算	按[編纂] [編纂]港元計算
股份市值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
本集團每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元
市賬率 ⁽⁴⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於[編纂]中[編纂]的股份將與已發行或將發行的所有股份享有同等權益，並將合資格獲得本文件日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。
- (2) 市值乃根據[編纂]後預期將發行的[編纂]股股份計算。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據緊隨完成[編纂]後預期將發行的[編纂]股股份計算。
- (4) 本公司的市賬率按發行價與每股未經審核備考經調整綜合資產淨值的比例計算。

股息

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。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，亦無股息派付計劃或政策。

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、本文件「財務資料－債項聲明及或然負債－銀行貸款及借貸」一節所述的銀行貸款協議下的合約限制（如悉數償還銀行貸款*）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我們的細則及開曼群島適用法例的規定。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。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

概要及摘要

* 三亞鳳凰水韻及海南南海翔龍於2015年12月31日悉數償還銀行貸款的預計日期分別為2017年7月9日及2017年7月7日，而於2015年12月31日三亞鳳凰新城及儋州雙聯並無未償還銀行貸款。

主要風險因素概要

我們相信，我們的營運涉及若干風險。眾多風險非我們所能控制，並可分類為：(i)有關我們業務的風險；(ii)在中國與我們行業有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與[編纂]有關風險。最重要的風險概列如下：

- 我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（尤其海南省）的表現，並可能受該等市場表現的不利影響。
- 我們截至2016年12月31日止年度的純利預計會錄得大幅下跌。
- 我們於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度產生負經營現金流量淨額。若我們不能履行我們的付款責任，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。
- 我們於往績記錄期承受重大的債項水平，或對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。
- 我們未必可成功管理我們的增長及擴展至儋州。此外，我們於儋州日後發展項目（其平均售價遠低於三亞及海口的物業）的盈利能力可能下降。
- 我們可能無法按商業上可接受的價格或任何價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備。
- 未能向中國政府取得必要的證書、許可證、批准或牌照或在取得該等必要證書、許可證、批准或牌照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業發展業務的能力造成不利影響。
- 我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準。

該等風險並非可能影響股份價格的僅有重大風險。請參閱本文件「風險因素」一節，以了解更多詳情。

違規事件的概要

於往績記錄期內，我們不符合若干適用法律法規。該等違規事件包括(i)未獲認可樓宇的興建；(ii)未經許可排放污水；(iii)未經許可而改變結匯資金用途；(iv)公司間貸款；(v)在獲取許可證前施工；及(vi)偏離建設工程規劃許可證的規定。於往績記錄期內，我們曾因往績記錄期之前發生的稅務違規事件而被罰款。

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。我們董事認為，該等違規事件將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。我們

概要及摘要

已加強內部監控並已執行加強內部監控政策和措施，以避免日後出現違規事件，有關詳情，請參閱本文件「業務－內部監控措施以確保日後合規」一節。

我們的控股股東

於緊隨[編纂]及[編纂]完成後，中嘉（國際）及中澤（國際）將分別實益擁有本公司已發行股份約[編纂]%及約[編纂]%。中嘉（國際）及中澤（國際）由楊先生全資擁有。因此，於[編纂]後，楊先生、中嘉（國際）及中澤（國際）均為我們的控股股東。

除本集團外，我們的最終控股股東楊先生亦從事其他房地產發展。本集團策略是鑒於海南省是中國其中一個旅遊熱點，專注在海南省開發大型優質住宅及商業物業，從海南省正在增長的旅遊業及房地產投資中獲益。相反，非目標城市項目主要是住宅物業，旨在捕捉來自南京及惠州當地居民對於物業的需求。因此，非目標城市項目並不符合我們的業務策略，因此不被視為本集團一部分。為了使除外業務與本集團的房地產發展項目之間在地理上有所區分，並確保有清晰的區別，私人集團將只會進行有關非目標城市項目的房地產業務，而不會組成本集團一部分。私人集團亦持有除外海南項目。

為避免本集團與控股股東日後可能出現任何競爭，於[編纂]，我們的控股股東已各自與本公司（為其本身及本集團成員公司的利益）訂立不競爭契據，（其中包括）我們的控股股東已不可撤回及無條件地承諾不會就中國（非目標城市除外）的房地產發展項目與本集團競爭。根據不競爭契據，我們的控股股東已給予我們收購除外海南項目的優先購買權。有關詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

無重大逆轉

過去12個月內，我們的業務並無出現可能或已對我們財務狀況有重大影響的中斷。除上文「近期發展」一段所披露者外，董事確認，我們的財務、營運或貿易狀況自2015年12月31日（即本文件附錄一所載我們最近期經審核合併財務報表的編製日期）以來直至本文件日期並無重大逆轉。