

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。

概覽

我們是一家房地產發展商，主要專注於海南省的住宅物業發展。

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，我們是三亞排名第十的房地產發展商，並於有關期間佔海南省房地產發展行業的市場份額分別0.4%及0.5%。於2014年及2015年，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	部分已落成，而部分正在開發中*	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	部分已落成，而部分正在開發中	139,797.7

* 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。

財務資料

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)
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
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

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度各年，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1,557.0百萬元，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。

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，本節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。

財務資料

然而，鑒於儋州雙聯的股東已同意，儋州雙聯另一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，直至項目完成為止，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；
- 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。

財務資料

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，將非常依賴於我們能以合理價格獲取優質土地的能力。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4月30日，我們的未償還銀行借貸分別為人民幣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1,448.3百萬元。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。

財務資料

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所需的龐大資金的限制，包括(i)土地收購及重新安置的成本；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成本的變化，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。

財務資料

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。

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。

合併經營業績

摘錄自本文件附錄一會計師報告，我們於往績記錄期的合併經營業績概述如下。

	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	1,556,962
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)
財務（成本）／收入淨額	(24,843)	(826)	(907)
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）／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			
來自已終止經營業務的			
（虧損）／收益，經扣除稅項	(2,938)	924	1,210
年內（虧損）／溢利及全面收益總額	(80,132)	111,671	185,363

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，我們就銷售物業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1,556.4百萬元。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	平方米	人民幣千元	人民幣	平方米	人民幣千元	人民幣
物業發展項目的銷售	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，每個期間均出現波動。

財務資料

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。

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：

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.....	<u>116,583</u>		<u>401,837</u>		<u>1,128,778</u>	

財務資料

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名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低的。

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，而是於產生的期間內在我們的合併收益表內作為融資成本入賬。

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。

財 務 資 料

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	155,643	311,286
對年內溢利或虧損的影響						
（人民幣千元）.....	14,434	28,868	59,278	118,556	116,732	233,464
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)	(155,643)	(311,286)
對年內溢利或虧損的影響						
（人民幣千元）.....	(14,434)	(28,868)	(59,278)	(118,556)	(116,732)	(233,464)
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)	(61,067)	(122,134)
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	61,067	122,134

財務資料

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	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%

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.....	370	0.6	1,255	2.6	1,322	3.6
旅費及應酬開支.....	237	0.4	466	1.0	1,415	3.9
廣告及市場推廣開支....	45,605	68.4	27,401	55.7	14,495	39.5
銷售佣金(附註).....	14,225	21.3	11,699	23.9	12,347	33.7
辦公室開支.....	1,604	2.4	1,064	2.2	503	1.4
交易行政費用及徵費....	664	1.0	2,116	4.3	2,638	7.2
其他.....	3,929	5.9	5,030	10.3	3,905	10.7
	<u>66,634</u>	<u>100.0</u>	<u>49,031</u>	<u>100.0</u>	<u>36,625</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，並須於悉數收到購買價時入賬。

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.....	14,129	30.2	14,912	29.4	11,745	20.5
旅費及應酬開支.....	6,471	13.9	6,209	12.2	3,298	5.8
固定資產折舊.....	3,112	6.7	3,730	7.4	4,340	7.6
無形資產攤銷.....	166	0.4	118	0.2	111	0.2
顧問費用.....	68	0.1	997	2.0	174	0.3
審計費用.....	261	0.6	245	0.5	19	0.0
[編纂].....	—	—	—	—	12,727	22.2
物業管理費用.....	7,802	16.7	7,713	15.2	5,560	9.7
稅項.....	8,743	18.8	12,708	25.0	15,774	27.4
辦公室行政開支.....	3,731	8.0	2,649	5.2	2,570	4.5
其他.....	2,135	4.6	1,466	2.9	1,019	1.8
	<u>46,618</u>	<u>100.0</u>	<u>50,747</u>	<u>100.0</u>	<u>57,337</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.....	50	557	570
補助收入.....	310	—	2,556
	<u>360</u>	<u>557</u>	<u>3,126</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
土地出讓金的滯納金	6,372	6,207	4,767
稅款滯納金	1,251	—	—
賠償	1,597	—	—
行政罰款	—	3,664	500
其他	131	853	100
	<u>9,351</u>	<u>10,724</u>	<u>5,367</u>

其他開支包括滯納金、賠償、行政罰款及捐款等其他開支。土地出讓金的滯納金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，請參閱本文件「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年的稅項滯納金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已經全面解決。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%、6.75%及5.89%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	26,605	97,881
中國土地增值稅 （「土地增值稅」）.....	22,132	124,285	116,101
遞延稅項			
企業所得稅	(15,892)	17,669	(10,911)
土地增值稅	(4,246)	(3,307)	(44,540)
年內稅項支出總額			
－來自持續經營業務	2,856	164,937	157,988
－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2012年1月1日起統一為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比較不同會計期間及與我們同業公司之間的財務業績。

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、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影響因素。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局限性很大，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（即本公司權益股東應佔溢利／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.....	(310)	—	(2,556)
財務收入 ⁽¹⁾	(11,385)	—	(13,147)
財務成本 ⁽¹⁾	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.....	(63,091)	128,816	182,371

附註：

(1) 財務收入及財務成本指與公司間貸款相關者。

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名稱的計量方式相比較。

財務資料

經營業績的討論

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		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 ⁽³⁾	平均售價	銷售成本	平均成本 ⁽²⁾	建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽³⁾	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
物業發展項目的銷售.....	40,675	790,369	19,431	401,837	9,879	48,815	1,402,150	28,724	988,296	20,186
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 (不包括儋州一期).....	40,675	790,369	19,431	401,837	9,879	48,815	1,402,150	28,724	988,296	20,186
儋州一期.....	-	-	-	-	-	不適用 ⁽⁴⁾	154,276	不適用 ⁽⁴⁾	140,482	不適用 ⁽⁴⁾
總計.....	40,675	790,369	19,431	401,837	9,879	不適用 ⁽⁴⁾	1,556,426	不適用 ⁽⁴⁾	1,128,778	不適用 ⁽⁴⁾
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1,649.9百萬元及人民幣583.4百萬元不符合收入確認，我們記錄為預收款。
- (4) 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名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。

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1,557.0百萬元，增幅97.0%。營業額增加的原因在於：(i)我們發展項目的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、三亞鳳凰水城左岸的其中部分及儋州一期的其中部分於截至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1,128.8百萬元，增幅為180.9%。銷售成本增加，主要是由於截至2015年12月31日止年度我們發展項目的多層公寓（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，截至2014年12月31日止年度我們發展項目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），以及就儋州一期交付的建築面積所致。

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428.2百萬元，輕微增加10.2%。

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，而截至2014年12月31日年度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0.6百萬元增加至截至2015年12月31日止年度人民幣3.1百萬元，增幅為416.7%，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10.7百萬元減少49.5%至截至2015年12月31日止年度人民幣5.4百萬元。其他開支減少是由於行政罰款及土地出讓金的滯納金減少所致。我們因附屬公司未經授權使用結匯資金而於2015年被處行政罰款人民幣300,000元。三亞鳳凰新城因在未經許可下對三亞西河排放污

財務資料

水而於2015年被處行政罰款人民幣200,000元。土地出讓金的滯納金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其中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。滯納金應予累計，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49.0百萬元減少人民幣12.4百萬元或25.3%至截至2015年12月31日止年度人民幣36.6百萬元，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27.4百萬元減少人民幣12.9百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣14.5百萬元，惟因銷售佣金由截至2014年12月31日止年度的人民幣11.7百萬元增加人民幣0.6百萬元或5.1%至截至2015年12月31日止年度的人民幣12.3百萬元而被部分抵銷，銷售佣金增加是由於物業預售及銷售額由截至2014年12月31日止年度的人民幣415.9百萬元增加人民幣167.4百萬元或40.3%至截至2015年12月31日止年度的人民幣583.3百萬元所致。

行政開支。行政開支由截至2014年12月31日止年度人民幣50.7百萬元增加13.0%至截至2015年12月31日止年度人民幣57.3百萬元，主要是由於截至2015年12月31日止年度產生[編纂]人民幣12.7百萬元，及就將發展空置土地（並非根據相關中國法律法規的閒置土地）支付土地使用稅由截至2014年12月31日止年度的人民幣12.7百萬元增加人民幣3.1百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣15.8百萬元所致，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7.7百萬元減少人民幣2.1百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣5.6百萬元、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14.9百萬元減少人民幣3.2百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣11.7百萬元，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6.2百萬元減少人民幣2.9百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣3.3百萬元而被部分抵銷。

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1,025.0%至截至2015年12月31日止年度人民幣13.5百萬元。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2.1百萬元增加585.7%至截至2015年12月31日止年度人民幣14.4百萬元，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。

財務資料

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。

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164.9百萬元，減少4.2%至截至2015年12月31日止年度的人民幣158.0百萬元。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121.0百萬元減少至截至2015年12月31日止年度人民幣71.6百萬元；及(ii)中國企業所得稅由截至2014年12月31日止年度人民幣44.0百萬元增加至截至2015年12月31日止年度人民幣86.4百萬元（主要是由於來自持續經營業務的溢利（經扣除土地增值稅後）由截至2014年12月31日止年度人民幣154.7百萬元增加至截至2015年12月31日止年度人民幣270.6百萬元）的合併影響所致。

企業所得稅的實際稅率（按企業所得稅開支除以除稅前溢利計算，不包括土地增值稅開支）由截至2014年12月31日止年度的28.4%，上升3.5%至截至2015年12月31日止年度的31.9%。

土地增值稅的實際稅率（按土地增值稅開支除以毛利計算）由截至2014年12月31日止年度的31.1%，下降14.4%至截至2015年12月31日止年度的16.7%，原因是於2015年交付予個別買家的多層公寓所適用的增值稅率較低。該等多層公寓的毛利率較低，為24.9%。

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110.7百萬元增加66.4%至截至2015年12月31日止年度的人民幣184.2百萬元。

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 建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽³⁾	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 ⁽³⁾	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
儋州一期.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計.....	9,058	192,451	21,247	116,583	12,870	40,675	790,369	19,431	401,837	9,879

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2,071.6百萬元及人民幣1,649.9百萬元不符合收入確認，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，惟部分增幅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所抵銷。

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411.9%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360,000元增加人民幣197,000元至截至2014年12月31日止年度人民幣557,000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13.8%至截至2014年12月31日止年度人民幣10.7百萬元。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)土地出讓金的滯納金由截至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6.2百萬元。土地出讓金的滯納金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66.6百萬元減少人民幣17.6百萬元或26.4%至截至2014年12月31日止年度人民幣49.0百萬元，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45.6百萬元減少人民幣18.2百萬元或39.9%至截至2014年12月31日止年度的人民幣27.4百萬元；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878.0百萬元減少人民幣462.1百萬元或52.6%至截至2014年12月31日止年度的人民幣415.9百萬元，導致銷售佣金由截至2013年12月31日止年度的人民幣14.2百萬元減少人民幣2.5百萬元或17.6%至截至2014年12月31日止年度的人民幣11.7百萬元；及辦公室開支減少人民幣0.5百萬元所致，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46.6百萬元增加8.8%至截至2014年12月31日止年度人民幣50.7百萬元，主要是由於2014年儋州鳳凰水城就將發展空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8.7百萬元增加人民幣4.0百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣12.7百萬元；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14.1百萬元增加人民幣0.8百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣14.9百萬元；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1.1百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣2.6百萬元；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6.5百萬元減少人民幣0.3百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣6.2百萬元的合併影響所致。

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90.2%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年透過中惠南京向陵水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（於提供公司間貸款時為我們的關聯方）獲得銀行貸款並透過中惠南京轉借予陵水以撥付其一般營運資金。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94.4%至截至2014年12月31日止年度人民幣2.1百萬元。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64.9百萬元增加人民幣22.8百萬元至截至2014年12月31日止年度人民幣87.7百萬元，以及2013年融資安排終止時就西安信託應付予中惠南京的利息開支減少所致。另外，我們於截至2013年12月31日止年度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，並已於2013年屆滿。

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2.9百萬元增加5,586.5%至截至2014年12月31日止年度人民幣164.9百萬元，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抵免人民幣15.0百萬元及開支人民幣44.0百萬元。中國企業所得稅增加人民幣59.0百萬元，主要是由於經扣除土地增值稅開支後的溢利，由截至2013年12月31日止年度的虧損人民幣92.2百萬元增加至截至2014年12月31日止年度的溢利人民幣154.7百萬元。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17.9百萬元及人民幣121.0百萬元。土地增值稅增加人民幣103.1百萬元，主要是由於毛利率較高的高層公寓交付增加所致。

截至2013年12月31日止年度的企業所得稅的實際稅率為16.3%，低於25%的法定企業所得稅率，原因是截至2013年12月31日止年度調整若干不可扣稅開支而使可扣除虧損減少。截至2014年12月31日止年度的企業所得稅實際稅率為28.4%，高於25%的法定企業所得稅率，原因是加回若干不可扣稅開支。不可扣稅開支主要包括截至2013年及2014年12月31日止年度產生的土地出讓金的滯納金及應酬開支，亦包括截至2013年12月31日止年度來自西安信託貸款的利息開支。

土地增值稅的實際稅率由截至2013年12月31日止年度的23.6%，上升7.5%至截至2014年12月31日止年度的31.1%，原因是於2014年交付予個別買家的高層公寓所適用的增值稅率較高。該等高層公寓的毛利率較高，為49.4%。

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110.7百萬元，較截至2013年12月31日止年度虧損人民幣77.2百萬元增加143.4%。

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。

我們截至2013年12月31日止年度錄得權益股東應佔虧損，主要由於(i)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；(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海南南海翔龍，因此未能撥充為發展中物業的資本。

根據相關中國規則及法規，法定儲備人民幣32.5百萬元乃根據三亞鳳凰新城按照中國財政部所頒佈的中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）編製的法定財務報表進行分派。於根據香港財務報告準則編製相關財務報表時，已對有關中國公認會計原則財務報表作出若干調整（降低權益持有人應佔溢利），而本集團的合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。該等調整主要包括銷售截止調整，令除稅後溢利減少人民幣422.5百萬元。於三亞鳳凰新城的中國公認會計原則財務報表中，即使我們於2013年12月31日前已向買家交付物業，我們於獲得當地政府機構發出的竣工備案證之前確認銷售收入人民幣1,051.6百萬元。於根據香港財務報告準則編製相關財務報表時，我們於翌年收到竣工備案證後確認該等銷售。此乃根據本集團的收入確認會計政策，於物業竣工及交付予買家時方轉移擁有權的重大風險及回報。調整亦包括根據香港財務報告準則的開支截止調整人民幣18.3百萬元、利息資本化調整人民幣13.1百萬元及應計入利息收入調整人民幣10.7百萬元，令除稅後溢利增加人民幣42.1百萬元。同時，截至2013年12月31日止年度錄得權益股東應佔合併虧損淨額部分亦由於本集團其他附屬公司錄得虧損所致。因此，儘管截至2013年12月31日止年度我們錄得權益股東應佔合併虧損淨額人民幣75.6百萬元，我們對法定儲備作出人民幣32.5百萬元的分派。

財務資料

流動資產淨值

以下為我們於財政期間完結日及於2016年4月30日的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
發展中物業.....	5,080,584	5,587,990	3,672,318	3,428,062
持作銷售已完成物業.....	103,954	96,595	1,244,114	1,480,270
貿易及其他應收款項.....	2,105,097	1,141,334	301,287	198,525
即期稅項資產.....	129,565	123,727	41,710	78,986
受限制現金.....	3,995	2,199	4,074	6,774
現金及現金等價物.....	143,997	135,695	142,991	193,191
	<u>7,567,192</u>	<u>7,087,540</u>	<u>5,406,494</u>	<u>5,385,808</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項.....	3,724,563	3,798,025	2,715,553	2,212,238
貸款及借款.....	183,772	505,878	485,000	808,394
即期稅項負債.....	247,702	85,106	99,481	134,288
	<u>4,156,037</u>	<u>4,389,009</u>	<u>3,300,034</u>	<u>3,154,920</u>
流動資產淨值.....	<u>3,411,155</u>	<u>2,698,531</u>	<u>2,106,460</u>	<u>2,230,888</u>

於2016年4月30日，我們有流動資產淨值人民幣2,230.9百萬元，包括人民幣5,385.8百萬元的流動資產及人民幣3,154.9百萬元的流動負債。於2015年12月31日，我們有流動資產淨值人民幣2,106.5百萬元，包括人民幣5,406.5百萬元的流動資產及人民幣3,300.0百萬元的流動負債。於2014年12月31日，我們有流動資產淨值人民幣2,698.5百萬元，包括人民幣7,087.5百萬元的流動資產及人民幣4,389.0百萬元的流動負債。於2013年12月31日，我們有流動資產淨值人民幣3,411.2百萬元，包括人民幣7,567.2百萬元的流動資產及人民幣4,156.0百萬元的流動負債。

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712.7百萬元，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863.8百萬元，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505.9百萬元，是由於我們擴充業務及增加融資需要所致。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592.0百萬元，主要是由於我們應收關聯方款項由2014年12月31日人民幣863.8百萬元

財務資料

減少至2015年12月31日人民幣102.2百萬元，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1,120.4百萬元減少至2015年12月31日人民幣882.6百萬元而被部分抵銷，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。流動資產淨值由2015年12月31日至2016年4月30日增加了人民幣124.4百萬元，主要原因是隨著三亞鳳凰水城左岸大致竣工而結算貿易關聯方的結餘，以及持續結算非貿易關聯方的結餘，使貿易及其他應付款項減少人民幣503.3百萬元，但由於收回供應商的按金及員工墊款，而使上述部分款項被貸款及借款增加人民幣323.4百萬元及貿易及其他應收款項減少人民幣102.8百萬元所抵銷。

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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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>

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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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
儋州一期	377,473	424,298	—
總計	<u>5,080,584</u>	<u>5,587,990</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5,588.0百萬元減少34.3%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、儋州一期全部及三亞鳳凰水城左岸其中部分於2015年內落成所致。發展中物業由2013年12月31日的人民幣5,080.6百萬元增加10.0%至2014年12月31日的人民幣5,588.0百萬元，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1,317.7百萬元、人民幣2,348.1百萬元及人民幣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478.0百萬元、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

下表載列以項目或項目階段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
儋州一期	—	—	327,019
	<u>103,954</u>	<u>96,595</u>	<u>1,244,114</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1,187.9%至2015年12月31日的人民幣1,244.1百萬元，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及儋州一期於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	101,747	114,513	121,822
— 應收票據	2,540	1,808	1,700
應收關聯方款項			
— 非貿易應收款項	1,749,915	859,386	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	112,748	66,152	41,723
— 向關聯方承包商	20,991	2,990	89,289
預付營業稅及其他稅項	115,577	92,919	31,987
總計	<u>2,105,097</u>	<u>1,141,334</u>	<u>301,287</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0.5百萬元。

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
總計	<u>1,579</u>	<u>2,166</u>	<u>1,866</u>

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，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101.7百萬元、人民幣114.5百萬元及人民幣121.8百萬元。非貿易應收款項主要包括為客戶代墊契稅、公用設施費用、電纜安裝費及其他按金，於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度分別為人民幣48.4百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣28.7百萬元。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包商及供應商作出的按金，以及就支付經營開支而向員工墊支的款項。

於最後實際可行日期應收第三方的非貿易應收款項總額人民幣40.2百萬元於最後實際可行日期經已清繳。

考慮到於2015年12月31日的非貿易應收款項人民幣121.8百萬元當中的人民幣40.2百萬元於最後實際可行日期經已清繳，且餘額主要為向承包商及供應商的按金，需要較長的結算期並視乎工程項目或服務的進度而定，我們董事認為，於2015年12月31日的非貿易應收款項將能夠收回。

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112.7百萬元、人民幣66.2百萬元及人民幣41.7百萬元。於往績記錄期的減少是由於儋州一期工程項目逐步竣工，故向第三方承包商結算的預付款亦相應減少。

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3.0百萬元及人民幣89.3百萬元。2013年至2014年有關預付款減少，主要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。

財務資料

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115.6百萬元、人民幣92.9百萬元及人民幣32.0百萬元。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2,071.6百萬元、人民幣1,649.9百萬元及人民幣583.4百萬元。

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
應付第三方款項			
— 貿易應付款項	621,602	579,102	607,610
— 預收款	2,071,640	1,649,893	583,389
— 應付薪金	1,721	1,594	1,495
— 其他應付款項及應計費用	361,054	334,377	172,054
	3,056,017	2,564,966	1,364,548
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	333,298	691,758	1,075,994
	668,546	1,233,059	1,351,005
	<u>3,724,563</u>	<u>3,798,025</u>	<u>2,715,553</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956.9百萬元、人民幣1,120.4百萬元及人民幣882.6百萬元。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。

財務資料

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	750,709	753,906	550,170
3至6個月	6,992	14,423	142,666
6至12個月	872	11,553	40,040
12個月以上	198,277	340,521	149,745
	<u>956,850</u>	<u>1,120,403</u>	<u>882,621</u>

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。我們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。

於2015年12月31日的貿易應付款項合共人民幣309.1百萬元於最後實際可行日期經已清繳。

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	423	420	412

附註：各一年期的貿易應付款項週轉期相當於該年初及年終貿易相關應付款項的平均數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。我們的主要供應商一般給予我們20天的信貸期來處理付款，信貸期介乎5至30天。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。

財務資料

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2,071.6百萬元、人民幣1,649.9百萬元及人民幣583.4百萬元。預收款由截至2013年12月31日止年度的人民幣2,071.6百萬元減少人民幣421.7百萬元至2014年12月31日的人民幣1,649.9百萬元。預收款由2014年12月31日的人民幣1,649.9百萬元減少人民幣1,066.5百萬元至2015年12月31日的人民幣583.4百萬元，是由於三亞鳳凰水城南岸一期、三亞鳳凰水城左岸及儋州一期交付的建築面積增加所致。

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361.1百萬元、人民幣334.4百萬元及人民幣172.1百萬元。其他應付款項及應計費用包括供應商按金、土地出讓金的滯納金、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2013年12月31日的人民幣361.1百萬元減少人民幣26.7百萬元至2014年12月31日的人民幣334.4百萬元，主要是由於儋州一期供應商按金減少，惟因來自獨立第三方承包商三亞海惠的臨時墊款而被抵銷，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2014年12月31日的人民幣334.4百萬元減少人民幣162.3百萬元至2015年12月31日的人民幣172.1百萬元，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333.3百萬元、人民幣691.8百萬元及人民幣1,076.0百萬元，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日的人民幣333.3百萬元增加人民幣358.5百萬元至2014年12月31日的人民幣691.8百萬元，是由於應付中惠南京股息所致，而上述非貿易應付款項由2014年12月31日的人民幣691.8百萬元增加人民幣384.2百萬元至2015年12月31日的人民幣1,076.0百萬元，是由於中惠南京撥付的現金資金所致。除應付予南京三龍有關儋州一期的款項人民幣146.7百萬元以及其本身按比例對儋州鳳凰水城的發展所作注資人民幣5.7百萬元外，於2015年12月31日應付予關聯方的非貿易應付款項已於本文件日期全數償付。

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60.6百萬元、人民幣56.6百萬元及人民幣53.6百萬元。賬面淨值由截至2013年12月31日止年度的人民幣60.6百萬元減少人民幣4.0百萬元至截至2014年12月31日止年度的人民幣56.6百萬元，而賬面淨值由截至2014年12月31日止年度的人民幣56.6百萬元減少人民幣3.0百萬元至截至2015年12月31日止年度的人民幣53.6百萬元，主要是由於折舊開支所致。

財務資料

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。

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實體擁有共同控制權，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。根據該等實體的設立，本集團是要分佔其淨資產並將該等實體作為合營企業入賬。

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，本集團已向銀城地產集團股份有限公司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。

累計虧損

我們於2013年、2014年及2015年12月31日分別錄得累計虧損人民幣192.2百萬元、人民幣578.1百萬元及人民幣420.8百萬元。

我們於2013年1月1日的累計虧損為人民幣84.1百萬元，主要與我們附屬公司（即三亞鳳凰水韻及海南南海翔龍，其物業尚未竣工及交付及三亞鳳凰新城，只由2012年起開始起交付部分物業）於往績記錄期之前的經營虧損有關。

累計虧損由2013年1月1日的人民幣84.1百萬元增加人民幣108.1百萬元至2013年12月31日的人民幣192.2百萬元，主要是根據我們附屬公司的中國經審核法定財務報表的權益股東應佔虧損人民幣75.6百萬元及轉撥至法定儲備人民幣32.5百萬元所致。

財務資料

累計虧損由2013年12月31日的人民幣192.2百萬元增加人民幣385.9百萬元至2014年12月31日的人民幣578.1百萬元，主要由於2014年內根據三亞鳳凰新城的中國經審核法定財務報表從可分派溢利中宣派股息人民幣489.6百萬元所致，儘管我們錄得截至2014年12月31日止年度本公司權益股東應佔溢利人民幣128.2百萬元。

累計虧損由2014年12月31日的人民幣578.1百萬元減少人民幣157.3百萬元至2015年12月31日的人民幣420.8百萬元，主要由於截至2015年12月31日止年度本公司權益股東應佔溢利人民幣191.8百萬元，惟部分溢利因2015年從根據三亞鳳凰新城的中國經審核法定財務報表的可分派溢利中宣派股息人民幣29.7百萬元而被抵銷。

債項及或然負債

銀行貸款及借款

於2013年、2014年及2015年12月31日及2016年4月30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1,448.3百萬元。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927.3百萬元增加人民幣521.0百萬元至2016年4月30日的人民幣1,448.3百萬元，乃為了清償應付關聯方款項而借入的額外銀行貸款。

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	4月30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	808,394
	<u>183,772</u>	<u>505,878</u>	<u>485,000</u>	<u>808,394</u>
非即期				
有抵押				
－ 銀行貸款的非流動部分	862,733	550,896	442,290	639,935
	<u>862,733</u>	<u>550,896</u>	<u>442,290</u>	<u>639,935</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>1,448,329</u>

財務資料

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	4月30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	808,394
一年後但於兩年內	542,546	401,370	442,290	639,935
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>1,448,329</u>

未償還貸款及借款的年期及利率如下。

有抵押銀行貸款	屆滿年期	名義利率	有關費用*	實際利率	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	人民幣千元
交通銀行－甲項貸款	2014年	7.07%	6,980	8.40%	138,772	—	—
		6.30 % –		7.54% –			
交通銀行－乙項貸款	2016年	7.38%	4,700	8.90%	296,213	277,800	199,387
		6.30 % –		7.47% –			
中國工商銀行－甲項貸款	2017年	7.38%	5,500	8.59%	296,434	283,267	260,000
		6.00 % –		7.38% –			
中國工商銀行－乙項貸款	2017年	7.38%	5,260	7.99%	—	238,159	297,903
		6.30 % –		7.55% –			
中國工商銀行－丙項貸款	2017年	7.38%	3,690	8.21%	197,540	188,770	170,000
		7.20% –		8.67% –			
中國工商銀行－丁項貸款	2015年	7.38%	3,700	9.06%	117,546	68,778	—
					<u>1,046,505</u>	<u>1,056,774</u>	<u>927,290</u>

* 費用指根據與個別貸款協議相關的獨立協議，一般於支取貸款時向放貸銀行支付的服務／諮詢費用。

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日止年度，我們銀行借款的全年實際利率（即年內產生的實際借款成本）介乎7.47%-9.06%、7.38%-9.06%及7.38%-8.09%

財務資料

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	4月30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一期）...	1,317,694	2,348,075	1,802,894	1,833,130
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	743,735
投資物業（三亞鳳凰水城左岸）.....	—	—	165,180	165,800
受限制現金.....	1,837	35	1,906	4,604
總計.....	<u>1,319,531</u>	<u>2,348,110</u>	<u>2,731,983</u>	<u>2,747,269</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	4月30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>

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五年期框架協議，內容關於（其中包括）人民幣3,500百萬元的建築工程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。該框架協議為一項合作備忘錄，以表現中國工商銀行股份有限公司海南分行與我們建立長期業務關係的意願及意向。不過，建設工程貸款融資將並不會成為附有承擔及無限制，直至簽立工程貸款協議為止。根據我們之前與中國工商銀行股份有限公司

財務資料

海南分行的合作，有關建設工程貸款融資的提取須待（其中包括）訂立工程合約及簽立建設工程貸款協議後方可作實，而有關貸款的提取須達成若干條件後方可作實，當中的重要條件包括：

於首次提取之前

- 擁有土地使用權證、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的項目；
- 擁有項目所需項目發展資質的借款人；
- 項目資金已按時及按比例地應用於項目工程；
- 借款人根據銀行要求提供抵押並完成抵押程序。

於每次提取之前

- 並無項目成本超支或有關超支已獲借款人解決；
- 項目如期及如所投資金額進行；
- 並無違反與銀行訂立的貸款協議或其他協議。

當就相關項目獲得有關批准後，就相關項目所承造貸款的有關部分可根據相關的已簽訂建築工程貸款協議支取，而毋須理會其他項目的審批進度。

我們的中國法律顧問認為，由於我們已獲得指定項目的所有土地證書，且根據中國相關法律法規將於申請手續辦妥後獲批相關證書及許可證，故獲取相關證書、許可證及建築工程貸款融資不會有任何法律障礙。

誠如本文件「業務－房地產發展項目詳情－2. 三亞鳳凰水城南岸二期」一節所披露，預期三亞鳳凰水城南岸二期將於2016年11月開始施工，三亞鳳凰水城南岸二期為我們能夠提取該等建設工程貸款融資的首個房地產發展項目。一般做法是在展開建設工程不久之前簽訂工程貸款協議，並安排建設工程貸款以撥付工程資金所需。我們相信，由於我們從未在建設工程貸款融資的提取方面遇上任何困難，故在獲取該筆建設工程貸款融資將無障礙。於2016年4月30日，我們已訂約的承擔金額為人民幣109百萬元，包括就三亞鳳凰水城左岸、三亞鳳凰水城南岸二期、海口鳳凰水城二期及儋州鳳凰水城所訂約的承擔分別為人民幣96百萬元、人民幣13百萬元、零及零。預期我

財務資料

們於獲得建築工程貸款融資之前，不會訂立任何額外重大契約承諾。倘我們未能如期獲取相關許可證，建設工程貸款融資的提取將會押後，故我們將押後我們的房地產發展項目計劃，而向承包商的相關付款亦將相應押後。我們董事認為，考慮到(i)來自國投泰康信託有限公司的部分貸款融資人民幣300百萬元（預期自本文件日期起計未來12個月內不會動用）以用作緩沖；(ii)來自[編纂]的所得款項淨額；(iii)來自銷售三亞鳳凰水城左岸的餘下物業及開始銷售海口鳳凰水城一期的所得款項；及(iv)不會因項目發展計劃延遲而將產生重大額外發展成本，倘我們的項目發展計劃及建設工程貸款的提取被押後，我們仍能夠履行我們的責任，並能維持足夠的流動資金和擁有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。

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，該筆貸款融資按人民銀行基準一年期借貸利率另加20%的浮動利率計息，為期五年，將於2021年3月9日到期。於最後實際可行日期，銀行貸款融資已全數支取。

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。於最後實際可行日期，三亞鳳凰水韻已支取貸款人民幣27百萬元，而金額人民幣373百萬元尚未動用。

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；

* 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。

財務資料

- 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。

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，三亞惠新貿易已就此信託融資協議支取貸款人民幣70百萬元，而金額人民幣430百萬元尚未動用。

於2016年獲取的上述貸款並無收取諮詢／服務費。因此，名義及實際利率相同。

我們董事確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，並無違反有關銀行貸款及信託融資的財務契諾。

於最後實際可行日期，本集團未動用的貸款融資合共為人民幣803百萬元。

債項

於2016年4月30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1,600.7百萬元，包括銀行借款人民幣1,448.3百萬元、應付非控股權益款項人民幣152.4百萬元。應付非控股權益款項指另一股東向儋州雙聯提供的股東貸款。股東貸款中為數人民幣146.7百萬元的款項用作發展儋州一期。鑒於儋州雙聯股東已同意另一股東應繼續發展及承擔儋州一期的全部風險及回報，直至其竣工為止，本集團並無分佔因儋州一期產生的任何溢利及虧損、資產及負債，該人民幣146.7百萬元的款項將不會於[編纂]之前或之時獲償還。股東貸款餘下為數人民幣5.7百萬元的款項為免息及無抵押，乃其自己對發展儋州鳳凰水城的按比例出資，以履行儋州雙聯股東

財務資料

之間的協議。鑒於儋州雙聯股東同意根據協議撥付用作其營運的該等融資，該款項將不會於[編纂]之前或之時獲償還。

除本文件披露者外，於2016年4月30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、按揭、重大或然負債或現存的擔保）。董事確認，自2016年4月30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。

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，並向銀行出售物業以收回本集團已付的任何款額。因此，董事認為，本集團應不會因該等擔保而蒙受虧損。本集團的擔保期自銀行收到相關物業按揭以銀行為受益人的所需證明及買家完全結清按揭貸款之日止。經考慮我們只錄得兩宗買家拖欠按揭付款的情況後，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	4月30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	95,804

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

財務資料

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。

於2016年5月，我們收到一封我們被列為被告人的令狀，內容有關我們物業的買家拖欠支付我們提供擔保的相關按揭款項及利息。根據該令狀，未償還按揭貸款金額為人民幣284,649元，而於2015年8月28日的拖欠款項及利息合共為人民幣16,098.03元。根據與有關銀行的協議，於(i)按揭的正式登記手續完成；及(ii)該銀行收到房屋所有權證，列明按揭已正式登記時，我們的擔保責任應終止。認可按揭的相關物業的房屋所有權證已於2014年7月15日發出。然而，置家並無領取和向銀行提交該證書。我們的中國法律顧問認為，有關銀行對物業的抵押權益已正式登記，而該銀行應首先尋求從該物業的銷售中收回有關款項。鑒於申索金額不大，即使該銀行成功申索，對我們的財務狀況也不會有重大不利影響。

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4月30日，賬面總值分別人民幣478.0百萬元、人民幣608.4百萬元、零及零的發展中物業已予抵押，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。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團在一宗於日常業務過程中產生的訴訟中列為被告。有關該等訴訟的性質及情況、原告人的身份及背景、爭議的金額及該等訴訟最新狀況的詳情，請參閱「業務－法律訴訟」一節。

財務資料

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4月30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4月30日，我們的承擔如下：

	於12月31日			於2016年
	2013年	2014年	2015年	4月30日
	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	108,264
已授權但未訂約	1,257,906	883,733	512,733	504,363

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。於2016年4月30日已訂約但未作撥備的金額人民幣108百萬元，是指三亞鳳凰水城左岸的人民幣95百萬元及三亞鳳凰水城南岸二期的人民幣13百萬元。於2016年4月30日已獲授權但未訂約的金額人民幣504百萬元，分別為三亞鳳凰新城南岸二期的人民幣251百萬元、三亞鳳凰水城左岸的人民幣221百萬元及海口鳳凰水城二期的人民幣32百萬元。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4月30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	—	—
南京道同投資管理 有限公司(附註3).....	—	100	—
南京惠耀裝飾工程 有限公司(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(1)	1,278,218	298,433	—
南京惠智(2)	—	1,070	—
南京翠屏(2)	92,800	92,800	—
南京銀廣(1)	—	33,654	—
南京銀卓(1)	—	30,000	—
南京中惠建築(2)	220,947	213,320	9,950
連雲港惠能(2)	143,131	169,756	—
中惠（中國）置業(2)	10,030	10,030	—
范文燦女士(3)	245	5,166 ⁽⁶⁾	68
周莉女士(3)	—	710	5
吳莉娟女士(3)	1,580	1,580	—
海南中寰 (2)	1,252	200	200
其他	1,712	2,667	2,696
	<u>1,749,915</u>	<u>859,386</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(4)	964	—	—
南京惠智(4)	14,758	713	87,443
南京博肯(5)	5,171	1,329	1,329
南京天惠(5)	98	98	98
南京惠耀裝飾公司(4)	—	480	—
南京迪壘(4)	—	150	199
南京茂恒(4)	—	220	220
	<u>20,991</u>	<u>2,990</u>	<u>89,289</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
南京迪墾.....	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(1).....	—	—	328,019
中惠（中國）置業(2).....	13,676	13,676	13,676
南京中萬凱(2).....	—	11,760	—
連雲港惠柯(2).....	49	56	36
南京恒誼信業(2).....	20,000	20,000	—
南京惠智(2).....	3,872	17,983	—
中惠（海南）(2).....	1,479	1,479	—
南京嘉協(2).....	4,900	4,900	4,900
南京三龍(2).....	257,767	100,637	180,609
翠屏國際(2).....	30,469	30,469	41,972
中惠（江蘇）(2).....	—	—	16,279
其他.....	1,086	1,168	873
應付以下公司的股息：			
中惠南京(3).....	—	489,630	489,630
	<u>333,298</u>	<u>691,758</u>	<u>1,075,994</u>

附註：

- 該金額乃與關聯方進行集資活動而產生的結餘。
- 該金額乃關聯方代我們作出的付款。
- 於2015年12月31日應付中惠南京的股息人民幣489.6百萬元已以銀行借貸及內部資源償付。

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，以及於2014年及2015年12月31日應付南京三龍的款項按年利率7.2%至15%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。除應付予南京三龍有關儋州一期的款項人民幣146.7百萬元以及其本身按比例對儋州鳳凰水城的發展所作注資人民幣5.7百萬元外，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、銀行及其他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、銀行及其他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大部分房地產發展項目。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(虧損)/溢利			
— 來自持續經營業務	(74,338)	275,684	342,141
— 來自已終止經營業務	(3,796)	1,239	1,753
就以下各項作調整：			
— 折舊及攤銷	3,805	4,677	5,166
— 就貿易及其他應收款項作出的 減值虧損撥備	—	—	19
— 財務成本	37,162	2,072	14,374
— 利息收入	(12,319)	(1,246)	(13,467)
— 應佔一家聯營公司虧損	3,120	2,077	640
— 出售合營企業收入	—	—	(6,922)
— 出售附屬公司收益	—	—	(12)
— 投資物業公平值變動	—	—	(4,773)
營運資金變動前的經營(虧損)/溢利	(46,366)	284,503	338,919
營運資金變動			
— 發展中物業(增加)/減少	(1,383,967)	(419,719)	1,832,783
— 持作銷售已落成物業減少/(增加)	116,583	7,359	(1,147,519)
— 貿易及其他應收款項(增加)/減少	(314,491)	(59,025)	93,402
— 貿易及其他應付款項增加/(減少)	1,372,901	(315,235)	(1,432,496)
— 受限制現金減少/(增加)	1,474	(7)	(5)
營運所用的現金	(253,866)	(502,124)	(314,916)
已付所得稅	(117,478)	(307,646)	(117,573)
經營活動所用的現金淨額	(371,344)	(809,770)	(432,489)
投資活動			
已收利息	12,319	1,246	13,467
購買物業、廠房及設備所付款項	(1,893)	(944)	(2,621)
購買其他投資所付款項	(1,578)	—	—
購買於一家合營企業的權益所付款項	—	—	(2,450)
出售共同控制實體所得款項	—	—	52,372
已收應收關聯方款項的所得款項	—	—	63,654
出售附屬公司所得款項， 經扣除出售的現金	—	—	(80,147)
收購一家附屬公司，經扣除收購的現金	11,791	—	—
投資活動產生的現金淨額	20,639	302	44,275

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	—	—
削減股本	(500,000)	—	—
新造銀行貸款所得款項	994,000	272,000	58,000
償還銀行貸款	(651,000)	(255,000)	(195,000)
償還貸款利息	(78,204)	(100,010)	(97,454)
已付股息	—	—	(29,667)
受限制現金減少／(增加)	199	1,803	(1,871)
借自中惠南京的現金淨額	589,932	979,785	626,452
借自／(償還予) 南京三龍的現金淨額 ...	35,745	(155,412)	93,050
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	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

於往績記錄期內，我們錄得經營活動所用現金淨額人民幣**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三個項目（即三亞鳳凰水城南岸一期、三亞鳳凰水城左岸及儋州一期）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及儋州一期的建築工程於**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%**。截至**2016**年**4**月**30**日，三亞鳳凰水城左岸及三亞鳳凰水城南岸一期的可銷售總面積分別約**43%**及**99%**經已預售／出售。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。

財務資料

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432.5百萬元，主要包括(i)因三亞鳳凰水城左岸及儋州一期若干部分落成，而使持作銷售已落成物業增加人民幣1,147.5百萬元；(ii)因三亞鳳凰水城左岸及儋州一期若干部分落成，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1,432.5百萬元；及(iii)已付所得稅人民幣117.6百萬元，因以下各項而被部分抵銷：(i)年內除稅前溢利人民幣343.9百萬元；(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1,832.8百萬元；及(iii)隨著三亞鳳凰水城左岸及儋州一期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93.4百萬元。

於2014年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣809.8百萬元，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419.7百萬元；(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315.2百萬元；(iii)貿易及其他應收款項增加人民幣59.0百萬元；及(iv)已付所得稅人民幣307.6百萬元，惟因年內除稅前溢利人民幣276.9百萬元而被部分抵銷。

於2013年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣371.3百萬元，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1,384.0百萬元；(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314.5百萬元；(iii)已付所得稅人民幣117.5百萬元；及(iv)年內虧損人民幣78.1百萬元，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1,372.9百萬元，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，經考慮下列各項後，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：(i)從銷售三亞鳳凰水城左岸餘下物業及開始銷售海口三亞鳳凰水城一期收到的所得款項，將進一步鞏固我們的流動資金狀況；(ii)從[編纂]收到所得款項淨額約[編纂]港元（人民幣[編纂]元）（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指標[編纂]範圍的中間價），將用作撥付三亞鳳凰水城南岸二期發展及一般營運資金；及(iii)於最後實際可行日期，本集團已(a)就總額為人民幣3,500.0百萬元的建築工程貸款融資訂立框架協議，且根據我們之前與有關銀行的合作，有關建設工程貸款融資的提取將有待（其中包括）訂立工程合約及簽立建設工程貸款協議後方可作實，繼而須待（其中包括）取得土地使用權證、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後方可提取；(b)獲得為數人民幣150百萬元的五年期銀行貸款融資，將於2021年3月9日到期，當中人民幣100.0百萬元已提取；(c)獲得為數人民幣400.0百萬元的12個月銀行貸款，將於2017年4月14日到期（到期時可選擇再續期12個月），以償還三亞鳳凰水韻的銀行貸款；(d)從紫金信託有限責任公司獲得為數人民幣500.0百萬元的信託貸款，固定年期為兩年，用作一般營運資金，並調整我們的債務架

財務資料

構，該筆貸款已獲悉數提取；及(e)從國投泰康信託有限公司獲得為數人民幣500.0百万元的信託貸款，固定年期為兩年，用作一般營運資金，並調整我們的債務架構。

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。

於2015年，我們的投資活動產生的現金淨額為人民幣44.3百萬元，主要包括收取應收南京銀卓及南京銀廣（於被出售之前為我們的合營企業）的款項的現金流入淨額人民幣63.7百萬元、出售合營企業所得款項人民幣52.4百萬元，以及已收利息人民幣13.5百萬元，惟因出售南京斯悅及南京惠銀達而出售其附屬公司的現金流出淨額人民幣80.1百萬元，購買物業、廠房及設備所用現金人民幣2.6百萬元，以及購買三亞歡朋股權所用現金人民幣2.5百萬元而被部分抵銷。

於2014年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣0.3百萬元，主要包括已收利息人民幣1.2百萬元，惟因購買物業、廠房及設備所用現金人民幣0.9百萬元而被部分抵銷。

於2013年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣20.6百萬元，主要包括已收利息人民幣12.3百萬元及收購儋州雙聯的現金流入淨額人民幣11.8百萬元，惟因購買物業、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1.6百萬元而被部分抵銷。

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395.5百萬元，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93.1百萬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195.0百萬元、償還貸款利息人民幣97.5百萬元、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801.2百萬元，主要由於向中惠南京借入現金淨額人民幣979.8百萬元，新造銀行貸款所得款項人民幣272.0百萬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225.0百萬元、向南京三龍還款人民幣155.4百萬元及償還貸款利息人民幣100.0百萬元而被部分抵銷。

財務資料

於2013年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣390.7百萬元，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、償還銀行貸款人民幣651.0百萬元及償還貸款利息人民幣78.2百萬元而被部分抵銷。

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改善我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，從而繼續控制現金流出。

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及其他借款所得現金撥付有關現金流出需求。

經考慮下列各項後：(i)本集團預期將自2017年4月1日起從銷售三亞鳳凰水城左岸餘下物業及開始銷售海口三亞鳳凰水城一期收到的所得款項，將進一步鞏固我們的流動資金狀況；(ii)本集團預期從[編纂]收到所得款項淨額約[編纂]港元（人民幣[編纂]元）（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指標[編纂]範圍的中間價），將用作撥付三亞鳳凰水城南岸二期發展及一般營運資金；及(iii)於最後實際可行日期，本集團已(a)就總額為人民幣3,500.0百萬元的建設工程貸款融資訂立框架協議，且根據我們之前與有關銀行的合作，有關建設工程貸款融資的提取將有待訂立工程合約及簽立建設工程貸款協議後方可作實，繼而須待取得土地使用權證、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後方可提取；(b)獲得為數人民幣150百萬元的五年期銀行貸款融資，將於2021年3月9日到期，該筆貸款已獲悉數提取；(c)獲得為數人民幣400.0百萬元的12個月銀行貸款，將於2017年4月14日到期（到期時可選擇再續期12個月），以償還三亞鳳凰水韻的銀行貸款，當中人民幣373.0百萬元尚未動用；及(d)從國投泰康信託有限公司獲得為數人民幣500.0百萬元的信託貸款，固定年期為兩年，用

財務資料

作一般營運資金，並調整我們的債務架構，當中人民幣430.0百萬元尚未動用，董事認為，且獨家保薦人認同，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。

本集團、發展項目及儋州一期的財務資料對賬

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發展及銷售的所有發展項目（不包括儋州一期）。

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。由於本集團根據上述協議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，儋州一期的流動負債為人民幣296.6百萬元，包括貿易及其他應付款項人民幣295.2百萬元，其中包括(i)應付儋州雙聯另一股東款項人民幣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16.1百萬元和應付稅項人民幣1.4百萬元。經考慮儋州一期於2015年12月31日的流動資產人民幣400.3百萬元後，有關流動資產將能夠完全應付於2015年12月31日的未償還流動負債人民幣296.6百萬元，我們相信，儋州一期不會有任何流動資產淨額的不足，因此，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，請參閱本文件附錄一「會計師報告」附註2的分部報告。

由於儋州一期乃由儋州雙聯另一名股東全權管理和發展，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。

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 人民幣千元	儋州一期 人民幣千元	總計 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

可報告現金流資料的對賬

	截至2013年12月31日止年度			
	發展項目	儋州一期	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元		
經營活動所用的現金淨值	(327,739)	(43,605)	—	(371,344)
投資活動（所用）／產生的				
現金淨額	(91,206)	11,845	100,000	20,639
融資活動產生／（所用）的				
現金淨額	<u>355,673</u>	<u>135,007</u>	<u>(100,000)</u>	<u>390,680</u>
	截至2014年12月31日止年度			
	發展項目	儋州一期	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元		
經營活動所用的現金淨值	(770,111)	(39,659)	—	(809,770)
投資活動（所用）／產生的				
現金淨額	(165,238)	(28)	165,568	302
融資活動產生／（所用）的				
現金淨額	<u>1,018,037</u>	<u>(51,303)</u>	<u>(165,568)</u>	<u>801,166</u>
	截至2015年12月31日止年度			
	發展項目	儋州一期	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元		
經營活動所用的現金淨值	(425,321)	(7,168)	—	(432,489)
投資活動產生／（所用）的				
現金淨額	44,147	128	—	44,275
融資活動產生的現金淨額	<u>389,642</u>	<u>5,868</u>	<u>—</u>	<u>395,510</u>

財務資料

發展項目（不包括儋州一期）經篩選財務資料的討論

以下為發展項目（不包括儋州一期）經篩選財務資料的討論。除下文所述者外，發展項目（不包括儋州一期）財務資料的討論與本節上文所披露本集團（包括儋州一期）財務資料的討論不會有重大偏離。

經篩選經營業績（不包括儋州一期）的討論

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

營業額（不包括儋州一期）。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日止年度交付的大部分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（不包括儋州一期）。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日止年度的多層公寓（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，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）所致。

毛利（不包括儋州一期）。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%。

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

營業額（不包括儋州一期）。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%。

財務資料

銷售成本（不包括儋州一期）。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（不包括儋州一期）。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%。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。

若干表內項目（不包括儋州一期）

發展中物業（不包括儋州一期）

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，因此受到項目發展時間表的重大影響。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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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	4,703,111	5,163,692	3,672,318

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其中部分於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。

財 務 資 料

此外，於2013年、2014年及2015年12月31日賬面總值分別為人民幣478.0百萬元、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（不包括儋州一期）

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（不包括儋州一期）

下表載列我們貿易及其他應收款項（不包括儋州一期）於報告期末的分析：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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	1,965,898	1,047,290	244,694

向第三方承包商支付的預付款（不包括儋州一期）。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。於往績記錄期的增加是由於在相關年結日仍處於初期的工程合約增加所致。

貿易及其他應付款項（不包括儋州一期）

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（不包括儋州一期）概述如下：

	於12月31日		
	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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
	2,768,831	2,289,864	1,226,926
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
	456,528	1,152,958	1,193,387
	3,225,359	3,442,822	2,420,313

財務資料

預收款（不包括儋州一期）。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509.9百萬元至截至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。

其他應付款項及應計費用（不包括儋州一期）。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、土地出讓金的滯納金、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48.0百萬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。

財務資料

現金流（不包括儋州一期）

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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動			
除稅前（虧損）／溢利	(72,263)	296,770	351,903
就以下各項作調整：			
－ 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 減值虧損撥備	—	—	19
－ 應佔聯營公司虧損	3,120	2,077	640
－ 出售合營企業收入	—	—	(6,922)
－ 出售附屬公司收益	—	—	(12)
－ 投資物業公平值變動	—	—	(4,773)
營運資金變動前的			
經營溢利／（虧損）	(41,103)	301,799	333,200
營運資金變動			
－ 發展中物業（增加）／減少	(1,348,676)	(341,094)	1,405,616
－ 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）	1,399,794	(329,076)	(1,281,939)
－ 受限制現金減少／（增加）	1,474	(7)	(5)
營運所用的現金	(210,378)	(465,110)	(307,869)
已付稅項開支	(117,361)	(305,001)	(117,452)
經營活動所用的現金淨額	(327,739)	(770,111)	(425,321)
投資活動			
已收利息	12,265	1,246	13,339
收到應收關聯方款項所得款項	—	—	63,654
購買附屬公司所付款項	(100,000)	(165,568)	—
購買物業、廠房及設備所付款項	(1,893)	(916)	(2,621)
購買共同控制實體權益所付款項	—	—	(2,450)
購買其他投資所付款項	(1,578)	—	—
出售合營企業所得款項	—	—	52,372
出售附屬公司所得款項， 經扣除出售的現金	—	—	(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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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)	—	—
償還貸款利息.....	(77,466)	(91,019)	(82,728)
受限制現金減少／(增加).....	199	1,803	(1,871)
借自中惠南京的現金淨額.....	589,932	979,785	626,452
借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 (不包括儋州一期)

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770.1百萬元，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329.1百萬元；(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。

投資活動所得現金流（不包括儋州一期）

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。

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，主要包括收取應收南京銀卓及南京銀廣（於被出售之前為我們的合營企業）的款項的現金流入淨額人民幣63.7百萬元，出售合營企業所得款項人民幣52.4百萬元，以及已收利息人民幣13.3百萬元，惟因出售南京斯悅及南京惠銀達而出售其附屬公司的現金流出淨額人民幣80.1百萬元，購買物業、廠房及設備所用現金人民幣2.6百萬元，以及購買三亞歡朋股權所用現金人民幣2.5百萬元而被部分抵銷。

於2014年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣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，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣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（不包括儋州一期）

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。

財務資料

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南京三龍分別借入現金淨額人民幣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、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。

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。除本文件附錄一「會計師報告」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本文件附錄一「會計師報告」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本文件附錄一「會計師報告」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	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
經調整純利率(%)*.....	(32.8)	16.3	11.7
經調整股本回報率(%)*.....	(3.0)	7.6	13.2
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

* 經調整盈利能力比率乃根據本公司權益股東應佔經調整（虧損）／溢利淨額計算，而根據公認會計原則，這並非財務表現的計量方式。閣下不應單獨考量這數字或把其當作我們期內溢利（或虧損）的代替數字，或當作根據公認會計原則所計算的經營表現計量，且由於不同公司會以不同方式計算權益股東應佔經調整溢利（或虧損）淨額，因此這個計量未必可與其他公司的經調整溢利（或虧損）淨額數字比較。

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。

經調整股本回報率

經調整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(3.0)%、7.6%及13.2%。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。

財務資料

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1.82、1.61及1.64。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。

本集團的資本負債比率由2013年12月31日的50.3%上升至2014年12月31日的62.1%，再上升至2015年12月31日的66.9%。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43.2%上升至2014年12月31日的54.0%，再上升至2015年12月31日的56.3%。於該等年度內淨負債維持相對穩定。於2014年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3.9百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣3.5百萬元。

財務資料

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遏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。

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2015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[編纂]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）。

財 務 資 料

	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⁾	合併有形 資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	合併每股 股份有形 資產淨值 ⁽⁵⁾	合併每股 股份有形 資產淨值 ⁽⁶⁾
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	(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的合併財務資料一節。
- (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包銷費及其他相關開支約人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]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。
- (3) 我們於2016年4月30日的物業權益包括(a)投資物業、(b)持作銷售物業；(c)發展中物業；及(d)待日後發展的物業。彼等乃由戴德梁行有限公司進行估值。有關該等物業權益的估值載於本文件附錄三。投資物業根據本公司的會計政策以公平值入賬。持作銷售物業、發展中物業及待日後發展物業根據本公司的會計政策以成本值或可變現淨值（以較低者為準）入賬。因此，該等物業權益（投資物業除外）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，而投資物業的重估盈餘將不會導致自合併損益表扣除額外折舊。另外，以上本公司股東應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無考慮因重估我們於2016年4月30日的物業權益而產生的額外盈餘／（虧絀）。

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[編纂]於2015年12月31日經已完成，但並無計及根據本文件附錄五「法定及一般資料」一節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4月30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7,897.8百萬元（包括儋州一期）。我們應佔物業權益的總值為人民幣7,207.2百萬元。有關戴德梁行編製本集團物業於2016年4月30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
	<u>5,081,612</u>
減：由2016年1月1日至2016年4月30日期間的淨增加....	(7,859)
加：投資物業公平值變動.....	<u>379</u>
物業於2016年4月30日的賬面淨值（未經審核）.....	5,074,132
重估盈餘（附註）.....	<u>2,823,668</u>
本文件附錄三物業估值報告所載物業	
於2016年4月30日的市值.....	<u><u>7,897,800</u></u>

附註：由於我們物業（投資物業除外）乃按成本值或可變現淨值（以較低者為準）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

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、本節上文「債項聲明及或然負債－銀行貸款及借貸」一段所述的銀行貸款協議下合約限制（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]

財務資料

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。本公司於截至2016年4月30日止四個月的已訂約銷售額、預售額、負債比率及淨債務對權益比率分別約為人民幣612.8百萬元、人民幣366.9百萬元、108.6%及99.7%。於2016年1月26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。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只有部分完成，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日止年度的收入相比2015年同期應會維持相對穩定，但鑒於預期銷售及分銷開支增加（主要是由於上述原因導致佣金開支預期增加及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。

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，我們將擁有足夠的流動資金，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。

財務資料

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[編纂]。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2016年6月22日獲通過的本公司股東書面決議案，待本文件「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]元撥充資本，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17.5%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無償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5.7百萬元。

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「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）以來直至本招股章程日期並無重大逆轉。

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。