

附錄一

會計師報告

以下為 貴公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。

香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

敬啟者：

緒言

以下所載為吾等就海藍控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的匯總財務資料編製的報告，當中包括 貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的匯總財務狀況表及 貴公司於2015年12月31日的財務狀況表，以及截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度（「有關期間」）各年的匯總損益及其他全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流動表，和主要會計政策概要及其他說明資料（「財務資料」），以供載入 貴公司日期為[編纂]的文件（「文件」）。

貴公司於2005年8月31日根據開曼群島公司法（2011年修訂本）（經合併及修改）在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據文件「歷史、重組及集團架構」一節所詳述已於2016年4月8日完成的集團重組（「重組」）， 貴公司成為 貴集團現時屬下各公司的控股公司，有關詳情載於下文B節附註1(b)。除上述重組外， 貴公司自註冊成立以來並無進行任何業務。

截至本報告日期，並無就 貴公司及頂豐投資發展有限公司編製經審核財務報表，原因是兩家公司自註冊成立日期以來並無進行任何業務，或屬於投資控股公司而毋須遵守註冊成立的司法管轄區內相關規則及條例的法定審核規定。

現時組成 貴集團的所有公司已採納12月31日為財政年度年結日。於有關期間內須進行審計的 貴集團現時屬下各公司的詳情及各自的核數師名稱載於B節附註35。該等公司的法定財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）或適用於中華人民共和國（「中國」）企業的相關會計規則及規例編製。

附錄一

會計師報告

貴公司董事按下文B節所載編製財務資料所使用的相同基準編製 貴集團於有關期間的匯總財務報表（「**相關財務報表**」）。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年的**相關財務報表**由畢馬威振華會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審核。

財務資料由 貴公司董事就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板**[編纂]**，而根據**相關財務報表**編製，以供載入文件，當中並無作出調整並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）的適用披露規定。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港財務報告準則及上市規則的適用披露規定編製真實公允的財務資料，並對 貴公司董事認為對編製財務資料屬必要的內部控制負責，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是基於吾等遵照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程與申報會計師」所執行的程序，達致有關財務資料的意見。吾等並無就2015年12月31日之後的任何期間，審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言及按照下文B節附註1(b)所載呈列基準，財務資料已真實公允地反映 貴集團於2013、2014年及2015年12月31日的財務狀況及 貴公司於2015年12月31日的財務狀況，以及 貴集團於截至該日止有關期間的財務業績及現金流量。

附錄一

會計師報告

A 匯總財務資料

1 匯總損益及其他全面收益表

	<i>B節 附註</i>	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	5	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	6	360	557	3,126
投資物業公平值變動	13	—	—	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	6	(9,351)	(10,724)	(5,367)
經營（虧損）／溢利		(46,375)	278,587	336,754
財務收入	7(a)	12,319	1,246	13,467
財務成本		(37,162)	(2,072)	(14,374)
融資（成本）／收入淨額		(24,843)	(826)	(907)
分佔聯營公司虧損	15	(3,120)	(2,077)	(640)
出售合營企業的收益	16(b)	—	—	6,922
出售附屬公司的收益	1(b)	—	—	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	8	(2,856)	(164,937)	(157,988)
來自持續經營業務的 （虧損）／溢利		(77,194)	110,747	184,153
已終止經營業務 已終止經營業務的（虧損）／ 溢利，扣除稅項	4	(2,938)	924	1,210
年內（虧損）／溢利及 全面收入總額		(80,132)	111,671	185,363
以下應佔：				
貴公司權益股東		(75,625)	128,182	191,812
非控股權益		(4,507)	(16,511)	(6,449)
年內（虧損）／溢利及 全面收入總額		(80,132)	111,671	185,363
每股基本及攤薄（虧損）／ 盈利（每股人民幣）	11	(0.35)	0.49	0.83

隨附的附註組成匯總財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

2 匯總財務狀況表

	B節 附註	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.....	12	60,638	56,588	53,581
投資物業.....	13	—	—	165,180
無形資產.....	14	789	1,106	977
於一家聯營公司的權益.....	15	7,577	5,500	—
於合營企業的權益.....	16	—	43,000	—
可供出售金融資產.....	17	1,578	1,578	17
遞延稅項資產.....	25(b)	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.....	18	5,080,584	5,587,990	3,672,318
持作銷售已落成物業.....	19	103,954	96,595	1,244,114
貿易及其他應收款項.....	20	2,105,097	1,141,334	301,287
即期稅項資產.....	25(a)	129,565	123,727	41,710
受限制現金.....	21	3,995	2,199	4,074
現金及現金等價物.....	22	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>
流動負債				
貿易及其他應付款項.....	23	3,724,563	3,798,025	2,715,553
貸款及借款.....	24	183,772	505,878	485,000
即期稅項負債.....	25(a)	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.....	24	862,733	550,896	442,290
遞延稅項負債.....	25(b)	612,397	603,065	538,849
		<u>1,475,130</u>	<u>1,153,961</u>	<u>981,139</u>
資產淨值		<u>2,079,672</u>	<u>1,701,713</u>	<u>1,385,682</u>
權益				
股本.....	26	410,359	410,359	10,359
儲備.....	27	1,565,545	1,568,366	1,501,495
累計虧損.....		(192,174)	(578,117)	(420,828)
貴公司權益股東應佔總權益		<u>1,783,730</u>	<u>1,400,608</u>	<u>1,091,026</u>
非控股權益.....		295,942	301,105	294,656
總權益		<u>2,079,672</u>	<u>1,701,713</u>	<u>1,385,682</u>

隨附的附註組成匯總財務資料的一部分。

附 錄 一

會 計 師 報 告

3 貴公司財務狀況表

於2015年
12月31日

人民幣千元

流動資產

現金及現金等價物..... —

貿易及其他應收款項..... —

總資產..... —

資產淨值..... —

權益

股本..... —

總權益..... —

隨附的附註組成匯總財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

4 匯總權益變動表

B節		貴公司權益股東應佔							
附註		股本	其他儲備	法定盈餘儲備	累計虧損	總計	非控股權益	總權益	
		人民幣千元 附註26	人民幣千元 附註27(a)	人民幣千元 附註27(b)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	於2013年1月1日	1,210,351	1,488,066	44,984	(84,054)	2,659,347	—	2,659,347	
	2013年的權益變動：								
	年內虧損及全面收益總額	—	—	—	(75,625)	(75,625)	(4,507)	(80,132)	
	股份發行	8	—	—	—	8	—	8	
3	收購附屬公司	—	—	—	—	—	300,449**	300,449	
26	削減股本	(800,000)	—	—	—	(800,000)	—	(800,000)	
27(b)	轉撥至法定儲備	—	—	32,495	(32,495)	—	—	—	
	於2013年12月31日及 2014年1月1日	410,359	1,488,066	77,479	(192,174)	1,783,730	295,942	2,079,672	
	2014年的權益變動：								
	年內溢利及全面收益總額	—	—	—	128,182	128,182	(16,511)	111,671	
27(b)	轉撥至法定儲備	—	—	2,821	(2,821)	—	—	—	
	年內宣派的股息	—	—	—	(489,630)*^	(489,630)	—	(489,630)	
3	收購非控股權益	—	—	—	(21,674)	(21,674)	21,674***	—	
	於2014年12月31日及 2015年1月1日	410,359	1,488,066	80,300	(578,117)	1,400,608	301,105	1,701,713	
	2015年的權益變動：								
	年內溢利及全面收益總額	—	—	—	191,812	191,812	(6,449)	185,363	
	轉撥至法定儲備	—	—	4,856	(4,856)	—	—	—	
	年內宣派的股息	—	—	—	(29,667)	(29,667)	—	(29,667)	
1(b)(i), 26	因重組而產生	(400,000)	(71,727)	—	—	(471,727)	—	(471,727)	
	於2015年12月31日	10,359	1,416,339	85,156	(420,828)	1,091,026	294,656	1,385,682	

隨附的附註組成匯總財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

***A** 宣派的股息乃根據 貴集團附屬公司的中國經審核法定財務報表呈列。由於曾根據經審核相關財務報表作出調整，因此根據中國經審核法定財務報表釐定的權益持有人應佔溢利金額高於根據經審核相關財務報表釐定的金額。因此，分派的股息超出權益持有人應佔的溢利金額。於年內宣派的所有股息指先前財政年度應佔的股息。

****** 因收購儋州雙聯（「儋州」）51%股權而產生的非控股權益（「非控股權益」）變動淨額人民幣300,449,000元的分析如下：

	人民幣千元
— 非控股權益應佔資產淨值.....	128,731
— 以注資形式向儋州一期銀行賬戶轉讓的代價	171,718
	<u>300,449</u>

******* 因收購儋州額外9%股權而產生的非控股權益變動淨額人民幣21,674,000元的分析如下：

	人民幣千元
— 以注資形式向儋州一期銀行賬戶轉讓的代價	75,782
— 就三亞中澤凱收購9%股權導致儋州非控股權益減少	(38,377)
— 將一期30畝未開發土地劃撥至二期導致儋州非控股權益減少	(15,731)
	<u>21,674</u>

隨附的附註構成匯總財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

5 匯總現金流動表

	B節 附註	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				
營運所用的現金	22(b)	(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	16	—	—	(2,450)
出售共同控制實體所得款項 .	16	—	—	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	1(b)	—	—	(80,147)
收購一家附屬公司，經扣除 收購的現金	3	11,791	—	—
投資活動產生的 現金淨額		20,639	302	44,275
融資活動				
注資		8	—	—
削減股本	26,22(c)	(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 . . .	31(c)	589,932	979,785	626,452
借自／(償還予) 南京三龍的 現金淨額	31(c)	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 . . .	22	143,997	135,695	142,991

隨附的附註組成匯總財務資料的一部分。

B 匯總財務資料附註

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本報告所載的財務資料乃根據所有適用的香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則包括由香港會計師公會頒佈的所有適用的香港會計準則及詮釋。主要會計政策的進一步詳情載於本B節其餘部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。為了編製本財務資料，貴集團已對有關期間採納所有適用的新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於2015年1月1日開始的會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋除外。已頒佈但於2015年1月1日開始的會計年度尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註34。

財務資料亦符合上市規則的適用披露規定。

下文所載列的會計政策已貫徹應用於財務資料內呈列的所有期間。

(b) 編製及呈列基準

楊敏先生（「最終控股股東」）實益擁有及控制多家開曼群島、英屬處女群島、香港及中國的公司，該等公司主要從事投資控股、物業發展、已發展物業的銷售及租賃。為了籌備貴公司股份在聯交所[編纂]，貴公司於2015年8月31日根據開曼群島公司法第22章（1961年第3號法例，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。根據於2016年4月8日完成的重組（詳情載於本文件歷史、重組及集團架構一節），貴公司成為貴集團現時屬下各公司的控股公司。

由於重組完成之前及之後，參與重組的貴集團現時屬下所有公司均由最終控股股東控制，因此風險及利益仍繼續由最終控股股東承擔和享有。重組視為在共同控制下的業務合併，並已採用會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」。因此，財務資料乃假設貴集團已一直存在而編製。

A節所載貴集團匯總損益及其他全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，包括貴公司及其附屬公司於有關期間（或倘貴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，猶如重組於有關期間開始時經已完成。A節

附錄一

會計師報告

所載 貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日的匯總財務狀況表，乃假設現時組成 貴集團的實體於該等日期經已匯總（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最終控股股東控制的日期起已進行匯總），以列報 貴公司及其附屬公司的財務狀況。

所有集團內公司間的重大交易及結餘已於匯總時對銷。

於有關期間， 貴集團的業務乃透過以下附屬公司經營。該等附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立 日期及地點	實繳／註冊資本	貴公司所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
中嘉（香港）投資建設 有限公司（「中嘉香港」）	2012年12月18日 香港	10,000港元	100%	—	投資控股
頂豐投資發展有限公司 （「頂豐」）	2010年1月5日 英屬處女群島	50,000美元	100%	—	投資控股
正時集團有限公司 （「正時」）	2009年10月8日 香港	10,000港元	—	100%	投資控股
連雲港泰盛城市發展有限 公司（「連雲港泰盛發展」）*	2009年11月18日 中國	人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
連雲港隆基置業有限公司 （「連雲港隆基置業」）*	2007年2月7日 中國	人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
南京嘉沛投資管理諮詢 有限公司（「南京嘉沛」）*	2013年9月11日 中國	500,000美元	—	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／成立 日期及地點	實繳／註冊資本	貴公司所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
三亞鳳凰新城實業有限公司 (「三亞鳳凰新城」)*	2007年7月11日 中國	人民幣 400,000,000元	—	100%	物業發展
三亞鳳凰水韻房地產開發有限 公司 (「三亞鳳凰水韻」)*	2009年10月21日 中國	人民幣 280,000,000元	—	100%	物業發展
海南南海翔龍房地產開發有限 公司 (「海南南海翔龍」)*	2002年4月18日 中國	人民幣 300,000,000元	—	100%	物業發展
三亞惠新貿易有限公司 (「三亞惠新貿易」)*	2010年12月29日 中國	人民幣 57,142,857.14元	—	100%	投資控股
南京百瑞澤置業有限公司 (「南京百瑞澤」)*	2013年1月16日 中國	人民幣 210,000,000元	—	100%	物業發展
中澤 (香港) 投資有限公司 (「中澤 (香港)」)	2011年9月20日 香港	10,000港元	100%	—	投資控股
三亞中澤凱實業有限公司 (「三亞中澤凱」)*	2012年4月1日 中國	4,800,000美元	—	100%	投資控股
儋州雙聯房地產開發有限 公司 (「儋州雙聯」)*	2009年12月3日 中國	人民幣 412,500,000元	—	60%	物業發展

* 該等實體全部都是中國有限責任公司。該等公司的官方名稱是中文。

附錄一

會計師報告

於有關期間內，由於董事認為有關公司在策略上並不配合 貴集團主要業務，或作為重組過程的一部分，而出售以下附屬公司：

公司名稱	註冊成立／成立 日期及地點	實繳／註冊資本	貴公司所持實際權益		主要業務
			直接	間接	
南京斯悅投資有限公司 (「南京斯悅」)* (附註(i))	2015年4月29日 中國	人民幣 50,000,000元	—	100%	投資控股
南京惠銀達投資管理有限 公司(「南京惠銀達」)* (附註(ii))	2012年4月11日 中國	人民幣 5,000,000元	—	100%	投資控股
三亞百櫟度假公寓管理有限 公司(「三亞百櫟」)* (附註(iii))	2013年1月22日 中國	人民幣 800,000元	—	100%	酒店管理
南京御銘行管理有限公司 (「南京御銘行」)* (附註(iv))	2015年10月14日 中國	人民幣 4,860,000元	—	100%	投資控股

* 該等實體為中國有限責任公司。該等公司的官方名稱是中文。

附註(i)：於2015年7月27日，作為重組一部分，連雲港隆基置業的前附屬公司南京斯悅出售予中惠南京，以交換其於三亞鳳凰新城全部股權。於股權交換之前及之後，三亞鳳凰新城及南京斯悅均由最終控股股東最終擁有及控制。出售南京斯悅視為向最終控股股東作出的分派，而其於出售日期的資產賬面淨值人民幣471,727,000元已於截至2015年12月31日止年度的匯總權益變動表入賬。南京斯悅於出售日期的資產賬面淨值如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物.....	90,005
貿易及其他應收款項.....	381,722
	<u>471,727</u>

附錄一

會計師報告

附註(ii)：貴集團於2015年7月28日按現金代價人民幣5,000,000元（乃參考獨立估值報告釐定），向一名獨立第三方出售其於南京惠銀達的100%股權。南京惠銀達於2015年7月28日的資產賬面淨值如下：

	於2015年7月28日的 賬面淨值
	人民幣千元
現金及現金等價物.....	2
貿易及其他應收款項.....	5,005
貿易及其他應付款項.....	(14)
	<u>4,993</u>

附註(iii)：貴集團於2015年9月18日無償向一名獨立第三方出售其於三亞百櫟的100%股權。三亞百櫟於2015年9月18日的資產賬面淨值如下：

	於2015年9月18日的 賬面淨值
	人民幣千元
貿易及其他應收款項.....	3,461
其他非流動資產.....	344
貿易及其他應付款項.....	(3,810)
	<u>(5)</u>

附註(iv)：貴集團於2015年11月11日按現金代價人民幣4,860,000元向關聯方南京瑞柯置業顧問諮詢有限公司出售其於南京御銘行的100%股權。南京御銘行於2015年11月11日的資產賬面淨值如下：

	附註	於2015年11月11日的 賬面淨值
		人民幣千元
於一家聯營公司的權益.....	15	4,860
		<u>4,860</u>

南京御銘行持有聯營公司文昌城投中惠的30%股本權益（附註15）。

(c) 計量基準

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，並約整至最接近的千位數。財務資料乃按歷史成本基準編製。

(d) 運用估計及判斷

管理層需在編製符合香港財務報告準則的財務資料時作出判斷、估計及假設。該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用和所呈報的資產、負債、收入與支出的呈報數額。該等估計及各相關假設是根據以往經驗及在當時情況下相信屬合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑實時得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際業績可能有別於該等估計。

估計及判斷

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

管理層於評估對財務資料具有重大影響的香港財務報告準則所作判斷，以及估計不確定性的主要來源，在附註34內論述。

公平值計量

貴集團多項會計政策及披露要求計量金融及非金融資產與負債的公平值。

在計量一項資產或負債的公平值時，貴集團會盡可能使用市場可觀察數據。公平值乃根據估值技術所用輸入值歸入以下的公平值架構不同層級：

- 第1級： 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。
- 第2級： 除第1級所包括的報價外，資產或負債的其他可觀察輸入值，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）。
- 第3級： 資產或負債並非以可觀察市場數據為依據的輸入值（不可觀察輸入值）。

倘用作計量一項資產或負債的公平值的輸入值可能會歸入公平值架構的不同層級，則公平值計量按對整個計量意義重大的最低層級輸入值全部歸入公平值架構中同一層級（第3級為最低）。

貴集團於變動發生的報告期末確認公平值架構不同層級之間的轉移。於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的層級之間並無轉移。有關計量公平值時所作假設的進一步資料在以下附註內載列：

- 附註13－投資物業；及
- 附註28－金融風險管理及公平值。

(e) 合併及匯總

(i) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受貴集團控制的實體。當貴集團對因其參與該實體事務而享有的浮動回報承擔風險或享有權利，並有能力通過其對該實體具有的權力影響該等回報時，即存在控制權。於評估控制權時，對該實體所具有的權力、對因參與該實體事務而享有的浮動回報所承擔風險或所享有權利，以及貴集團行使對該實體所具有的權力以影響該實體回報額的能力均予以考慮。

附屬公司的財務資料由控制開始當日起直至控制結束當日止期間計入財務資料。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易所產生的任何未變現利潤，均於編製財務資料時全數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的對銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值證據的情況為限。

非控股權益指並非由 貴公司直接或間接應佔某一附屬公司的權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體須就符合金融負債定義的該等權益存在訂約責任。就各業務匯總而言， 貴集團可選擇按公平值或按非控股權益應佔該附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於匯總財務狀況表的權益內，與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績內的非控股權益在匯總損益及其他全面收益表上入賬呈列，作為期內非控股權益與 貴公司權益股東之間在損益總額及全面收益總額的分配。來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人須承擔的其他訂約責任均根據附註1(g)(ii)（視乎負債性質而定）於匯總財務狀況表中呈列為金融負債。

貴集團於一間附屬公司的權益變動不會引致失去控制權的，則作為權益交易入賬，並據此對匯總權益內的控股及非控股權益的金額作出調整，以反映相關權益的變動，惟不會對商譽作出調整，且不會確認盈虧。

貴集團失去對一家附屬公司的控制權時，則入賬列為出售在該附屬公司的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，而該金額會被視為於初始確認金融資產時的公平值（參看附註1(g)(i)），或（如適當）初始確認於一家合營企業的某項投資時的成本（參看附註1(f)）。

於 貴公司財務狀況表內，於一家附屬公司的某項投資乃按成本減去減值虧損列賬（參看附註1(m)）。

(ii) 業務合併

貴集團收購附屬公司使用收購會計法入賬。根據收購會計法，附屬公司由控制權轉移予 貴集團之日起全面綜合入賬。收購成本按獲給予資產、所發行股權工具及所產生或承擔的負債於交換當日的公平值計量。業務合併時所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初始按收購日期的公平值計量。與業務合併有關的交易成本在產生時支銷。

共同控制合併採用合併會計法。在共同控制合併中，所有綜合實體在業務合併前後均由相同的一方或多方最終控制，而有關控制並非暫時性質。

財務資料包括發生共同控制合併事項的綜合實體的財務資料，猶如該等綜合實體自首次受控股方控制當日起即已綜合入賬。

綜合實體的資產淨值已自控股方角度以現有賬面值綜合入賬。在控股權益持續的情況下，並無就於共同控制合併時的商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超過成本的數額確認任何金額。

(f) 聯營公司及合營企業

聯營公司為集團或公司對其管理（包括參與財務及營運政策）有重大影響但無控制權或共同控制權的實體。

合營企業指集團或公司與其他方合約上同意分佔該等安排的控制權之安排，並對該等安排的淨資產擁有權利。

於聯營公司及合營企業的權益以權益法入賬。根據權益法，有關投資最初按成本記錄，其後就 貴集團所佔被投資公司的淨資產的變動及與投資有關的任何減值虧損作調整（參看附註1(m)）。 貴集團所佔被投資公司的收購後除稅後業績及年內任何減值虧損在匯總損益表內確認入賬，而 貴集團所佔被投資公司的其他全面收益的收購後除稅後項目則在匯總全面收益表內確認入賬。

倘 貴集團所佔虧損超過其於被投資公司所佔權益，則 貴集團的權益會減至零，並且不再確認虧損，惟 貴集團產生法律或推定責任或經已代被投資公司支付款項者除外。就此而言， 貴集團的權益為有關投資在權益法下的賬面值，連同實質上組成 貴集團於被投資公司的淨投資的 貴集團長期權益。

因 貴集團與其被投資公司之間交易所產生的未變現盈虧，按 貴集團於被投資公司的權益對銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值則除外，在此情況下即時於損益中確認。

當 貴集團不再對聯營公司行使重大影響或對合營企業有共同控制權時，當作出售於該被投資公司的全部權益入賬，所產生的盈虧於損益中確認。於失去重大影響的日期在該先前被投資公司內保留的任何權益按公平值確認，而該金額被視作於金融資產初始確認時的公平值（參看附註1(g)(i)）。

(g) 金融工具

(i) 非衍生金融資產

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

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

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

貴集團將非衍生金融資產分為以下類別：貸款及應收款項及可供出售金融資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款且並無於活躍市場報價的金融資產。該等資產初始按公平值加任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，貸款及應收款項會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損（參看附註1(m)）計量。

貸款及應收款項包括貿易及其他應收款項。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並無分類為按公平值計入損益的金融資產或持有至到期金融資產或任何上述金融資產類別的非衍生金融資產。可供出售金融資產初始按公平值加任何直接應佔交易成本確認。

初始確認後，可供出售金融資產按公平值計量，而其變動（減值虧損（參看附註1(m)）除外）則於其他全面收益確認，並於權益的公平值儲備中呈列。當終止確認某項投資時，於權益累計的盈虧會重新分類至損益。

可供出售金融資產包括於實體的股權投資。

(ii) 非衍生金融負債

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

附錄一

會計師報告

貴集團於金融負債的訂約責任已獲履行、取消或到期時終止確認該金融負債。

貴集團將非衍生金融負債分類為其他金融負債類別。該等金融負債初始按公平值減任何直接應佔交易成本確認。於初始確認後，該等金融負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

其他金融負債包括貸款及借款，以及貿易及其他應付款項。

(iii) 股本

普通股乃歸類為權益。發行普通股直接應佔的增量成本會作為權益的扣減額（扣除任何稅務影響）予以確認。

(h) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金結餘及到期期限為自收購日期起計三個月或以下且其公平值變動的風險極低的通知存款，並由貴集團在管理其短期承擔時應用。

(i) 物業、廠房及設備

(i) 確認及計量

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何累計減值虧損計量（參看附註1(m)）。

成本包括收購資產直接應佔的開支。自建資產成本包括下列各項：

- 原料成本及直接勞工成本；及
- 令資產達至其擬定用途的運作狀態的任何其他直接應佔成本；

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期有別，則作為物業、廠房及設備的個別項目（主要組成部分）入賬。

出售物業、廠房及設備項目的任何盈虧按出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額計算，並於損益確認。

(ii) 往後成本

往後開支僅於有關開支的未來經濟利益將有可能流入貴集團時予以資本化。後續維修及保養於產生時支銷。

附錄一

會計師報告

(iii) 折舊

物業、廠房及設備項目自其可供使用當日起或（就自建資產而言）自資產完工並可供使用當日起計提折舊。

物業、廠房及設備項目的折舊乃採用直線法於其估計可使用年期內按撇銷有關項目的成本減其估計剩餘價值計算。折舊一般於損益確認，惟有關金額已計入另一項資產的賬面值則除外。

本年度及比較年度物業、廠房及設備的重大項目的估計可使用年期如下：

	年數	估計剩餘價值佔 成本的百分比
汽車.....	4	5%
電子設備	3	5%
機器、傢俬、辦公室設備及其他	5	5%
樓宇.....	20	5%

貴集團會於各報告日期審閱折舊方法、可使用年期及剩餘價值，並於適當時作出調整。

(j) 經營租賃開支

倘 貴集團斷定一項安排（包括一項交易或一系列交易）賦予權利於協定時限內使用一項或多項特定資產以換取一筆或多筆款項，則該項安排屬於或包含一項租賃。該判斷乃根據對該項安排的內容進行評估而作出，而不論有關安排的法定形式是否屬租賃。

倘 貴集團擁有經營租賃項下資產的使用權，則根據租賃作出的付款會於租期涵蓋的會計期間內以等額分期自損益扣除，惟如有另一基準對該租賃資產將予產生利益的模式更具代表性除外。已收取的租金優惠乃作為已支付淨租賃付款總額的組成部分於損益確認。或然租金於產生的會計期間自損益扣除。

收購經營租賃項下土地的成本在租期內按直線法攤銷，惟倘該物業分類為待售發展中物業及持有銷售已落成物業（附註1(n)）則除外。

倘一項售後租回交易構成經營租賃，同時該交易明確以公平值進行，則須即時確認任何損益。倘售價低於公平值，則除下列情況外須即時確認任何損益：倘虧損以低於市價的未來租賃付款補償，則於該資產的預期使用年期按比例遞延及攤銷該虧損至租賃付款。倘售價高於公平值，則超出公平值的數額須於該資產的預期使用年期遞延及攤銷。

(k) 無形資產

(i) 無形資產

貴集團所收購可使用年期確定的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量（參看附註1(m)）。

(ii) 往後開支

往後開支僅於將會增加其相關特定資產內的未來經濟利益時，方會予以資本化。所有其他開支（包括有關內部產生的商譽及品牌的開支）於產生時在損益中確認。

(iii) 攤銷

無形資產自其可供使用日期起於其估計可用年期內按直線法於損益攤銷。

本年度及比較年度的估計可使用年期如下：

軟件	10年
----	-----

貴集團會於各報告日期審閱攤銷方法、可使用年期及剩餘價值，並於適當時作出調整。

(l) 投資物業

投資物業為在日常業務過程中持有以賺取租金收入（附註1(r)(ii)）而非作銷售、在生產或提供貨品或服務中使用或作行政用途的物業。投資物業初始確認時按成本計量，而往後按公平值計量，其中任何變動於損益中確認。自行建設的投資物業的成本包括物料及直接勞工成本、使投資物業達致營運狀態以作擬定用途而直接產生的任何其他成本以及資本化借貸成本。

出售投資物業的任何盈利或虧損（按出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額釐定）於損益中確認。

當有關物業的用途改變時，將轉撥至投資物業，有關證據為：

- 就由發展物業轉撥至投資物業而言，適用於另一方的經營租賃（附註1(j)）開始。

當物業的用途改變而重新分類為投資物業時，其於轉撥日期的公平值成為其往後入賬時的成本。

(m) 資產減值

(i) 貿易及其他應收款項減值

按成本或攤銷成本列賬的即期及非即期應收款項於各報告期末作檢討，以釐定是否有客觀減值跡象。

減值的客觀證據包括 貴集團注意到以下一項或多項虧損事項的顯著數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大轉變而對債務人有不利影響。

如任何此等證據存在，任何減值虧損根據下列方法釐定及確認：

- 就貿易及其他即期應收款項而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額釐定，如折算影響屬重大，則按金融資產的原來實際利率（即初始確認該等資產時計算的實際利率）折算。如此等金融資產具類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及未有單獨地被評估為減值，則會一起進行有關的評估。被一起評估減值的金融資產的未來現金流量，會根據與匯集組別具類似信貸風險特徵的資產的過往損失經驗而折算。

倘減值虧損的金額其後減少，且該等減幅可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則會在損益表撥回減值虧損。減值虧損的撥回額不得使資產的賬面值超過若然該資產於以往年度未曾確認減值虧損下原應獲釐定的賬面值。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末均會審閱內部和外來的資料來源，以識辨出以下資產是否有跡象顯示可能已經減值或以往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於附屬公司的投資；
- 於聯營公司的投資；
- 於合營企業的投資。

倘出現任何有關跡象，便會對資產的可收回金額作出估計。

— 可收回金額的計算

資產的可收回金額是公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映當時市場對貨幣時間值及該資產特定風險評估的稅前折算率折算至其現值。凡資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則就獨立地產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）來釐定可收回金額。

— 減值虧損的確認

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額時，便會在損益表中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會予以分配，然後按比例降低單位（或一組單位）中資產的賬面值，但資產賬面值不會降至低於其個別公平值減去出售成本（如可計算）或使用價值（如可確定）。

— 減值虧損的撥回

倘用作釐定可收回金額的估算出現正面的變動，則會撥回有關的減值虧損。

所撥回的減值虧損，以假設過往年度並無確認減值虧損下原應獲釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損於確認撥回的年度計入損益。

(n) 物業發展

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

— 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包含已明確識別的成本，包括：土地使用權、開發、材料和供應品總成本、工資及其他直接開支，以及適當比例的間接費用及資本化借款成本（參看附註1(t)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業將予產生的成本。

— 持作銷售已落成物業

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

持有待售已落成物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將存貨運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

按實際產生的金額或按適用基準及收費率計量的僱員工資或薪金、獎金、社保供款（例如醫保、工傷保險、生育保險及住房保險），於僱員提供服務的期間確認為負債，並按適當情況從損益中扣除或計入資產成本內。

(ii) 界定供款計劃

根據中華人民共和國相關法律法規，貴集團參與由政府機構設立和管理的社保系統內的界定供款基本養老金保險。貴集團根據政府指定的適用基準和供款率對基本養老金保險計劃作出供款。當僱員提供相關服務時，基金養老金保險供款確認為資產成本的一部分，或從損益中扣除。

(p) 稅項

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

(i) 即期稅項

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

(ii) 遞延稅項

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

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

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

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

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

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

(q) 撥備及或然負債

倘 貴集團因過往事件產生法定或推定責任，並可能須為清償該責任而導致需要流出經濟利益，而且能夠作出可靠估計時，應就未能確定時間或金額的其他負債確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則撥備會按預計清償該責任所須支出的現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或相關金額不能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。倘可能承擔的責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者除外。

(r) 收入確認

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

(i) 物業銷售

物業銷售所得收入於所有權的重大風險及回報轉移至買家時在損益中確認。 貴集團認為，所有權的重大風險及回報乃於物業落成及交付予買家時轉移。物業銷售所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，並已扣除任何貿易折扣。在收入確認當日之前就已售物業所收的按金及分期付款作為預收款項計入匯總財務狀況表。

(ii) 來自經營租賃的租金收入

根據經營租賃應收的租金收入於租期所涵蓋的會計期間內以等額分期在損益中確認，惟有另一基準更能反映從使用租賃資產所獲利益的模式則除外。所授予的租賃優惠作為應收總租賃款項淨額的主要部分在損益中確認。或然租金於賺取的會計期間內確認為收入。

(s) 政府補助金

倘可合理保證將收取政府補助金且 貴集團符合有關政府補助金所附帶的條件，則政府補助金初始於匯總財務狀況表確認。因所產生開支而補償予 貴集團的補助金於開支產生的同一期間內系統化地於損益確認為收入。因資產成本而補償予 貴集團的補助金於符合有關補助金所附帶的有關條件（如有）後自資產的賬面值扣除。

(t) 財務收入及財務成本

財務收入包括投資資金的利息收入。利息收入於產生時以實際利率法在損益中確認。

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

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

(u) 外幣換算

期內外幣交易按交易日期通行的有關匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末通行的有關匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債使用交易日期通行的匯率換算。按公平值列賬的以外幣計值的非貨幣資產及負債使用釐定其公平值當日通行的有關匯率換算。

(v) 已終止經營業務

已終止經營業務為 貴集團業務的組成部分，其營運及現金流量可與 貴集團其餘業務明確區分，而且其指一項獨立的主營業務或業務所在地區，或為出售一項獨立的主營業務或經營地區的單一經協調計劃的一部分，或為一間專為轉售而收購的附屬公司。

附錄一

會計師報告

於出售業務或業務符合將獲分類為持作出售的標準時（如屬較早者），有關業務將分類為已終止經營業務。倘業務被放棄，亦分類為已終止經營業務。

倘業務被分類為已終止經營，則在損益表內呈列單一數額，其中包括：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 當按公平值減出售成本進行計量或出售構成已終止經營業務的資產或出售組別時確認除稅後盈虧。

倘業務被分類為已終止經營業務，則全面收益比較報表會重新呈列，猶如該項業務自比較年度開始起已被終止經營。

(w) 關聯方

(i) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與 貴集團屬有關聯：

- (a) 控制或共同控制 貴集團；
- (b) 對 貴集團有重大影響力；或
- (c) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。

(ii) 倘符合下列任何條件，則實體與 貴集團屬有關聯：

- (a) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關聯）。
- (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體為成員公司的集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (c) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
- (d) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (e) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
- (f) 該實體受(i)所指的人士控制或共同控制。
- (g) 於(i)(a)所指的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理人員的成員。

某人士的近親指於彼等與該實體進行交易時，預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

附錄一

會計師報告

(x) 分部報告

經營分部及於財務資料內報告的各分部項目的金額，由定期提供予 貴集團最高級行政管理人員以供按 貴集團各業務種類及地點作資源分配及表現評估的財務報表中識別。

就財務報告目的而言，除非分部經濟特徵相若並在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分銷產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行綜合。個別而言屬重大的經營分部倘符合大部分該等標準，則可進行綜合。

根據 貴集團的內部財務報告系統， 貴集團選擇業務分類資料作為此等匯總財務報表的報告格式。

由於 貴集團的業務分部主要在中國海南省管理及營運，因此並無獨立呈列地區分部資料。 貴集團業務分部的主要市場為中國海南省。

分部收入、開支、業績、資產及負債包括直接歸屬於分部的項目以及可按合理基準分配至該分部的項目。舉例而言，分部資產可包括存貨、貿易應收款項及物業、廠房及設備。在 貴集團內並無分部間銷售或其他交易。

分部資本開支為於期內收購而預期在超過一個期間使用的分部資產（包括有形及無形資產）所產生的總成本。

業務分部

貴集團包括以下主要業務分部：

- 發展項目（不包括儋州一期，但包括儋州二期）
- 儋州一期

2 業務分部

就管理而言，貴集團根據呈報項目組織成業務單位，並有如下兩個須予報告經營分部：

一、發展項目（不包括儋州一期，但包括儋州二期）

貴集團所有發展項目指在海南省進行的住宅物業單位的發展及銷售。

二、儋州一期

儋州一期項目指在海南省根據儋州雙聯房地產開發有限公司第一期進行的住宅物業單位的發展及銷售（附註3）。

貴集團主席獨立監察各業務單位的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。

所得稅按集體基準管理，並不分配至經營分部。貴集團內部並無進行分部間銷售或其他交易。

附錄一

會計師報告

須予報告收入、損益、資產及負債的對賬

截至2013年12月31日止年度

	發展項目	儋州一期 (附註3)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	192,451	—	192,451
銷售成本	(116,583)	—	(116,583)
毛利	75,868	—	75,868
其他收入	40	320	360
銷售及分銷開支	(63,710)	(2,924)	(66,634)
行政開支	(43,297)	(3,321)	(46,618)
其他開支	(9,351)	—	(9,351)
財務收入	12,265	54	12,319
財務成本	(37,162)	—	(37,162)
來自投資活動的虧損	(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)
貴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)
即期稅項負債	(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

附錄一

會計師報告

截至2014年12月31日止年度			
	發展項目	儋州一期 (附註3)	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)
來自投資活動的虧損	(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)
貴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)
即期稅項負債	(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

附錄一

會計師報告

截至2015年12月31日止年度			
	發展項目	儋州一期 (附註3)	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)
來自投資活動的溢利	6,294	—	6,294
來自持續經營業務的			
除稅前溢利	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)
貴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)
即期稅項負債	(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

附錄一

會計師報告

須予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 (附註3)	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元		
經營活動所用現金淨額	(327,739)	(43,605)	—	(371,344)
投資活動(所用)/所得				
現金淨額	(91,206)	11,845	100,000	20,639
融資活動所得				
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 (附註3)	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元		
經營活動所用現金淨額	(770,111)	(39,659)	—	(809,770)
投資活動(所用)/所得				
現金淨額	(165,238)	(28)	165,568	302
融資活動所得/(所用)				
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 (附註3)	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元		
經營活動所用現金淨額	(425,321)	(7,168)	—	(432,489)
投資活動所得				
現金淨額	44,147	128	—	44,275
融資活動所得現金淨額	<u>389,642</u>	<u>5,868</u>	<u>—</u>	<u>395,510</u>

3 收購附屬公司

於2013年8月21日，中澤凱實業有限公司（「三亞中澤凱」）、南京三龍有限公司（「南京三龍」）及儋州雙聯房地產開發有限公司（「儋州雙聯」）訂立三邊投資協議（「該協議」）。根據該協議，三亞中澤凱承諾分期支付人民幣217,468,000元以獲得儋州雙聯51%股權，條件是南京三龍及儋州雙聯於該協議日期起計90天內符合若干先決條件。付款總額中為數人民幣171,718,000元將當作資本注入儋州雙聯，而餘額人民幣45,750,000元將透過儋州雙聯付予南京三龍。三亞中澤凱是由中澤（香港）投資有限公司持有及控制的公司。

於2013年11月，當先決條件達成令該協議成為無條件後，三亞中澤凱向儋州雙聯注入人民幣100百萬元、委任董事會三名董事中的兩名，並取得儋州雙聯的控制權。

於2013年12月31日，三亞中澤凱注入總資本人民幣171,718,000元當中的人民幣100百萬元，並擁有儋州雙聯的37.74%法定權益。然而，根據該協議，三亞中澤凱有責任向儋州雙聯注入餘下的人民幣71,718,000元，因此額外增持當中13.26%股本權益。收購儋州雙聯餘下13.26%股本權益經已假設有關增持乃於收購日期發生而入賬，因此於儋州雙聯的非控股權益於2013年12月31日當作為49%。

儋州雙聯項目分為一期及二期。於2013年11月，面積約為89畝的一期其中部分正在開發並進行預售，而面積約為569畝的二期為一幅未開發土地。根據該協議，各訂約方協定(i)南京三龍繼續管理、開發及全面承擔一期的風險及回報，直至其竣工及出售為止；及(ii)就一期及二期設置獨立的分類賬及銀行賬戶。儋州一期是一個自主及營運獨立的業務分部，於收購後仍將由南京三龍指揮。另外，三亞中澤凱作出的所有注資已流向一期銀行賬戶，而根據協議，三亞中澤凱並無分佔一期資產淨值的任何風險及回報。

儘管上文所述，與儋州一期相關的資產及負債以及營業額、銷售成本及匯總損益及其他全面收益表內的其他項目已計入作為儋州雙聯資產及負債以及損益項目的一部分，此乃由於上述各項在法律上不能與儋州雙聯二期相關的其他資產及負債以及損益項目分割出來。

上述收購事項根據上文附註1(e)(ii)已計作業務合併，儋州雙聯自收購日期起已全面併入貴集團的匯總財務報表。根據該協議，由於貴集團並無分享及承擔與一期相關的任何風險及回報，因此一期所產生的損益淨額、淨資產或負債，全部計入貴

附錄一

會計師報告

集團匯總損益及其他全面收益表內以及匯總權益變動表的非控股權益，亦因此透過將有關金額計入非控股權益而將有關金額扣除。有關已併入 貴集團於有關期間的匯總財務報表的一期損益、資產及負債的詳情，於上文附註2的分部報告中披露。

下表概述於收購日期從上述收購購入的可識別淨資產已確認金額：

	總計		
	人民幣千元		
物業、廠房及設備		2,644	
遞延稅項資產		6,114	
發展中物業－一期		382,111	
發展中物業－二期		481,780	
貿易及其他應收款項		158,712	
即期稅項資產		8,603	
現金及現金等價物		11,791	
即期稅項負債		(2,234)	
貿易及其他應付款項		(517,888)	
貸款及借款		(117,441)	
遞延稅項負債		(67,993)	
購入的可識別資產總額		346,199	
由以下代表：	購入被收購方 的資產淨值	非控股權益 應佔淨資產／ (負債)	淨資產／ (負債) 總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
－一期	—	(80,210)	(80,210)
－二期	217,468	208,941	426,409
	217,468	128,731	346,199
以注資形式向儋州一期銀行賬戶			
轉讓的代價	171,718		
所承擔的其他負債	45,750		
商譽	—		
收購的現金及現金等價物			11,791

假設收購已於2013年年初開始，則 貴集團截至2013年12月31日止年度的營業額及虧損淨額應分別增加約零及人民幣16,129,000元。由於所有虧損是由儋州一期產生，而 貴集團並無分佔其任何損益，因此 貴公司權益股東應佔的溢利將維持不變。

附錄一

會計師報告

於2014年1月20日，三方經獨立磋商後訂立補充協議（「補充協議」），據此南京三龍同意將第一期的30畝未開發土地轉撥至第二期，而同時三亞中澤凱同意將所持儋州雙聯的股權由51%增加至60%。於2014年1月24日，三亞中澤凱向儋州雙聯進一步注資，於注資後持有儋州雙聯的60%股權。收購額外9%股權，將股權由51%增加至60%，已當作收購非控股權益入賬並直接在權益中確認。

4 已終止經營業務

於2015年9月18日，貴集團向一名獨立第三方出售其於三亞百櫟的100%股權（即全部酒店管理業務），這與貴集團專注於物業發展及銷售業務的策略相符。三亞百櫟於2013年1月22日在中國成立。

		截至12月31日止年度		
附註		2013年	2014年	2015年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
終止經營業務的業績				
收入.....		4,478	6,106	2,123
開支.....		(8,274)	(4,867)	(370)
除稅前（虧損）／溢利 ..		(3,796)	1,239	1,753
所得稅.....	8(a)	858	(315)	(543)
已終止經營業務的				
（虧損）／溢利，				
經扣除稅項		(2,938)	924	1,210

	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
已終止經營業務所產生／（所用）			
現金現量			
經營活動所產生／（所用）			
現金淨額.....	56	(138)	—
投資活動所用			
現金淨額.....	(598)	(119)	—
融資活動所產生			
現金淨額.....	800	—	—
已終止經營業務所產生／（所用）			
現金淨額.....	258	(257)	—

附錄一

會計師報告

5 營業額

貴集團的主要業務是在中國發展及銷售物業以及發展和租賃物業。

營業額主要指來自銷售及租賃物業，並扣除營業稅及其他銷售相關稅項和扣減任何貿易折扣後的收入。

於有關期間內於營業額確認的主要收入類別如下：

	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
物業發展：			
— 發展項目（不包括儋州一期）	192,451	790,369	1,402,150
— 儋州一期（附註2及3）	—	—	154,276
投資物業租金	—	—	536
	<u>192,451</u>	<u>790,369</u>	<u>1,556,962</u>

6 其他收入及其他開支

其他收入

	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
政府補助	310	—	2,556
沒收客戶按金	50	557	570
	<u>360</u>	<u>557</u>	<u>3,126</u>

其他開支

	附註	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
土地出讓金的滯納金	(i)	6,372	6,207	4,767
稅項滯納金		1,251	—	—
補償	(ii)	1,597	—	—
行政罰款	(iii)	—	3,664	500
其他		131	853	100
		<u>9,351</u>	<u>10,724</u>	<u>5,367</u>

附註(i)：滯納金指逾期土地出讓金所產生的利息，該逾期土地出讓金的結算正與有關政府當局磋商。

附註(ii)：補償指因與客戶的爭議而退回物業的和解付款。

附註(iii)：行政罰款指就已解決的違規事件而向有關政府當局所作的和解付款。

附錄一

會計師報告

7 來自持續經營業務的除稅前（虧損）／溢利

除稅前（虧損）／溢利已扣除／（計入）以下項目：

(a) 財務（收入）／成本

		截至12月31日止年度		
	附註	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
財務收入				
並非透過損益按公平值計量的金融資產所產生的利息收入				
	(i)	(12,319)	(1,246)	(13,467)
小計		(12,319)	(1,246)	(13,467)
財務成本				
並非透過損益按公平值計量的金融負債所產生的利息開支				
	(ii)	102,089	89,759	91,893
減：資本化利息開支	(iii)	(64,927)	(87,687)	(77,519)
小計		37,162	2,072	14,374
財務成本淨額		24,843	826	907

附註(i)：金融資產指銀行存款及應收關聯方的計息款項。

附註(ii)：2013年的利息開支包括中惠南京就中惠南京借入並由三亞鳳凰新城使用的信託貸款所收取的利息人民幣21,370,000元。

附註(iii)：截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度，借款成本分別按年利率4.6%、6.75%及5.89%進行資本化。

(b) 員工成本

	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
薪金、工資及其他福利	7,083	13,095	11,444
對界定供款退休計劃所作供款	228	326	510
	7,311	13,421	11,954

根據中國相關勞動法律法規，貴集團參與由有關地方政府當局管理和營運的界定供款退休計劃（「有關計劃」）。貴集團須按地方政府同意的僱員薪金的若干百分比對有關計劃作出供款。地方政府當局承擔應付予退休僱員的全部退休金責任。

附錄一

會計師報告

貴集團並無在上述每年供款以外的就有關計劃支付養老金福利的其他重大責任。

(c) 其他項目

	附註	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
折舊	12	3,693	4,594	5,037
攤銷	14	112	83	129
核數師酬金		261	270	88
出售物業成本		116,583	401,837	1,128,778
就貿易及其他應收款項 作出的減值虧損撥備	20(a)	—	—	19

8 於匯總損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 於匯總損益及其他全面收益表的所得稅指：

	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			
年內中國企業所得稅			
（「企業所得稅」）	4	26,605	97,881
年內中國土地增值稅			
（「土地增值稅」）	22,132	124,285	116,101
小計	22,136	150,890	213,982
遞延稅項			
暫時性差異的產生及撥回	(15,892)	17,669	(10,911)
土地增值稅撥備撥回	(4,246)	(3,307)	(44,540)
小計	(20,138)	14,362	(55,451)
持續經營業務的稅項開支	2,856	164,937	157,988
已終止經營業務的稅項開支			
（附註4）	(858)	315	543
所得稅開支總額	1,998	165,252	158,531

附錄一

會計師報告

(b) 按適用稅率計算的所得稅開支與除稅前（虧損）／溢利的對賬：

	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
來自以下各項的除稅前 （虧損）／溢利			
— 持續經營業務	(74,338)	275,684	342,141
— 已終止經營業務	(3,796)	1,239	1,753
	<u>(78,134)</u>	<u>276,923</u>	<u>343,894</u>
按相關司法權區適用的標準稅率計算 的除稅前（虧損）／溢利的			
名義稅項（附註(i)至(ii)）	(19,534)	69,231	85,974
不可扣稅開支的稅務影響	8,039	4,974	1,402
不可扣稅土地成本調整的稅務影響 . .	—	—	16,744
對未確認未動用稅項虧損的影響 . . .	79	314	740
土地增值稅（附註(iii)）	17,886	120,978	71,561
對土地增值稅的稅務影響	(4,472)	(30,245)	(17,890)
所得稅開支	<u>1,998</u>	<u>165,252</u>	<u>158,531</u>

- (i) 根據英屬處女群島及開曼群島的規則及法規，貴集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於貴集團的香港附屬公司於有關期間並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，故並無就香港利得稅計提任何撥備。
- (iii) 貴集團於中國開發的待售物業乃就土地增值部分按介乎30%至60%的累進稅率徵繳土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權租賃費用、借款成本及所有合資格物業開發開支）計算。
- (iv) 根據中國《企業所得稅法》及其相關條例，就中國企業向其位於中國境外的直接控股公司就2008年1月1日開始產生的盈利所分派的股息而言，貴集團須按10%的稅率繳納預扣稅，除非按稅收協定或安排予以減免，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納有關預扣稅。根據中國與香港的稅收協定及其相關法規，身為「實益擁有人」且持有一間中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民享有5%的經減免預扣稅率。

附錄一

會計師報告

9 董事酬金

貴公司的董事酬金詳情如下：

截至2013年12月31日止年度					
	董事袍金	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
楊敏.....	—	456	—	—	456
周莉.....	—	600	—	—	600
范文燦.....	—	340	—	—	340
	—	1,396	—	—	1,396
截至2014年12月31日止年度					
	董事袍金	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
楊敏.....	—	456	—	—	456
周莉.....	—	600	—	—	600
范文燦.....	—	384	—	—	384
	—	1,440	—	—	1,440
截至2015年12月31日止年度					
	董事袍金	薪金、津貼及 實物利益	酌情花紅	退休計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事					
楊敏.....	—	228	—	—	228
周莉.....	—	300	400	—	700
黃安南.....	—	641	—	—	641
范文燦.....	—	450	—	—	450
非執行董事					
王培.....	—	160	88	—	248
	—	1,779	488	—	2,267

於有關期間，貴公司董事概無豁免或同意豁免任何酬金。由於有關期間內概無獨立非執行董事獲委任，於有關期間內並無向獨立非執行董事支付任何酬金。

附錄一

會計師報告

於有關期間，貴集團並無向董事支付或須支付任何款項，作為吸引董事加盟貴集團的獎勵或離職補償。

於有關期間，貴公司並無任何購股權計劃，以購買貴公司的普通股。

10 最高薪人士

於有關期間，五名最高薪人士中部分為貴公司董事，其酬金於附註9中披露。其他人士的總酬金載列如下：

	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
薪金及其他酬金	2,012	1,509	1,100
退休計劃供款	—	—	—
	<u>2,012</u>	<u>1,509</u>	<u>1,100</u>

該等最高薪人士的酬金範圍如下：

	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
零至1,000,000港元	2	3	3
1,000,000港元至2,000,000港元 ...	1	—	—
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

11 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利按年內（虧損）／溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

普通股加權平均數

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	千股	千股	千股
於有關期間普通股加權平均數	<u>225,000</u>	<u>225,000</u>	<u>225,000</u>

普通股加權平均數相當於本文件日期已發行普通股數目，猶如股份於整段有關期間內一直發行在外。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
	2013年 千股	2014年 千股	2015年 千股
來自持續經營業務			
來自持續經營業務的（虧損）／溢利			
（人民幣千元）.....	(77,194)	110,747	184,153
已發行普通股加權平均數（千股）...	225,000	225,000	225,000
每股基本及攤薄（虧損）／盈利			
（每股人民幣）.....	(0.34)	0.49	0.82
	截至12月31日止年度		
	2013年 千股	2014年 千股	2015年 千股
來自已終止經營業務			
來自已終止經營業務的（虧損）／			
溢利，經扣除稅項			
（人民幣千元）.....	(2,938)	924	1,210
已發行普通股加權平均數（千股）...	225,000	225,000	225,000
每股基本及攤薄（虧損）／盈利			
（每股人民幣）.....	(0.01)	0.00	0.01

於有關期間，並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相同。

附錄一

會計師報告

12 物業、廠房及設備

	汽車	電子設備	機器、傢俱、 辦公設備 及其他	樓宇	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：					
於2013年1月1日．．．	1,266	1,534	583	57,729	61,112
透過收購一家附屬 公司添置．．．．．	2,935	222	731	—	3,888
添置．．．．．	1,051	770	72	—	1,893
於2013年12月31日．．	5,252	2,526	1,386	57,729	66,893
於2014年1月1日．．．	5,252	2,526	1,386	57,729	66,893
添置．．．．．	105	274	165	—	544
於2014年12月31日．．	5,357	2,800	1,551	57,729	67,437
於2015年1月1日．．．	5,357	2,800	1,551	57,729	67,437
添置．．．．．	126	5	2,490	—	2,621
出售．．．．．	(940)	(522)	(59)	—	(1,521)
於2015年12月31日．．	4,543	2,283	3,982	57,729	68,537
累計折舊：					
於2013年1月1日．．．	330	727	261	—	1,318
透過收購一家附屬 公司添置．．．．．	953	127	164	—	1,244
年內支出．．．．．	341	476	134	2,742	3,693
於2013年12月31日．．	1,624	1,330	559	2,742	6,255
於2014年1月1日．．．	1,624	1,330	559	2,742	6,255
年內支出．．．．．	1,023	550	279	2,742	4,594
於2014年12月31日．．	2,647	1,880	838	5,484	10,849
於2015年1月1日．．．	2,647	1,880	838	5,484	10,849
年內支出．．．．．	917	392	986	2,742	5,037
出售．．．．．	(501)	(391)	(38)	—	(930)
於2015年12月31日．．	3,063	1,881	1,786	8,226	14,956
賬面淨值：					
於2013年12月31日．．	3,628	1,196	827	54,987	60,638
於2014年12月31日．．	2,710	920	713	52,245	56,588
於2015年12月31日．．	1,480	402	2,196	49,503	53,581

已抵押以獲得銀行貸款的若干樓宇載於附註24。

附錄一

會計師報告

13 投資物業

	附註	投資物業 人民幣千元
賬面淨值：		
於2013年1月1日及2013年、2014年12月31日		
以及2015年1月1日		—
從發展中物業轉撥	(i)	160,407
公平值調整		4,773
於2015年12月31日		165,180
代表		
成本		160,407
估值		4,773

於2015年12月31日，貴集團若干投資物業已抵押，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品（附註24）。

附註(i)：於2015年12月，貴集團與三亞歡朋酒店管理有限公司（一家第三方酒店管理公司）簽訂51個月的租賃協議，另外與客戶簽訂停車位租賃合同。由於實際用途改變，貴集團按公平值合共人民幣165,180,000元將若干發展中物業轉撥至投資物業。該等物業於轉撥日期的賬面總值為人民幣160,407,000元（附註18）。因此，於損益中確認估值收益人民幣4,773,000元。

公平值的釐定

投資物業乃根據在所估物業所處地區及類別方面具備合適認可專業資格及經驗的獨立專業估值師於報告期末所進行的估值，按公平值列賬。所有投資物業每年一次（即12月31日）作獨立估值。公平值的任何變動在損益中扣除。

在釐定公平值時，估值師已使用涉及若干估計的估值方法。管理層已行使其判斷，並信納該等估值方法及估計可反映現行市場狀況。

獨立專業估值師在達致報告日期的公開市場價值時，已考慮到直接比較方法、資本化法及／或剩餘法等不同估值技巧。釐定投資物業公平值的主要假設包括經市場證實的資本收益率、估計開發成本及平均增長率。

直接比較法涉及分析同類物業的可比較銷售，並調整銷售價至反映投資物業的銷售。資本化法使用收入倍數或單一年的資本化率，將收入來源撥充資本至現值。估值的剩餘法乃根據發展項目總值減估計竣工成本而釐定。

附錄一

會計師報告

公平值層級

於2015年12月31日的投資物業及發展中投資物業的公平值計量，已根據所使用估值技巧的輸入數據分類為第3級公平值（參看附註1(d)）。截至12月31日止財政年度並無不同層級之間的轉撥。

14 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2013年1月1日.....	1,126
添置.....	—
於2013年12月31日.....	1,126
添置.....	400
於2014年12月31日.....	1,526
添置.....	—
於2015年12月31日.....	1,526
累計攤銷：	
於2013年1月1日.....	225
年內支出.....	112
於2013年12月31日.....	337
年內支出.....	83
於2014年12月31日.....	420
年內支出.....	129
於2015年12月31日.....	549
賬面淨值：	
於2013年12月31日.....	789
於2014年12月31日.....	1,106
於2015年12月31日.....	977

無形資產指軟件成本。

附錄一

會計師報告

15 於一家聯營公司的權益

	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
分佔資產淨值	7,577	5,500	—

以下為 貴集團的聯營公司，該公司為非上市公司實體，無法取得市場報價：

公司名稱	成立日期及 地點	實繳／註冊 資本 人民幣千元	貴集團持有的實際權益 於12月31日			主要業務
			2013年	2014年	2015年	
文昌城投中惠投資 有限公司 (「文昌城投中惠」) *	2010年 5月28日 中國	50,000	30%	30%	—	房地產發展

* 該實體為中國有限責任公司。公司的官方名稱是中文。

該聯營公司於有關期間的財務資料概要如下：

	資產	負債	權益	收入	年內 虧損
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年12月31日					
100%	127,176	(101,919)	25,257	—	(10,399)
貴集團的實際權益	38,153	(30,576)	7,577	—	(3,120)
於2014年12月31日					
100%	131,956	(113,623)	18,333	—	(6,923)
貴集團的實際權益	39,587	(34,087)	5,500	—	(2,077)
於2015年12月31日					
100%	—	—	—	—	(2,133)
貴集團的實際權益	—	—	—	—	(640)

該聯營公司於2015年11月11日透過出售南京御銘行而出售（附註1b(iv)）。

附錄一

會計師報告

16 於合營企業的權益

	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
分佔資產淨值	—	43,000	—

貴集團於合營企業持有以下權益：

公司名稱	成立日期 及地點	實繳／註冊 資本 人民幣千元	貴集團持有的實際權益 於12月31日			主要業務
			2013年	2014年	2015年	
南京銀卓房地產開發 有限公司 (「南京銀卓」) ^{(a) (b)}	2014年 4月21日 中國	210,000	—	12%	—	房地產發展
南京銀廣房地產開發 有限公司 (「南京銀廣」) ^{(a) (b)}	2014年 4月18日 中國	150,000	—	12%	—	房地產發展
三亞歡朋酒店管理 有限公司 (「三亞歡朋」) ^(c)	2015年 4月16日 中國	1,000	—	—	—	酒店管理

* 該等實體均為中國有限責任公司。該等公司的官方名稱是中文。

附註：

- (a) 儘管 貴集團只分別持有南京銀卓及南京銀廣12%股本權益， 貴集團被視為於該兩間合營企業擁有共同控制權，因為對該兩家實體的相關活動所作決定須根據該兩家實體的章程規定由全體股東一致同意。根據實體的設立， 貴集團將該等實體當作合營企業以分佔它們的淨資產及賬目。

附錄一

會計師報告

- (b) 除自彼等各自成立日期以來在江蘇省南京持有地塊作發展外，南京銀卓及南京銀廣的業務活動有限。於2015年6月19日，貴集團按總現金代價人民幣49,922,000元向銀城地產集團股份有限公司出售於南京銀卓及南京銀廣的權益。於出售當日，貴集團權益的眼面值為人民幣43,000,000元。出售收益人民幣6,922,000元於2015年的匯總損益及其他全面收益表內確認。
- (c) 三亞歡朋於2015年4月16日成立。貴集團於其出售前擁有三亞歡朋的49%股本權益。於2015年7月，貴集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，按代價人民幣2,450,000元出售其所持三亞歡朋的股本權益，代價相當於三亞歡朋權益的眼面值。該出售已於2015年10月8日完成。直至出售日期，三亞歡朋並無業務營運。

合營企業於有關期間的財務資料概要－貴集團的實益權益如下：

	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
非流動資產.....	—	313	—
流動資產.....	—	299,588	—
非流動負債.....	—	(58,320)	—
流動負債.....	—	(199,279)	—
	—	42,302	—
收入.....	—	—	—
開支.....	—	(1,188)	—
所得稅開支.....	—	290	—
年內虧損.....	—	(898)	—

17 可供出售金融資產

非流動資產

	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
股權投資－非上市.....	1,578	1,578	17

附錄一

會計師報告

非上市股本證券於有關期間的財務資料概要如下：

公司名稱	成立日期 及地點	實繳／註冊 資本 人民幣千元	貴集團持有的實際權益 於12月31日			主要業務
			2013年	2014年	2015年	
海南惠霖建築工程 有限公司 (「海南惠霖」) * (a)	2012年 10月25日 中國	10,000	15%	15%	—	市政工程
南京艾特凱頓景觀 設計有限公司 (「南京艾特凱頓」) * (b)	2013年 8月13日 中國	500	10%	10%	—	設計工程
南京優比環境藝術 設計有限公司 (「南京優比」) *	2013年 8月13日 中國	500	5%	5%	5%	設計工程

* 該實體均為中國有限責任公司。該公司的官方名稱是中文。

附註：

(a) 於2015年12月31日，海南惠霖已清盤。

(b) 於2015年12月28日，貴集團按現金代價人民幣50,000元將其於南京艾特凱頓的10%股權轉讓予第三方。

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團所持海南惠霖、南京艾特凱頓及南京優比的股權投資不被視為減值。

附錄一

會計師報告

18 發展中物業

(a) 於匯總財務狀況表的發展中物業包括：

	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
預期將於一年內收回			
－待售發展中物業	392,834	1,113,611	551,331
預期將於一年後收回			
－待售發展中物業	4,687,750	4,474,379	3,120,987
	<u>5,080,584</u>	<u>5,587,990</u>	<u>3,672,318</u>

於2015年12月，由於實際用途改變，貴集團將若干賬面值為人民幣160,407,000元的發展中物業轉撥至投資物業（附註13）。

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團若干發展中物業已予抵押，作為貴集團獲授若干銀行貸款的抵押品（附註24）。

於2013年、2014年及2015年12月31日賬面總值分別為人民幣478,013,000元、人民幣608,395,000元及零的發展中物業已予抵押，作為關聯方及第三方獲授若干銀行貸款的抵押品。

(b) 計入發展中物業的租賃土地的賬面值分析如下：

	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
於中國，租期為40年或以上	<u>2,835,789</u>	<u>2,818,659</u>	<u>2,272,485</u>

19 持作銷售已落成物業

所有持作銷售已落成物業均位於中國的租賃土地，租期為40年或以上。所有持作銷售已落成物業均按成本值列賬，且並無減值撥備。於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團若干持作銷售已落成物業已予抵押，作為貴集團獲授銀行貸款的抵押品（附註24）。

附錄一

會計師報告

20 貿易及其他應收款項

	附註	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 (附註(i)) . . .		1,579	2,166	1,866
減：呆賬準備				
(附註20 (a))		—	—	(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 (附註(ii)) . . .	31(d)			
— 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				
(附註(iii))				
— 向第三方承包商		112,748	66,152	41,723
— 向關聯方承包商	31(d)	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>

附註：

- (i) 貿易應收款項包括就銷售物業應收客戶的應收款及租金收入。銷售物業的所得款項乃根據相關買賣協議的條款以一次過付款或分期付款的方式作出。貿易應收款項的餘下結餘預期於一年內收回。貴集團的信貸政策詳情載於附註28(a)。
- (ii) 除於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%計息外，應收關聯方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (iii) 向承包商支付的預付款乃根據與建築承包商簽署的工程合約協定的付款條款作出，並就相關工程的完工進度轉撥至發展中物業。

(a) 減值虧損

賬齡分析

於報告期末，貿易及應收票據於其獲確認之日的賬齡分析如下：

	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
一年內	3,587	5,010	3,038
一至兩年	532	364	509
兩至三年	—	—	19

附錄一

會計師報告

並無逾期及並無減值的貿易及應收票據

於2013年、2014年及2015年12月31日，貿易及應收票據包括為數分別人民幣4,119,000元、人民幣5,374,000元及人民幣3,547,000元的款項，有關款項並無逾期及並無減值。

就貿易應收款項的減值虧損變動如下：

	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
於1月1日	—	—	—
已確認減值虧損	—	—	19
於12月31日	—	—	19

於2015年12月31日，貴集團為數人民幣19,000元的貿易應收款項（於2013年及2014年12月31日：無）被個別評定為減值，乃與面臨財困及拖欠款項的債務人有關。該等應收款項並非以任何抵押品或信貸升級產品作抵押。

21 受限制現金

	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
就下列各項抵押：			
— 發展中物業	2,158	2,164	2,168
— 銀行貸款（附註(i)）	1,837	35	1,906
總計	3,995	2,199	4,074

附註(i)：指於受一家銀行監管的託管銀行戶口內的現金結餘。

22 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	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
銀行存款及手頭現金			
— 手頭現金	152	234	149
— 銀行存款	143,845	135,461	142,842
	143,997	135,695	142,991

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團屬下各中國附屬公司的現金及銀行結餘不得自由換算為其他貨幣，並受中國外匯管制規例及結匯、售匯及付匯管理規定所限制。

附錄一

會計師報告

(b) 除稅前（虧損）／溢利與營運所用現金的對賬：

	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
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
就下列作出調整：			
— 折舊及攤銷	3,805	4,677	5,166
— 就貿易及其他應收款項 作出的減值虧損準備	—	—	19
— 財務成本	37,162	2,072	14,374
— 利息收入	(12,319)	(1,246)	(13,467)
— 應佔聯營公司虧損	3,120	2,077	640
— 出售合營企業收益	—	—	(6,922)
— 出售附屬公司收益	—	—	(12)
— 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			
現金淨額	<u>(371,344)</u>	<u>(809,770)</u>	<u>(432,489)</u>

(c) 毋須動用現金或現金等價物的融資活動：

	附註	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
削減股本	26	<u>(300,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

23 貿易及其他應付款項

	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
應付第三方款項			
— 貿易應付款項 (附註(i))	621,602	579,102	607,610
— 預收款	2,071,640	1,649,893	583,389
— 應計薪金	1,721	1,594	1,495
— 其他應付款項及應計費用	361,054	334,377	172,054
	<u>3,056,017</u>	<u>2,564,966</u>	<u>1,364,548</u>
應付關聯方款項 (附註31(d))			
— 貿易應付款項 (附註(i))	335,248	541,301	275,011
— 非貿易應付款項	333,298	691,758	1,075,994
	<u>668,546</u>	<u>1,233,059</u>	<u>1,351,005</u>
	<u>3,724,563</u>	<u>3,798,025</u>	<u>2,715,553</u>

(i) 於報告期末，貿易應付款項根據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
三個月內	750,709	753,906	550,170
三至六個月	6,992	14,423	142,666
六至十二個月	872	11,553	40,040
十二個月以上	198,277	340,521	149,745
	<u>956,850</u>	<u>1,120,403</u>	<u>882,621</u>

貿易應付款項主要指應付承包商款項。向承包商的付款根據進度及協定里程分期支付。貴集團一般保留5%作為保留金。

賬齡為十二個月以上的貿易應付款項主要指貴集團獲得土地使用證後更改地積比率的累計土地租賃費用。應付款項將於貴集團與地方當局達成共識後結算。

附 錄 一

會 計 師 報 告

24 貸款及借款

於報告期末，計息銀行貸款的還款情況如下：

	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
即期			
有抵押			
— 非即期銀行貸款的流動部分	183,772	505,878	485,000
	<u>183,772</u>	<u>505,878</u>	<u>485,000</u>
非即期			
有抵押			
— 銀行貸款	1,046,505	1,056,774	927,290
減：非即期銀行貸款的流動部分 . . .	(183,772)	(505,878)	(485,000)
	<u>862,733</u>	<u>550,896</u>	<u>442,290</u>
貸款及借款總計	<u>1,046,505</u>	<u>1,056,774</u>	<u>927,290</u>

貴集團即期及非即期銀行貸款的還款情況如下：

	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
一年內或於要求時	183,772	505,878	485,000
一年後但於兩年內	542,546	401,370	442,290
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>

附錄一

會計師報告

未償還貸款及借款的條款及條件如下：

	貨幣	名義利率 %	到期年份	於12月31日		
				2013年	2014年	2015年
				人民幣千元 賬面值	人民幣千元 賬面值	人民幣千元 賬面值
有抵押銀行貸款...	人民幣	7.07%	2014年	138,772	—	—
有抵押銀行貸款...	人民幣	7.38%-6.30%	2016年	296,213	277,800	199,387
有抵押銀行貸款...	人民幣	7.38%-6.30%	2017年	296,434	283,267	260,000
有抵押銀行貸款...	人民幣	7.38%-6.00%	2017年	—	238,159	297,903
有抵押銀行貸款...	人民幣	7.38%-6.30%	2017年	197,540	188,770	170,000
有抵押銀行貸款...	人民幣	7.38%-7.20%	2015年	117,546	68,778	—
				<u>1,046,505</u>	<u>1,056,774</u>	<u>927,290</u>

銀行貸款以下列資產作抵押：

	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
發展中物業(附註18).....	1,317,694	2,348,075	1,802,894
持作銷售已落成物業(附註19).....	—	—	762,003
投資物業(附註13).....	—	—	165,180
受限制現金(附註21).....	1,837	35	1,906
總計.....	<u>1,319,531</u>	<u>2,348,110</u>	<u>2,731,983</u>

25 匯總財務狀況表的所得稅

(a) 匯總財務狀況表的即期稅項資產／(負債)指：

	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
預付企業所得稅.....	87,170	86,625	22,215
預付土地增值稅.....	42,395	37,102	19,495
於匯總財務狀況表確認的 即期稅項資產.....	<u>129,565</u>	<u>123,727</u>	<u>41,710</u>
應付即期企業所得稅.....	(59,924)	(11,808)	(44,428)
應付即期土地增值稅.....	(187,778)	(73,298)	(55,053)
於匯總財務狀況表確認的 即期稅項負債.....	<u>(247,702)</u>	<u>(85,106)</u>	<u>(99,481)</u>

附錄一

會計師報告

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)

於有關期間，於匯總財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債) 組成部分及變動如下：

	因土地 增值稅撥備 而產生的 臨時差額 (附註1)	其他 臨時差額	未動用 稅項虧損 (附註2)	因業務 合併而 產生的重估	土地增值稅 (附註3)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日.....	43,429	7,746	3,090	(228,760)	(323,096)	(497,591)
計入／(扣除自) 匯總損益及						
其他全面收益表.....	(6,200)	6,721	12,165	3,206	4,246	20,138
透過收購一家附屬公司增添.....	—	827	5,287	(67,993)	—	(61,879)
於2013年12月31日.....	37,229	15,294	20,542	(293,547)	(318,850)	(539,332)
計入／(扣除自) 匯總損益表.....	(24,566)	610	262	6,025	3,307	(14,362)
於2014年12月31日.....	12,663	15,904	20,804	(287,522)	(315,543)	(553,694)
計入／(扣除自) 匯總損益表.....	(4,759)	671	(4,677)	19,676	44,540	55,451
於2015年12月31日.....	7,904	16,575	16,127	(267,846)	(271,003)	(498,243)

附註：

- (1) 「因土地增值稅撥備而產生的臨時差額」指就物業項目作出土地增值稅撥備款項的時間差異確認的遞延稅項資產。
- (2) 於確認及計量 貴集團於本期間或上期間蒙受虧損的附屬公司的遞延稅項資產時，管理層考慮該等附屬公司的預測未來應課稅收入。因此，由於 貴集團估計該等附屬公司的房地產發展項目應可能錄得足夠的未來應課稅溢利以支持動用， 貴集團於2013年、2014年及2015年12月31日確認遞延稅項資產分別人民幣20,542,000元、人民幣20,804,000元及人民幣16,127,000元。
- (3) 遞延稅項負債的「土地增值稅撥備」指因2008年收購三亞鳳凰新城確認為可識別負債的土地增值稅金額。

附錄一

會計師報告

	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
於匯總財務狀況表確認的			
遞延稅項資產淨額	73,065	49,371	40,606
於匯總財務狀況表確認的			
遞延稅項負債淨額	<u>(612,397)</u>	<u>(603,065)</u>	<u>(538,849)</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(p)所載的會計政策，於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團尚未就未動用稅項虧損分別人民幣9,335,000元、人民幣8,577,000元及人民幣2,600,000元確認遞延稅項資產。董事認為，應不大可能有未來應課稅溢利以抵銷該等附屬公司可供動用的虧損。

未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	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
2014年	758	—	—
2015年	5,977	5,977	—
2016年	<u>2,600</u>	<u>2,600</u>	<u>2,600</u>

26 股本

就本報告而言，於2013年1月1日、2013年、2014年及2015年12月31日的實繳資本指貴集團屬下各公司經撤銷於附屬公司的投資後的實繳資本總額。

於2013年8月20日，三亞鳳凰新城削減資本人民幣800百萬元的法律程序已完成。有關削減資本的付款於2011年、2012年及2013年分期支付。

於2015年7月27日，作為重組一部分，南京斯悅出售予中惠南京，以交換其於三亞鳳凰新城全部股權。因此，一項視為分派已於匯總權益變動表入賬（附註1(b)(i)）。

於2015年8月31日，貴公司於開曼群島註冊成立，已繳股本為零美元。

27 儲備及非控股權益

(a) 其他儲備

其他儲備來自最終控股股東以權益持有人身分進行的交易。結餘包括(i)控股股東角度的資產賬面淨值與各自附屬公司財務報表的資產賬面淨值的差異，及(ii)出售南京斯悅產生的視為分派人民幣471,727,000元與於完成出售時透過股本交換交易對銷的三亞鳳凰新城股本的差異（附註1(b)(i)）。

(b) 法定盈餘儲備

根據 貴集團現時屬下各中國附屬公司的組織章程細則，中國附屬公司必須把某個百分比按中國會計規則及法規釐定的除稅後溢利轉入一般公積金。提撥百分比由相關附屬公司的董事決定。此公積金可用來抵銷累計虧損或增加附屬公司的資本；除非公司被清盤，否則此公積金不得用作分派。

(c) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的是維護 貴集團持續經營的能力，從而撥付其房地產發展項目所需、為股東提供回報及為其他持份者帶來利益，以及維持理想的資本架構以降低資本成本。

貴集團管理資本的主要目的是維護 貴集團持續經營的能力，從而撥付其房地產發展項目所需、為股東提供回報及為其他持份者帶來利益，以及維持理想的資本架構以降低資本成本。

貴集團積極定期檢討及管理其資本架構，以在維持較高借款水平可能帶來較高股東回報與穩健資本狀況所提供的優勢及保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

於2013年、2014年及2015年 貴集團的一家附屬公司須遵守對外施加的資本規定。於2013年、2014年及2015年12月31日，並無該等資本規定的違規情況。

(d) 非控股權益

非控股權益指南京三龍於儋州雙聯的股本權益（附註3）。

28 財務風險管理及公平值

貴集團正常業務過程中涉及信貸、流動資金、利率及貨幣風險承擔。 貴集團承受的該等風險及 貴集團採用以管理該等風險的財務風險管理政策及措施在下文載述。

附錄一

會計師報告

(a) 信貸風險

貴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。貴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，而貴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。

貴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。

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

貴集團因貿易及其他應收款項產生的信貸風險的其他量化披露載於附註20。

(b) 流動資金風險

貴集團管理層持續審閱貴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，以監察貴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附註23及24中披露。

於2013年12月31日

	賬面值	合約現金流	一年內	一年以上但 少於兩年	兩年以上但 少於五年	五年以上
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款及借款.....	1,046,505	1,196,977	257,190	604,420	335,367	—
應付關聯方款項.....	668,546	668,546	668,546	—	—	—
貿易及其他應付款項 (不包括預收款).....	984,377	984,377	984,377	—	—	—
於2013年12月31日.....	<u>2,699,428</u>	<u>2,849,900</u>	<u>1,910,113</u>	<u>604,420</u>	<u>335,367</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

於2014年12月31日

	賬面值	合約現金流	一年內	一年以上但 少於兩年	兩年以上但 少於五年	五年以上
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款及借款.....	1,056,774	1,145,606	564,161	421,436	160,009	—
應付關聯方款項.....	1,233,059	1,233,059	1,233,059	—	—	—
貿易及其他應付款項 (不包括預收款).....	915,073	915,073	915,073	—	—	—
於2014年12月31日....	<u>3,204,906</u>	<u>3,293,738</u>	<u>2,712,293</u>	<u>421,436</u>	<u>160,009</u>	<u>—</u>

於2015年12月31日

	賬面值	合約現金流	一年內	一年以上但 少於兩年	兩年以上但 少於五年	五年以上
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貸款及借款.....	927,290	999,399	544,889	454,510	—	—
應付關聯方款項.....	1,351,005	1,351,005	1,351,005	—	—	—
貿易及其他應付款項 (不包括預收款).....	781,159	781,159	781,159	—	—	—
於2015年12月31日....	<u>3,059,454</u>	<u>3,131,563</u>	<u>2,677,053</u>	<u>454,510</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 利率風險

貴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，貴集團認為其對現金及現金等價物及已抵押存款無重大影響。

貴集團銀行貸款及借款的利率及還款期於財務資料附註24中披露。貴集團所有銀行貸款及借款均按不同利率訂立。貴集團並無進行任何對沖活動以管理其利率風險。

附錄一

會計師報告

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，貴集團的除稅後溢利將減少或貴集團的除稅後虧損將增加／貴集團的除稅後溢利將增加或貴集團的除稅後虧損將減少，及貴公司權益股東應佔總權益將減少／增加分別約人民幣3,924,392元、人民幣3,962,902元及人民幣3,477,336元。

以上敏感度分析乃假設於報告期末利率發生變動，並應用作重新計量貴集團所持非衍生金融工具承擔的浮動利率而令貴集團於報告期末承受現金流利率風險而對貴集團除稅後溢利（及保留溢利）及匯總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。

(d) 貨幣風險

貴集團差不多全部經營活動於中國進行，大部分交易以人民幣計值。匯率風險來自貴集團若干以港元計值的現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項。貴集團並無利用衍生金融工具對沖其外幣風險。貴集團定期檢討其外幣風險，並認為其外匯風險不大。

	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
現金及現金等價物.....	3,074	2,775	8
貿易及其他應收款項.....	656	1,611	1,619
貿易及其他應付款項.....	(41,080)	(41,688)	(44,780)
因已確認資產及負債產生的淨風險..	(37,350)	(37,302)	(43,153)

敏感度分析

假設人民幣兌港元波動5%，外幣敏感度分析乃根據貴集團於結算日的主要外幣風險淨額計算。

於2013年、2014年及2015年12月31日，倘人民幣兌港元升值5%，除稅後溢利將增加／除稅後虧損將減少，及累計虧損將減少分別人民幣1,867,000元、人民幣1,865,000元及人民幣2,159,000元。於相同日期，倘人民幣兌港元貶值5%，將產生相同的反向影響。此分析假設所有其他變數（尤其是利率）維持不變。

(e) 公平值

於2013年、2014年及2015年12月31日，貴集團所有重大金融資產及負債的眼面值與其公平值並無重大差別。

附錄一

會計師報告

其他金融資產及負債

到期日短於一年的金融資產及負債（包括貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及貿易及其他應付款項）由於很短時間內到期，因此其賬面值與其公平值相若。所有其他金融資產及負債均作貼現以釐定其公平值。

29 承擔

與開發開支相關的承擔

於2013年、2014年及2015年12月31日，未於財務資料中計提撥備的已作出承擔如下：

	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
已訂約但未撥備	687,016	456,239	126,797
已授權但未訂約	1,257,906	883,733	512,733

30 或然負債

(a) 按揭融資擔保

貴集團為若干銀行就 貴集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則 貴集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。 貴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或買家結清按揭貸款之日（以較早者為準）止。

於報告期末， 貴集團就授予 貴集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

	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
就授予 貴集團物業買家的 按揭融資向銀行提供的擔保	—	—	65,058

董事認為， 貴集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為 貴集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回 貴集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公允市值足以彌補 貴集團所擔保的未償還按揭貸款。

附錄一

會計師報告

貴集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為董事認為其公平值甚低。

(b) 就銀行貸款作出的抵押

若干發展中物業已予抵押，作為關聯方及第三方獲授予銀行貸款的抵押品（附註18(a)）。

此外，於2014年11月28日，南京嘉沛將其所持海南南海翔龍的權益股份抵押，作為銀行貸款總額人民幣92百萬元的抵押品。該抵押於2015年內已獲解除。

(c) 訴訟

於2015年12月31日，貴集團為於日常業務過程中產生的法律訴訟的被告人。儘管目前未能確定該等或然事項、訴訟或其他法律程序的結果，管理層相信，任何相關負債將不會對貴集團的財務狀況或財務表現有任何重大不利影響。

31 重大關聯方交易

除財務資料其他部分披露的關聯方資料外，貴集團於有關期間訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於有關期間，與以下各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與 貴集團的關係
南京惠智安裝工程有限公司（「南京惠智」）	最終控股股東控制的實體
南京中惠建築工程有限公司（「南京中惠建築」）	最終控股股東控制的實體
中惠南京房地產開發有限公司（「中惠南京」）	最終控股股東控制的實體
南京翠屏建築有限公司（「南京翠屏」）	最終控股股東控制的實體
南京迪壘工程設計諮詢有限公司（「南京迪壘」）	最終控股股東控制的實體
日朗景觀設計有限公司（「日朗景觀」）	最終控股股東控制的實體
南京嘉協投資管理諮詢有限公司（「南京嘉協」）	最終控股股東控制的實體

附 錄 一

會 計 師 報 告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
樂山惠智科技發展有限公司（「樂山惠智」）	最終控股股東控制的實體
中惠（中國）置業集團有限公司（「中（中國）置業」）	最終控股股東控制的實體
南京中萬凱建築工程有限公司（「南京中萬凱」）	最終控股股東控制的實體
連雲港惠柯建設開發有限公司（「連雲港惠柯」）	最終控股股東控制的實體
中惠（海南）置業有限公司（「中惠（海南）」）	最終控股股東控制的實體
南京恒誼信業投資管理有限公司（「南京恒誼信業」）	最終控股股東控制的實體
中惠（中國）投資有限公司（「中惠（中國）投資」）	最終控股股東控制的實體
中惠（江蘇）裝飾園林工程有限公司（「中惠（江蘇）」）	最終控股股東控制的實體
南京恒紀達工程設計諮詢有限公司（「南京恒紀達」）	最終控股股東控制的實體
連雲港惠能基礎建設工程有限公司（「連雲港惠能」）	最終控股股東控制的實體
南京茂恒工程設計諮詢有限公司（「南京茂恒」）	最終控股股東控制的實體
海南中寰房地產開發有限公司（「海南中寰」）	最終控股股東控制的實體
南京博肯企業策劃諮詢有限公司（「南京博肯」）	最終控股股東控制的實體
南京天惠通達企業策劃諮詢有限公司（「南京天惠」）	最終控股股東控制的實體
翠屏國際控股有限公司（「翠屏國際」）	最終控股股東控制的實體
南京道同投資管理有限公司（「南京道同」）	由最終控股股東控制的集團的 聯營公司

附錄一

會計師報告

關聯方名稱	與 貴集團的關係
南京惠耀裝飾公司（「南京惠耀」）	由最終控股股東控制的集團的聯營公司
南京銀廣房地產開發有限公司（「南京銀廣」）	貴公司合營企業
南京銀卓房地產開發有限公司（「南京銀卓」）	貴公司合營企業
文昌城投中惠投資有限公司（「文昌城投中惠」）	貴公司聯營公司
南京三龍水泥有限責任公司（「南京三龍」）	少數股東
范文燦	主要管理層成員
周莉	主要管理層成員
吳莉娟	主要管理層成員

(b) 主要管理人員薪酬：

	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
工資、薪金及其他福利	940	984	1,150
退休計劃供款	—	—	—
	<u>940</u>	<u>984</u>	<u>1,150</u>

上述支付予主要管理人員的酬金載於「員工成本」（附註7(b)）。

(c) 與關聯方的交易

	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
廣告及顧問服務（附註(i)）	14,512	9,498	—
工程及顧問服務（附註(ii)）	232,411	248,599	276,732
與股東進行的資金安排（附註(iii)） . .	625,677	824,373	719,502
利息收入	—	—	13,149
股息分派	<u>—</u>	<u>489,630</u>	<u>29,667</u>

附錄一

會計師報告

(i) 廣告及顧問服務

於有關期間，貴集團自下列關聯方獲得廣告及顧問服務：

	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
南京博肯	4,826	4,577	—
南京天惠	9,686	4,921	—
總計	14,512	9,498	—

(ii) 工程及顧問服務

於有關期間，貴集團自下列關聯方獲得工程服務：

	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
南京惠智	220,274	225,699	247,054
南京中惠建築	—	8,286	6,785
南京恒紀達	7,880	9,329	—
連雲港惠能	—	5,185	18,930
南京茂恒	3,321	—	—
南京迪壑	936	—	—
南京道同	—	100	—
南京惠耀	—	—	3,963
總計	232,411	248,599	276,732

以上貴集團與其關聯方的交易主要包括建築公司就貴集團發展中物業提供與土方工程、景觀設計及建造工程相關的工程服務，該等建築公司亦受最終控股股東所控制。

董事確認，除南京惠智提供的建造服務外，以上交易於貴公司股份在聯交所[編纂]後不會繼續進行。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(iii) 與股東進行的資金安排

於有關期間，貴集團有資金安排來自（給予）以下股東，其現金流入／（流出）淨額如下：

	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
中惠南京	589,932	979,785	626,452
南京三龍	35,745	(155,412)	93,050
總計	625,677	824,373	719,502

(d) 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	1,278,218	298,433	—
南京惠智	—	1,070	—
南京翠屏	92,800	92,800	—
南京銀廣	—	33,654	—
南京銀卓	—	30,000	—
南京中惠建築	220,947	213,320	9,950
連雲港惠能	143,131	169,756	—
中惠（中國）置業	10,030	10,030	—
范文燦女士	245	5,166	68
周莉女士	—	710	5
吳莉娟女士	1,580	1,580	—
海南中寰	1,252	200	200
其他	1,712	2,667	2,696
	1,749,915	859,386	12,919
應收票據：			
中惠南京	—	1,400	—
預付款：			
南京中惠建築	964	—	—
南京惠智	14,758	713	87,443
南京博肯	5,171	1,329	1,329
南京天惠	98	98	98
南京惠耀	—	480	—
南京迪墾	—	150	199
南京茂恒	—	220	220
	20,991	2,990	89,289

附錄一

會計師報告

應付關聯方款項

	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
貿易相關：			
南京惠智.....	307,006	510,572	237,074
南京茂恒.....	9,848	9,810	943
南京天惠.....	3,308	5,224	5,194
連雲港惠能.....	4,586	4,647	23,577
南京恒紀達.....	6,655	5,000	3,236
中惠（江蘇）.....	1,604	1,426	1,426
南京中惠建築.....	—	2,847	1,875
南京迪壑.....	1,326	1,325	1,236
樂山惠智.....	—	450	450
南京博肯.....	515	—	—
日朗景觀.....	400	—	—
	<u>335,248</u>	<u>541,301</u>	<u>275,011</u>
非貿易相關：			
應付以下公司的股息：			
中惠南京.....	—	489,630	489,630
應付以下公司的其他應付款項：			
南京三龍.....	257,767	100,637	180,609
中惠南京.....	—	—	328,019
中惠（中國）置業.....	13,676	13,676	13,676
南京恒誼信業.....	20,000	20,000	—
翠屏國際.....	30,469	30,469	41,972
南京中萬凱.....	—	11,760	—
南京惠智.....	3,872	17,983	—
中惠（海南）.....	1,479	1,479	—
中惠（江蘇）.....	—	—	16,279
南京嘉協.....	4,900	4,900	4,900
連雲港惠柯.....	49	56	36
其他.....	1,086	1,168	873
	<u>333,298</u>	<u>691,758</u>	<u>1,075,994</u>

附註：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。除於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%計息外，於2013年、2014年及2015年12月31日應收／應付關聯方的非貿易款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

附錄一

會計師報告

(e) 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發展中物業已於2015年內獲悉數解除。

(f) 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
貸款及借款			
— 由楊敏擔保	—	238,159	—
— 由中惠南京擔保	296,213	277,800	—

關聯方就 貴集團的貸款及借款作出的擔保已於2015年內獲解除。

32 會計估計及判斷

編製匯總財務資料所用的估計及判斷乃持續評估，並建基於過往經驗及其他因素，當中包括視乎具體情況對未來事件作出相信為合理的預期。

附註28載有有關金融工具公平值相關假設及其風險因素的資料。估計不確定性的主要來源如下：

(a) 撇減物業開發存貨

誠如附註1(m)所闡述， 貴集團的持作未來開發土地、發展中物業及持作銷售已落成物業乃按成本與可變現淨值中的較低者列賬。基於 貴集團近期的經驗以及標的物業的性質， 貴集團估計售價、發展中物業的竣工成本以及出售物業將產生的成本。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可能須對持作銷售已落成物業、持作未來開發物業及待售發展中物業計提撥備，而計提撥備時須使用判斷及估計。倘預期有別於原估計，則有關物業於估計發生變動期間的賬面值及撥備將作相應調整。

鑒於中國物業市場波動不定而個別物業性質鮮明，以成本及收入計算的實際結果可能較報告期末所估計者有所增減。撥備的任何增減將影響未來年度的損益。

(b) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產乃根據預期變現或結算資產賬面值方式，以報告期末已制訂或大致制訂的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時對預期應課稅溢利作出估計，當中涉及有關貴集團經營環境的多項假設，並須董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動，將可能影響將予確認遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的純利。

(c) 土地增值稅撥備

如附註8(b)所闡述，貴集團已根據相關中國稅務法律法規所載規定對土地增值稅估計、作出及計入稅項撥備。土地增值稅實際稅負由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，且稅務機關可能反對計算土地增值稅撥備的基準。由於計算取決於最終評稅，釐定撥備水平須行使重大判斷。由於地方稅務局對土地增值稅計算基準的詮釋存在不確定性，實際結果或高於或低於報告期末估計者。實際結果／估計的任何增減均將影響作出該等決定期間的所得稅撥備。

貴集團在決定即期及遞延稅項的金額時已考慮稅務狀況不確定性的影響及是否有額外稅項與利息須繳付。上述評估依據估計及假設並可能涉及一系列有關未來事件的判斷。貴集團可能有新資訊導致對現有稅項負債是否充足而改變其判斷，若決定更改稅項負債將影響期內的所得稅費用。

(d) 確認及分配發展中物業的建築成本

施工期的物業開發成本入賬列為發展中物業，並將於確認物業銷售時轉撥至損益。最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由貴集團根據管理層的最佳估計累算。

於開發物業時，貴集團一般將開發項目分為多期。與開發某期直接相關的特定成本入賬記錄為該期成本。各期的共同成本根據各期估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或如上文所述並不可行，則共同成本按可銷售面積分配至各期。

如最終成本結算及相關成本分配有別於初始估計，開發成本及其他成本的任何增減將影響未來年度的損益。

附錄一

會計師報告

(e) 投資物業估值

投資物業的公平值乃根據在所估值物業所處地區及類別方面具備合適認可專業資格及經驗的外間及獨立物業估值師所進行的估值而估計。估值使用市場回報率，根據於租期內的收入預測及開支流量以反映（如適用）同類物業的可比較銷售或估計市值。

33 母公司及最終控股方

於2015年12月31日，董事認為，貴集團的最終控股方為楊敏先生。於2016年4月8日重組完成後，中嘉（國際）及中澤（國際）分別成為貴集團的直接母公司，而楊敏先生仍為貴集團的最終控股方。

34 已頒佈但於2015年1月1日開始期間尚未生效的修訂、新準則及詮釋的潛在影響

截至本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下於2015年1月1日開始的會計年度尚未生效，且尚未應用於編製本財務資料的新準則、準則修訂及詮釋。

於該等發展中，以下各項與可能有關貴集團營運及財務資料的事宜有關：

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則年度改進：2012年至2014年周期	2016年1月1日
香港財務報告準則第14號－監管遞延賬戶	2016年1月1日
香港財務報告準則第11號（修訂）－ 收購合營業務權益的會計處理	2016年1月1日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂）－ 可接受折舊及攤銷方式的澄清	2016年1月1日
香港會計準則第27號（修訂）－獨立財務報表的權益法	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂）－ 投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂）－投資實體：應用綜合 入賬的例外	2016年1月1日
香港會計準則第1號（修訂）－披露計劃	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號－客戶合約收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號－金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號－租賃	2019年1月1日

貴集團現正評估該等修訂預期對首次應用期間的影響。迄今認為，除下文所載者外，上述各項的採納應不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的現有指引。香港財務報告準則第9號載有金融工具分類及計量的經修訂指引、計算金融資產減值的預期信貸虧損新模型及新的一般對沖會計要求。該準則亦繼續採用香港會計準則第39號的金融工具確認及取消確認指引。

香港財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始的年度會計期間生效。

香港財務報告準則第15號客戶合約收入

香港財務報告準則第15號確立釐定是否確認、確認多少及何時確認收入的完備框架。該準則取代現有收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及香港國際財務報告詮釋委員會第13號客戶忠誠度計劃。其亦載有何時資本化成本或履行未按其他標準另行處理的合約的指引，並包括經擴大的披露要求。

香港財務報告準則第15號於2018年1月1日或之後開始的年度會計期間生效。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號引進單一承租人會計模型，據此除例外情況外，就所有租賃確認資產及負債。該準則取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋（包括香港財務報告詮釋第4號），以釐定某項安排是否包括租賃。

貴集團並無計劃提早採納上述新準則或修訂。就香港財務報告準則第9號、15號及16號而言，鑒於 貴集團尚未完成評估有關準則或修訂對 貴集團的全面影響，因此其對 貴集團營運業績及財務狀況的可能影響並未確定。

附 錄 一

會 計 師 報 告

35 附屬公司法定財務報表的資料

以下 貴集團現時屬下各公司於截至2013年、2013年及2015年12月31日止三個年度各年，或自其各自的收購／成立日期以來（以期間較短者為準）的法定財務報表，已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則或中國企業適用的相關會計規則及法規編製，並已於有關期間經下表所示各法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	法定核數師
三亞鳳凰新城實業有限公司*	截至2013年、2014年及2015年 12月31日止年度	上海普道兢實會計師事務所
三亞鳳凰水韻房地產開發 有限公司*	截至2013年及2014年 12月31日止年度	上海普道兢實會計師事務所
	截至2015年12月31日止年度	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合夥) 上海分所
海南南海翔龍房地產開發 有限公司*	截至2013年及2014年 12月31日止年度	上海普道兢實會計師事務所
	截至2015年12月31日止年度	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合夥) 上海分所
連雲港泰盛城市發展 有限公司*	截至2013年、2014年及2015年 12月31日止年度	連雲港五星會計師事務所
連雲港隆基置業有限公司*	截至2013年、2014年及2015年 12月31日止年度	連雲港五星會計師事務所
南京百瑞澤置業有限公司*	截至2013年12月31日 止年度	上海兢實會計師事務所
	截至2014年12月31日 止年度	上海普道兢實會計師事務所
	截至2015年12月31日 止年度	江蘇蘇瑞華會計師事務所 有限公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	財政期間	法定核數師
三亞惠新貿易有限公司*	截至2013年、2014年及2015年 12月31日止年度	上海普道兢實會計師事務所
南京嘉沛投資管理諮詢 有限公司*	截至2013年12月31日 止年度	上海兢實會計師事務所
	截至2014年12月31日止年度	上海普道兢實會計師事務所
	截至2015年12月31日止年度	江蘇蘇瑞華會計師事務所 有限公司
三亞中澤凱實業有限公司*	截至2013年、2014年及2015年 12月31日止年度	上海普道兢實會計師事務所
儋州雙聯房地產開發有限公司*	截至2013年12月31日止年度	海南佳合信會計師事務所
	截至2014年及2015年12月31日 止年度	海南立信長江會計師事務所
中嘉（香港）投資建設 有限公司	截至2013年、2014年 及2015年12月31日止年度	畢馬威會計師事務所
正時集團有限公司	截至2013年、2014年 及2015年12月31日止年度	畢馬威會計師事務所
中澤（香港）投資有限公司	截至2013年、2014年 及2015年12月31日止年度	畢馬威會計師事務所

* 該等實體均為中國有限責任公司。該等公司的官方名稱是中文。

C 期後事件

1 集團重組

為籌備 貴公司股份在聯交所主板[編纂]， 貴集團屬下各公司已進行重組，以整頓 貴集團架構。誠如本文件「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。重組後， 貴公司成為 貴集團的控股公司。

2 [編纂]

根據 貴公司股東於2016年6月22日通過的書面決議案，待 貴公司股份溢價賬因「股本」一節所載的 貴公司股份[編纂]而錄得進賬後，董事獲授權透過對 貴公司股份溢價賬的進賬額人民幣[編纂]元資本化，向於本文件日期名列 貴公司股東名冊的股東配發及發行合共[編纂]股股份，並按面值入賬列作繳足。

3 [編纂]股權激勵計劃

貴集團於2016年1月5日為其高級管理人員（「目標參與者」）採納[編纂]股權激勵計劃，據此最終控股股東將 貴集團附屬公司三亞惠新的17.5%權益股份授予目標參與者作為獎勵。根據[編纂]股權激勵計劃，當符合若干條件而歸屬所獎勵的股份時，目標參與者可選擇按零成本購入獎勵股權。

由於[編纂]股權激勵計劃於2015年12月31日之後採納，因此對 貴集團截至2015年12月31日止年度的匯總損益及其他全面收益表並無產生財務影響。

D 其後財務報表

貴公司及其附屬公司概無編製2015年12月31日後任何期間的經審核財務報表。

此致

海藍控股有限公司
列位董事

海通國際資本有限公司 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2016年6月30日