

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Hailan Holdings Limited

海藍控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）以及證券及期貨事務監察委員會（「委員會」）的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本。當中所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向海藍控股有限公司（「本公司」）、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站刊登本文件或其補充、經修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員須於香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。無法保證本公司將會進行發售；
- (c) 本文件或其補充、經修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並非向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或包銷商概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或招攬購買任何證券；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司未曾亦將不會根據1933年美國證券法（經修訂）或美國任何州證券法律登記本文件所述任何證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕該公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長登記的本公司招股章程作出投資決定，而招股章程將於發售期內派發予公眾人士。

重要文件

閣下如對本文件的內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。



Hailan Holdings Limited 海藍控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

根據[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股股份（或會因行使[編纂]而更改）
[編纂]數目：[編纂]股股份（或會重新分配）
[編纂]數目：[編纂]股股份（或會重新分配及
因行[編纂]而更改）
最高[編纂]：每股[編纂][編纂]港元，
另加1%經紀佣金、0.0027%證監會
交易徵費及0.005%聯交所交易費
（須於申請時以港元繳足，並可予退還）
面值：每股股份0.01港元
股份面值：[編纂]

獨家保薦人、[編纂]
[編纂]



海通國際資本有限公司

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不會就本文件全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。本文件連同本文件「附錄六－送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述的文件，已遵照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

[編纂]（代表香港包銷商）與我們預期於定價日協定[編纂]。定價日預期約為[編纂]或有關各方可能協定的較後日期，惟無論如何不遲於[編纂]。本公司將於確定[編纂]後在切實可行情況下盡快在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）作出公佈。[編纂]不會超過每股[編纂]港元且預期不低於每股[編纂][編纂]港元。投資者於申請[編纂]時須支付最高[編纂]每股[編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（倘[編纂]低於每股[編纂][編纂]則可予退還）。[編纂]（代表香港包銷商）經我們同意可於[編纂]截止遞交申請當日上午或之前，隨時調低本文件上述[編纂]數目及／或指標[編纂]範圍。在此情況下，調低[編纂]數目及／或指標[編纂]範圍的通知將在作出調低決定後在切實可行情況下盡快刊登於南華早報（英文）及香港經濟日報（中文），惟無論如何不遲於[編纂]截止遞交申請當日上午。倘在[編纂]截止遞交申請當日之前已遞交[編纂]的申請，則即使[編纂]數目及／或指標[編纂]範圍已調低，該等申請其後可以撤銷。倘[編纂]與我們基於任何原因截至[編纂]仍未協定[編纂]，則[編纂]不會進行，並將告失效。

有意投資[編纂]的人士須注意，倘股份開始在聯交所買賣當日上午8時正（香港時間）前任何時間發生本文件「包銷－終止理由」一節所述任何事件，則香港包銷商有權透過[編纂]（代表香港包銷商）向我們發出書面通知，終止彼等於香港包銷協議項下的責任。

有意投資者在作出投資決定前，務請審慎考慮本文件所載的所有資料，包括但不限於本文件「風險因素」一節所載的風險因素。

[編纂]並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內發售或出售、抵押或轉讓，惟[編纂]可根據美國證券法S規例在美國境外發售、出售或交付。

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

致投資者的重要告示

本文件由海藍控股有限公司僅為[編纂]及[編纂]而刊發，除本文件根據[編纂]提呈的[編纂]外，並不屬出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本文件不得用作亦不屬在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區[編纂][編纂]，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本文件。在其他司法權區就[編纂]的派發本文件以及提呈和銷售[編纂]須受到限制，除非獲得該等司法權區適用的證券法根據相關證券監管部門的登記或授權准許或豁免，否則不得就公開發售目的派發本文件以及提呈及銷售[編纂]。

閣下作出投資決定時，僅應依賴本文件及[編纂]所載的資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本文件所載內容不符的資料。閣下不應將本文件及[編纂]以外的任何資料或陳述視為已獲我們、[編纂]、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、任何包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或彼等的任何代表或參與[編纂]的任何其他人士授權所提供的資料或陳述而加以依賴。

頁次

預期時間表	i
概要及摘要	1
釋義	11
前瞻性陳述	35
風險因素	36
獲豁免遵守上市規則及獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例	65
有關本文件及[編纂]的資料	67
董事及參與[編纂]的各方	70

目 錄

	<u>頁次</u>
公司資料.....	73
行業概覽.....	75
中國監管概覽	90
歷史、重組及集團架構.....	129
業務	148
與控股股東的關係	210
關連交易.....	221
董事及高級管理層	231
主要股東.....	243
股本	244
財務資料.....	248
未來計劃及所得款項用途	314
包銷	315
[編纂]的架構	324
如何申請[編纂]	331
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VI-1

概要及摘要

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

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

概覽

我們是一家房地產發展商，主要專注在海南省開發住宅物業項目。於最後實際可行日期，我們就我們的發展項目擁有總地盤面積1,173,189.9平方米及總建築面積約1.6百萬平方米的土地使用權。

本集團的房地產發展項目位於海南省三亞、海口及儋州，而海南省是具有低空氣污染的唯一熱帶省份，且對遊客交通便利，是知名旅遊熱點，我們相信，這能使本集團可針對來自氣候較冷的東北部及中國其他地區的買家，作為我們的主要客戶來源。根據戴德梁行報告，以2014年及2015年的銷售額計算，我們是三亞十大房地產發展商之一，而於有關期間，三亞佔海南省房地產發展行業的市場份額分別為21.1%及20.7%。海南省銷售的商品房總建築面積由2010年8.5百萬平方米增至2015年10.5萬百方米，複合年增長率4.3%。海南省銷售的商品房的總銷售額由2010年人民幣747億元增至2015年人民幣983億元，複合年增長率5.6%。

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

我們的房地產發展項目位於(i)三亞（海南島的最南端）；(ii)海口（位於海南島北部）；及(iii)儋州（位於海南島西北部）。於最後實際可行日期，我們有六個正處於不同發展階段的房地產發展項目。下表載列我們發展項目的簡介。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的發展項目」一節。

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

概要及摘要

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

業務模式

我們的主要收入源自銷售我們所發展的物業。由於財務資源相當有限，中小型房地產發展商（如我們）沒有累積大量土地儲備。我們有意在海南省專注發展大型優質住宅物業。我們將分階段發展我們的房地產發展項目，並只於擁有足夠財務資源下方收購項目以進行發展。根據此業務模式，我們定期對潛在發展項目進行市場研究，並在合適市況下積極尋找和抓緊機會。有關詳情，請參閱本文件「業務－土地收購」一節。

主要經營統計數據

我們的房地產發展項目組合

下表載列我們於2016年1月31日的房地產發展項目組合概要。有關其他詳情，請參閱本文件「業務」一節。

項目區域	項目公司	地盤面積 (平方米)	已落成				發展中				待未來發展
			已落成 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	餘下未出售		持作投資的 建築面積 (平方米)	發展中的 建築面積 (平方米)	已預售的		已規劃 建築面積 (平方米)
					單位可銷售 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)			可銷售 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	
三亞鳳凰水城南岸一期	三亞鳳凰新城	189,921.7	278,247.4	230,851.2	4,993.1	-	-	-	-	-	
• 低層公寓			23,853.0	14,661.6	442.7	-	-	-	-	-	
• 多層公寓			77,656.1	67,558.5	2,840.7	-	-	-	-	-	
• 中高層公寓			44,640.3	41,351.6	1,293.7	-	-	-	-	-	
• 高層公寓			119,997.9	107,279.5	415.9	-	-	-	-	-	
• 停車場及配套設施			12,100.1	-	-	-	-	-	-	-	
三亞鳳凰水城南岸二期	三亞鳳凰新城	356,572.1	-	-	-	-	-	-	-	617,580.00	
三亞鳳凰水城左岸	三亞鳳凰水韻	139,797.7	169,400.6	111,939.7	92,324.9	11,774.8	96,480.6	48,955.4	24,083.4	-	
• 多層公寓			96,943.8	77,138.7	65,291.9	-	-	-	-	-	
• 中高層公寓			71,499.4	34,800.9	27,033.1	11,436.5	48,955.4	48,955.4	24,083.4	-	
• 停車場及配套設施			957.4	-	-	338.2	47,525.2	-	-	-	
海口鳳凰水城一期	海南南海翔龍	25,480.2	-	-	-	-	45,790.3	26,371.5	-	不適用	
海口鳳凰水城二期	海南南海翔龍	61,761.0	-	-	-	-	-	-	-	48,173.8	
儋州鳳凰水城	儋州雙聯	399,657.2	-	-	-	-	-	-	-	704,312.8	

概要及摘要

由物業估值師所估值的本集團於2016年1月31日所估物業現狀下市值為人民幣7,291.6百萬百元。

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

競爭優勢

我們相信，我們具備以下競爭優勢：

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

我們的業務策略

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

合併財務資料概要

下表載列於2013年、2014年及2015年12月31日及截至該等日期止年度的合併財務資料概要（不包括儋州一期）。根據儋州雙聯股東之間的協議，儋州雙聯另一股東繼續管理、發展及承擔和享有儋州一期的風險及回報。儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，而儋州雙聯自收購日期起已全面併入本集團的合併財務報表。根據協議，由於本集團並無分享及承擔與儋州一期相關的任何風險及回報，因此儋州一期所產生的損益淨額、淨資產或負債，全部計入本集團合併損益及其他全面收益表內以及合併權益變動表的非控股權益。有關撇除儋州一期的詳情，請參閱本文件「財務資料－2. 儋州一期」一節。

概要及摘要

特選經營業績項目（不包括儋州一期）

	截至12月止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	192,451	790,369	1,402,686
毛利	75,868	388,532	414,390
來自持續經營業務的除稅前 (虧損)/溢利	(68,467)	295,531	350,150
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(75,625)	128,182	191,812
本公司權益股東應佔經調整 (虧損)/溢利淨額(附註)	(68,580)	128,816	182,371

附註：透過撇除並非於日常業務過程中產生的特殊項目予以調整，例如投資物業公平值收益、補貼收入、公司間貸款的相關財務收入及財務成本、出售合營企業及附屬公司收益、分佔聯營公司虧損、上市開支、已終止經營業務的溢利/(虧損)及相關稅務影響，以進行比較。有關調整，請參閱本文件「財務資料－經調整溢利/(虧損)淨額」一節。

營業額

我們的營業額主要是來自銷售物業所得款項。我們亦於2015年開始出租停車場及公寓，而於截至2015年12月31日止年度從中取得的收入為人民幣536,000元。下表載列於往績記錄期內產生的收入：

項目	截至12月31日止年度								
	2013年			2014年			2015年		
	交付的	每平方		交付的	每平方		交付的	每平方	
	建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	平均售價 ⁽³⁾	建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	平均售價 ⁽³⁾	建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	平均售價 ⁽³⁾
平方米	人民幣千元	人民幣	平方米	人民幣千元	人民幣	平方米	人民幣千元	人民幣	
銷售物業									
1. 三亞鳳凰水城									
南岸一期	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	463	12,500	26,998
多層公寓	-	-	-	90	930	10,333	22,676	810,064	35,723
中高層公寓	-	-	-	-	-	-	7,606	159,708	20,998
高層公寓	7,132	130,654	18,319	40,416	783,526	19,387	448	6,887	15,373
2. 三亞鳳凰水城左岸	-	-	-	-	-	-	17,622	412,991	23,436
多層公寓	-	-	-	-	-	-	9,999	279,185	27,921
中高層公寓	-	-	-	-	-	-	7,623	133,806	17,553
總計	9,058	192,451	21,247	40,675	790,369	19,431	48,815	1,402,150	28,724
租金收入									
1. 三亞鳳凰水城左岸	-	-	-	-	-	-	-	536	-

附註：

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

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

概要及摘要

銷售成本

下表反映我們於往績記錄期內出售物業的成本組成部分及各部分的單位成本：

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

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

毛利及毛利率

下表載列我們於往績記錄期內的毛利總額及毛利率：

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

毛利率由截至2013年12月31日止年度39.4%增至截至2014年12月31日止年度49.2%。該增加主要是由於銷售物業組合改變，截至2014年12月31日止年度大部分交付的建築面積為毛利率較高的高層公寓，截至2013年12月31日止年度我們較大部分交付的建築面積為毛利率較低的低層公寓所致。

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

概要及摘要

合併財務狀況表概要（不包括儋州一期）

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	6,943,576	6,549,926	5,006,231
流動負債	3,654,575	3,962,097	3,003,434
流動資產淨值	3,289,001	2,587,829	2,002,797
非流動資產	133,587	142,980	248,333
非流動負債	1,344,963	1,141,340	972,638
資產淨值	2,077,625	1,589,469	1,278,492

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

合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所用的現金淨額 ^(附註)	(327,739)	(770,111)	(425,321)
投資活動（所用）／產生的現金淨額	(91,206)	(165,238)	44,147
融資活動產生的現金淨額	355,673	1,018,037	389,642
現金及現金等價物（減少）／增加淨額	(63,272)	82,688	8,468
於1月1日的現金及現金等價物	104,022	40,751	123,439
年末的現金及現金等價物	40,750	123,438	131,906

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

概要及摘要

經營現金流

儘管截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度我們錄得負經營活動所得現金流量淨額分別人民幣327.7百萬元、人民幣770.1百萬元及人民幣425.3百萬元，經考慮我們可動用預售物業將獲得的現金來開發我們的發展項目、從[編纂]獲得的估計所得款項淨額及我們的備用銀行融資後，董事相信，我們具備充裕的營運資金，以應付我們目前及自本文件日期起計未來12個月所需。有關我們於往績記錄期內的經營現金流的詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流－經營活動產生的現金流」一節。

主要財務比率

下表載列於下列期間或所示日期的若干財務比率概要：

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

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

客戶

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

供應商

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

概要及摘要

近期發展

我們的業務營運於往績記錄期後維持穩定。截至2016年1月31日止一個月，我們預售的建築面積為5,620.0平方米，而同期建築面積為1,760.5平方米。於2016年1月26日，我們就一筆為數人民幣3,500百萬元的銀行貸款融資與中國工商銀行海南分行訂立五年期框架協議，以作項目發展之用。於2016年4月14日，我們從海口農村商業銀行股份有限公司Jinlian分行獲得一筆本金額為人民幣400百萬元的貸款，以償還三亞鳳凰水韻的銀行貸款。於2016年3月31日及2016年4月15日，我們分別根據信託融資協議從紫金信託有限責任公司及國投泰康信託有限公司獲得兩筆本金額各為人民幣500百萬元的貸款，以為我們的債項再融資。由於截至最後實際可行日期三亞鳳凰水城左岸的建築工程已部分完成，因此相關利息開支於三亞鳳凰水城左岸工程竣工時不會再資本化。這或會導致我們截至2016年12月31日止年度的利息開支上升。

並無重大逆轉

董事確認，自2015年12月31日以來及截至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景並無重大逆轉，且概無發生任何事件而會對我們載於本文件附錄一會計師報告中的經審核合併財務報表所示的資料有重大不利影響。

未來計劃及所得款項用途

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

我們目前擬按下列方式動用以上所得款項淨額：

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

有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

[編纂]開支

預期就[編纂]產生的總開支約為人民幣[編纂]元（包括包銷佣金），屬非經常性質。在往績記錄期內產生的[編纂]開支總額當中，約人民幣12.7百萬元已自2015年的合併損期及其他全面收益表中扣除。餘額約人民幣3.5百萬元記錄為預付款，有關預付款將於[編纂]後與股份溢價進行抵銷。本集團預期進一步產生[編纂]開支約人民幣[編纂]元。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－上市開支」一節。

概要及摘要

[編纂]的統計數字 (附註1)

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

附註：

1. 於[編纂]中[編纂]的股份將與已發行或將發行的所有股份享有同等權益，並將合資格獲得本文件日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。本列表的所有統計數字乃經考慮於[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
2. 市值乃根據[編纂]後預期將發行的[編纂]股股份（假設[編纂]未獲行使）計算。
3. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據緊隨完成[編纂]後預期將發行的[編纂]股股份計算。

主要風險因素概要

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

- 我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（尤其海南省）的表現，並可能受該等市場表現的不利影響。
- 我們於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度產生負經營現金流量淨額。若我們不能履行我們的付款責任，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。
- 我們於往績記錄期承受重大的債項水平，或對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。
- 我們可能無法按商業上可接受的價格或任何價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備。
- 未能向中國政府取得必要的證書、許可證、批准或牌照或在取得該等必要證書、許可證、批准或牌照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業發展業務的能力造成不利影響。
- 我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準。

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

違規事件的概要

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

概要及摘要

有關該等違規事件的詳情，請參閱本文件「業務－違規情況」一節。我們董事認為，該等違規事件將不會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。我們已加強內部監控並已執行加強內部監控政策和措施，以避免日後出現違規事件，有關詳情，請參閱本文件「業務－內部監控措施以確保日後合規」一節。

我們的控股股東

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

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

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

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「《第7號公告》」	指	國家稅務總局於2015年2月3日頒佈並生效的《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》
[編纂]	[編纂]	
「登記認購申請」	指	[編纂] 登記認購申請
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於〔●〕採納的組織章程細則（經不時修訂）
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會轄下的審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開放辦理一般銀行業務的日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本文件附錄五「法定及一般資料－A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料－3. 股東於〔●〕通過的書面決議案」一節所述將本公司股份溢價賬進賬額中部分款項撥作資本而發行股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算或一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「主席」	指	董事會主席
「重慶信託」	指	重慶國際信託股份有限公司（前稱重慶國際信託有限公司），一家於1984年10月22日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「中惠（中國）置業」	指	中惠（中國）置業集團有限公司，一家於1994年9月29日在中國註冊成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「中惠（海南）」	指	中惠（海南）置業有限公司，一家於2007年5月24日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「中惠（香港）」	指	中惠（香港）置業有限公司，一家於2007年8月27日在香港註冊成立的有限公司，由楊先生間接全資擁有
「中惠（江蘇）」	指	中惠（江蘇）裝飾園林工程有限公司，一家於1992年5月18日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「中惠控股」	指	中惠控股有限公司，一家於2007年8月13日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生直接全資擁有

釋 義

「《601號文》」	指	國家稅務總局頒佈並於 2009年10月27日 生效的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》
「《城市規劃法》」	指	全國人民代表大會常務委員會於 1989年12月26日 頒佈並於 2008年1月1日 廢止的《中華人民共和國城市規劃法》
「公司法」	指	開曼群島公司法（ 2013年 修訂本），經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	香港法例第 622 章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第 32 章公司（清盤及雜項條文）條例，自 2014年3月3日 起生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」或「我們」	指	海藍控股有限公司（前稱海藍旅遊控股有限公司），一家於 2015年8月31日 在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「工程施工合作框架協議」	指	本公司、南京惠智、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍及儋州雙聯之間所訂立日期為 2016年4月8日 的框架工程施工協議，詳請載於本文件「關連交易－非豁免持續關連交易－工程施工合作框架協議」一節
「建築服務」	指	南京惠智作為分包商向本集團提供，南京惠智符合資格執行的建築及安裝服務、防漏工程、裝修工程及服務、土方工程及其他相關服務

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本文件及上市且對本公司而言，指楊先生、中嘉（國際）及中澤（國際），將持有於緊隨完成[編纂]及資本化發行後本公司經擴大已發行股本的[編纂]%（假設[編纂]並無獲行使）
「契諾人」	指	楊先生、中嘉（國際）及中澤（國際）
「儋州」	指	海南省儋州市
「儋州一期」	指	位於儋州的發展項目第一期。位於儋州由儋州雙聯發展的項目分為一期（我們並無分佔其任何溢利及虧損、資產及負債）及二期（即儋州鳳凰水城）
「儋州雙聯」	指	儋州雙聯房地產開發有限公司，一家於2009年12月3日在中國成立的有限責任公司，分別由本公司間接擁有60%權益及由南京三龍直接擁有40%權益，而南京三龍由20名中國自然人（為獨立第三方）全資擁有
「彌償保證契據」	指	契諾人（作為彌償保證人）與及就本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）的利益於〔●〕就（其中包括）本文件附錄五「法定及一般資料－E.其他資料－1.稅項及其他彌償保證」一節所述有關稅項的若干彌償保證訂立的彌償保證契據
「不競爭契據」	指	契諾人與本公司（為其本身及就本集團各其他成員公司的利益）於〔●〕訂立的不競爭契據，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭承諾」一節

釋 義

「發展項目」	指	在海南省進行的住宅物業單位（不包括儋州一期）發展及銷售的所有發展項目，有關詳情載於本文件「業務－概覽」一節
「《開發條例》」	指	國務院頒佈並於1998年7月20日生效的《城市房地產開發經營管理條例》
「董事」	指	本公司董事或其任何一人
「戴德梁行」或 「物業估值師」	指	戴德梁行有限公司
「戴德梁行報告」	指	戴德梁行編製日期為〔●〕的行業研究報告
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅
「《企業所得稅法》」	指	全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》
「除外業務」	指	除外海南項目及非目標城市項目，有關詳情分別載於本文件「與控股股東的關係－除外業務－除外海南項目」及「與控股股東的關係－除外業務－非目標城市項目」等章節
「除外海南項目」	指	私人集團持有的位於海南省的兩個房地產發展項目，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－除外業務－除外海南項目」一節
「《徵收條例》」	指	國務院頒佈並於2011年1月21日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》
「《消防法》」	指	全國人民代表大會於2008年10月28日頒佈並於2009年5月1日生效的《中華人民共和國消防法》

釋 義

「《消防安全規定》」	指	中國公安部於2001年11月14日頒佈並於2002年5月1日生效的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「《外匯管理條例》」	指	國家外匯管理總局頒佈並於2008年8月5日生效的《中華人民共和國外匯管理條例》
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積

[編纂]

「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或視乎文義涉及本公司成為現有附屬公司的控股公司前的期間，則指在有關時間進行現時集團業務的實體，並不包括儋州一期，根據有關儋州雙聯的股東協議，儋州一期並我們所擁有
「海口」	指	海南省海口市
「海口博泰隆」	指	海口博泰隆房地產開發有限公司，一家於2004年7月20日在中國成立的有限責任公司，分別由楊先生間接擁有60%權益及由獨立第三方直接擁有40%權益
「海南工商局」	指	海南省工商行政管理局
「海南恆華」	指	海南恆華實業有限公司，一家於2005年9月27日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有

釋 義

「海南惠霖」	指	海南惠霖園林景觀工程有限公司，一家於2012年12月27日在中國成立的有限責任公司，緊接2015年9月17日取消註冊前分別由本公司間接擁有約12.46%、由楊先生間接擁有約2.64%、由執行董事周莉女士間接擁有約42.45%及由楊先生的母親間接擁有約42.45%權益
「海南南海翔龍」	指	海南南海翔龍房地產開發有限公司，一家於2002年4月18日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「《海南省關於調整房地產開發企業資質條件的通知》」	指	海南省人民政府辦公廳頒佈並於2013年11月1日生效的《海南省人民政府辦公廳關於調整房地產開發企業資質條件等有關問題的通知》(瓊府辦[2013]160號)
「海南省」	指	中國海南省
「海南中寰」	指	海南中寰房地產開發有限公司，一家於2004年3月11日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「[編纂]」	指	我們根據[編纂]按[編纂]初步提呈的[編纂]股[編纂]，或會根據本文件「[編纂]的架構」一節所述而重新分配
「[編纂]」		[編纂]
「香港證券登記處」	指	[編纂]
「香港包銷商」	指	本文件「包銷－[編纂]包銷商」一節所列[編纂]包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司、控股股東及香港包銷商等訂約方於2016年〔●〕月〔●〕日就[編纂]訂立的香港包銷協議
「《旅館業治安管理办法》」	指	國務院於1987年11月10日頒佈並於2011年1月8日修訂的《旅館業治安管理办法》
「惠州」	指	中國廣東省惠州市
「獎勵股權」	指	[編纂]股權激勵計劃項下三亞惠新貿易的獎勵股權
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、我們附屬公司或任何彼等各自的聯繫人的任何董事、最高行政人員及主要股東且與彼等概無關連的人士（定義見上市規則）

釋 義

「《出讓和轉讓暫行條例》」	指	國務院頒佈並於1990年5月19日生效的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》
「內部招標審查委員會」	指	本公司的內部招標審查委員會，有關詳情載於本文件「關連交易－有關工程施工合作框架協議的企業管治」一節
[編纂]		[編纂]
「[編纂]」	指	根據[編纂]初步[編纂]以供[編纂]的[編纂]股股份，連同可能因行使[編纂]而發行的任何額外股份（或會根據本文件「[編纂]的架構」一節所述而重新分配）
「國際包銷協議」	指	預期（其中包括）本公司、控股股東、[編纂]、獨家保薦人及國際包銷商於2016年〔●〕月〔●〕日或前後就[編纂]訂立的國際包銷協議
「國際包銷商」	指	[編纂]包銷商
「公里」	指	公里
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「《土地增值稅實施細則》」	指	財政部於1995年1月27日頒佈及執行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》

釋 義

「《土地增值稅通知》」	指	國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並自2007年2月1日起生效的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》
「《土地增值稅暫行條例》」	指	國務院於1993年12月13日頒佈並自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》
「最後實際可行日期」	指	2016年4月11日，即本文件付印前確定所載若干資料的最後實際可行日期
「樂山惠智」	指	樂山惠智科技發展有限公司，一家於2009年3月5日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「連雲港惠柯」	指	連雲港惠柯建設開發有限公司，一家於2005年9月8日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「連雲港惠能」	指	連雲港惠能基礎建設工程有限公司，一家於2005年11月30日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「連雲港嘉泰」	指	連雲港嘉泰建設工程有限公司（前稱連雲港嘉泰城市發展有限公司），一家於2006年4月6日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「連雲港隆基置業」	指	連雲港隆基置業有限公司，一家於2007年2月7日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「連雲港泰盛發展」	指	連雲港泰盛城市發展有限公司，一家於2009年11月18日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有

釋 義

「陵水」	指	陵水中銀發展有限公司，一家於1992年11月17日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
[編纂]		[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所董事會的上市小組委員會
[編纂]		[編纂]
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「《併購規定》」	指	六部委頒佈於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），乃獨立於聯交所創業板及與創業板並行運作
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於〔●〕採納的組織章程大綱（經不時修訂）
「建設部」	指	中國建設部或住房建設部的前身
「國土資源部」	指	中國國土資源部
「財政部」	指	中國財政部
「商務部」	指	中國商務部
「住房建設部」	指	中國住房和城鄉建設部
「楊先生」	指	楊敏先生，我們的執行董事、主席、本集團創辦人及其中一名控股股東

釋 義

「畝」	指	畝，中國計量單位，相當於666 ² /3平方米
「南京」	指	中國江蘇省南京市
「南京艾特凱頓」	指	南京艾特凱頓景觀設計有限公司，一家於2013年8月13日在中國成立的有限責任公司，於中澤（香港）於2016年1月20日向南京艾特凱頓其他股東（為獨立第三方）出售前由楊先生間接擁有10%權益
「南京百瑞澤」	指	南京百瑞澤置業有限公司，一家於2013年1月16日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「南京博肯」	指	南京博肯企業策劃諮詢有限公司，一家於2009年10月26日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京翠屏」	指	南京翠屏建設有限公司，一家於2010年4月29日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京迪壘」	指	南京迪壘工程設計諮詢有限公司，一家於2009年10月26日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京恒紀達」	指	南京恒紀達工程設計諮詢有限公司，一家於2010年9月26日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京恒誼信業」	指	南京恒誼信業投資管理有限公司，一家於2012年3月20日在中國成立的有限責任公司，分別由執行董事周莉女士及楊先生母親各自直接擁有50%權益

釋 義

「南京惠銀達」	指	南京惠銀達投資管理有限公司，一家於2012年4月11日在中國成立的有限責任公司，於2015年7月28日緊接三亞鳳凰新城向獨立第三方出售前由楊先生間接全資擁有
「南京惠智」	指	南京惠智建築安裝工程有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京嘉沛」	指	南京嘉沛投資管理諮詢有限公司，一家於2013年9月11日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「南京嘉協」	指	南京嘉協投資管理諮詢有限公司，一家於2012年4月18日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京茂恒」	指	南京茂恒工程設計諮詢有限公司，一家於2011年11月15日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京瑞柯」	指	南京瑞柯置業顧問諮詢有限公司，一家於2010年3月15日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京三龍」	指	南京三龍水泥有限責任公司，一家於2002年6月26日在中國成立的有限責任公司，由20名自然人（為獨立第三方）全資擁有
「南京斯悅」	指	南京斯悅投資有限公司，一家於2015年4月29日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有

釋 義

「南京天惠」	指	南京天惠通達企業策劃諮詢有限公司，一家於2010年9月26日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京銀廣」	指	南京銀廣房地產開發有限公司，一家於2014年4月18日在中國成立的有限責任公司，於2015年8月28日緊接南京百瑞澤向銀城地產集團股份有限公司（為獨立第三方）出售前由本公司間接擁有12%權益
「南京銀卓」	指	南京銀卓房地產開發有限公司，一家於2014年4月21日在中國成立的有限責任公司，於2015年9月4日緊接南京百瑞澤向銀城地產集團股份有限公司（為獨立第三方）出售前由本公司間接擁有11.9%權益
「南京優比」	指	南京優比環境藝術設計有限公司，一家於2013年8月13日在中國成立的有限責任公司，於2016年3月31日緊接中澤（香港）向獨立第三方出售前由楊先生間接擁有20%權益
「南京御銘行」	指	南京御銘行投資管理有限公司，一家於2015年10月14日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京中惠建築」	指	南京中惠建築工程有限公司，一家於2003年6月2日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「南京中萬凱」	指	南京中萬凱建築工程有限公司，一家於2013年9月9日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「國家發改委」	指	中國國家發展和改革委員會

釋 義

「《新租賃辦法》」	指	中華人民共和國住房建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》
「新富昌」	指	新富昌國際有限公司，一家於2009年7月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生直接全資擁有
「非目標城市」	指	南京及惠州
「非目標城市項目」	指	私人集團在南京及惠州進行的房地產業務，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－除外業務－非目標城市項目」一節
「《關於調整房地產交易環節契稅營業稅優惠政策的通知》」	指	中華人民共和國住房建設部、國家稅務總局及財政部於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《關於調整房地產交易環節契稅營業稅優惠政策的通知》(財稅[2016]第23號)
「《第37號通知》」	指	國家外匯管理局於2014年7月14日頒佈並生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「《第142號通知》」	指	國家外匯管理局於2008年8月29日頒佈並生效的《國家外匯管理局關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》

釋 義

「《第698號通知》」	指	國家稅務總局於2009年12月10日頒佈並於2008年1月1日生效的《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》
「全國人大」	指	中國全國人民代表大會
「[編纂]」	指	根據[編纂][編纂][編纂]及根據[編纂]發售[編纂]的每股[編纂]最終港元價格（不包括1%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費及0.005%的聯交所交易費），將根據本文件「[編纂]的架構－定價及分配」一節所詳述方式釐定
「[編纂]」	指	[編纂]及[編纂]，包括因行使[編纂]可能發行的額外股份
「[編纂]」	指	預期本公司授予[編纂]的[編纂]，據此，本公司可能被要求按最終[編纂]發行合計最高[編纂]股額外股份，以（其中包括）補足[編纂]的超額分配（如有），有關詳情載於本文件「[編纂]的架構－[編纂]」一節
「[編纂]」	指	本公司可能被要求根據[編纂]按[編纂]發行最高[編纂]股股份
「包士芳」	指	包士芳女士，楊先生的前妻
「中國人民銀行」	指	中國中央銀行中國人民銀行
「頂豐」	指	頂豐投資發展有限公司，一家於2010年1月5日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有

釋 義

「美凱」	指	美凱國際有限公司，一家於2007年10月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生間接全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有規定，僅就本文件而言，本文件中凡指中國並不適用於台灣、香港及中國澳門特別行政區
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及其部門，或如文義另有所指，則指其中任何一方
「中國法律顧問」	指	北京大成（廣州）律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「中國營運附屬公司」	指	三亞鳳凰水韻、三亞鳳凰新城、海南南海翔龍及儋州雙聯
「《預售管理辦法》」	指	建設部於1994年11月15日頒佈並於1995年1月1日生效的《城市商品房預售管理辦法》
「[編纂] 股權激勵計劃」	指	於2006年1月5日採納的[編纂]股權激勵計劃，其主要條款概要載於本文件附錄五「法定及一般資料—D.[編纂]股權激勵計劃」一節
「定價協議」	指	預期由本公司與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）於定價日前後訂立的協議，以釐定[編纂]
「定價日」	指	由[編纂]（代表[編纂]）與我們釐定[編纂]的日期，預期於[編纂]前後，無論如何不遲於[編纂]

釋 義

「私人集團」	指	由楊先生擁有的除本集團成員公司外的多家主要從事房地產發展的公司，有關詳情載於本文件「與控股股東的關係－除外業務」一節
「《物權法》」	指	全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》
「《資質管理規定》」	指	建設部於1993年11月16日頒佈並於2000年3月29日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》
「S規例」	指	美國證券法S規例
「《拆遷條例》」	指	國務院於2001年6月13日頒佈、於2001年11月1日生效，並於2011年1月21日廢止的《城市房屋拆遷管理條例》
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的企業重組，詳述於本文件「歷史、重組及集團架構－重組」一節
「購回授權」	指	給予我們董事購回股份的一般無條件授權，有關詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.本公司股東的書面決議案」及「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－6.股份購回」等章節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局

釋 義

「《衛生管理條例》」	指	國務院頒佈並於1987年4月1日生效的《公共場所衛生管理條例》
「三亞」	指	海南省三亞市
「三亞工商局」	指	海南省三亞市工商行政管理局
「三亞百櫟」	指	三亞百櫟度假公寓管理有限公司，一家於2013年1月22日在中國成立的有限責任公司，於2015年7月15日緊接三亞惠新貿易向南京惠銀達出售前由楊先生間接全資擁有
「三亞鳳凰海苑」	指	三亞鳳凰海苑投資有限公司，一家於2014年12月5日在中國成立的有限責任公司，於2015年12月1日緊接取消註冊前由楊先生間接全資擁有
「三亞鳳凰水韻」	指	三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司，一家於2009年10月21日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有約97%權益
「三亞鳳凰新城」	指	三亞鳳凰新城實業有限公司，一家於2007年7月11日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「三亞歡朋」	指	三亞歡朋酒店管理有限公司，一家於2015年4月16日在中國成立的有限責任公司，於2015年7月三亞鳳凰水韻向南京惠銀達出售前分別由三亞鳳凰水韻及五名獨立第三方擁有49%及51%權益
「三亞惠新貿易」	指	三亞惠新貿易有限公司，一家於2010年12月29日在中國成立的有限責任公司，分別由本公司擁有82.5%、楊金和先生擁有8.75%及方晶先生擁有8.75%的權益。楊金和先生及方晶先生以信託形式代楊先生持有三亞惠新貿易的股權

釋 義

「三亞匯喜」	指	三亞匯喜旅遊產業有限公司，一家於2007年2月5日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「三亞中澤凱」	指	三亞中澤凱實業有限公司，一家於2012年4月1日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有
「三亞海惠」	指	三亞海惠裝飾工程有限公司，一家在中國成立的公司，為我們的獨立第三方承包商
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
[編纂]		[編纂]
「獨家保薦人」	指	海通國際資本有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	[●]
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「蘇州卓成」	指	蘇州卓成房地產開發有限公司，一家於2002年5月31日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
「目標參與者」	指	周莉女士、黃安南先生、范文燦女士、吳莉娟女士、王濤先生、趙琳女士、陳祥先生及王培先生，彼等均為[編纂]股權激勵計劃的參與者，有關詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料－D.[編纂]股權激勵計劃」一節
「租賃協議甲」	指	南京百瑞澤與中惠南京之間訂立日期為2015年11月1日的租賃協議，詳情載於本文件「關連交易－租賃協議」一節
「租賃協議乙」	指	南京嘉沛與中惠南京之間訂立日期為2015年11月1日的租賃協議，詳情載於本文件「關連交易－租賃協議」一節
「租賃協議」	指	租賃協議甲與租賃協議乙
「正時」	指	正時集團有限公司，一家於2009年10月8日在香港註冊成立的公司，由本公司間接全資擁有
「往績記錄期」	指	本公司截至2015年12月31日止三個財政年度的期間
「商標特許權協議」	指	本公司與中惠南京於2016年4月8日訂立的商標特許權協議，內容關於在中國使用本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.知識產權－(c)本集團獲特許權的商標」一節所載的所有商標的非獨家特許權
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

釋 義

「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及服從其司法管轄的所有地區
「《城市房地產管理法》」	指	《中華人民共和國城市房地產管理法》
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「翠屏國際」	指	翠屏國際控股有限公司（前稱中惠置業建設有限公司），一家於2007年8月24日在開曼群島註冊成立的有限公司，由楊先生間接全資擁有
「我們」	指	本公司或本集團（視乎文義適用而定）
「文昌」	指	海南省文昌市
「文昌城投中惠」	指	文昌城投中惠投資有限公司，一家於2010年5月28日在中國成立的有限公司，分別由楊先生間接擁有60%權益及由文昌市城市建設投資有限公司（為獨立第三方）直接擁有40%權益

[編纂]

「西安信託」	指	長安國際信託股份有限公司（前稱西安國際信託有限公司），一家於1999年12月28日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方
--------	---	--------------------------------------------------------------

釋 義

「中惠南京」	指	中惠（南京）房地產開發有限公司，一家於1995年7月20日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「中嘉（香港）」	指	中嘉（香港）投資建設有限公司，一家於2012年11月28日在香港註冊成立的公司，由本公司直接全資擁有
「中嘉（國際）」	指	中嘉（國際）投資建設有限公司，一家於2012年11月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生直接全資擁有，為我們其中一名控股股東
「中嘉（國際）控股」	指	中嘉（國際）控股有限公司，一家於2015年8月12日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生間接全資擁有
「中澤（香港）」	指	中澤（香港）投資有限公司，一家於2011年9月20日在香港註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「中澤（國際）」	指	中澤（國際）投資有限公司，一家於2011年8月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生直接全資擁有，為我們其中一名控股股東
「中惠（中國）投資」	指	中惠（中國）投資有限公司，一家於2005年2月5日在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有
「%」	指	百分比

釋 義

於本文件內，中國法律法規、中國政府機構或在中國成立的公司或其他實體的官方中文名稱的英文翻譯僅供識別。中文名稱與英文翻譯如有歧異，概以中文名稱為準。

本文件中，除文義另有所指外，中國的「省」亦包括由中央政府直接管轄的少數民族自治區及直轄市。

本文件所載若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干表格所示的總計數字未必是其所包含數字的算術總和。

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述，由於其性質使然，或會受到重大風險及不明朗因素影響。該等前瞻性陳述包括（但不限於）有關以下各項的陳述：

- 本集團的業務及營運策略及實施該等策略的能力；
- 本集團的股息分派計劃；
- 本集團的資本承擔計劃；
- 我們的營運及業務前景，包括現有及／或新業務發展計劃；
- 原材料成本、價格波動及供應；
- 本集團的財務狀況；
- 中國物業及旅遊行業未來競爭環境；
- 有關法律及中國政府法規、我們發展或管理項目所在地區的政策及審批程序的變動的監管環境及中國物業及旅遊行業的整體行業前景；
- 中國物業及旅遊行業的未來發展及競爭環境。

與我們有關的「預計」、「相信」、「可以」、「預期」、「展望」、「擬」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「會」及類似詞彙（特別是於本文件「業務」及「財務資料」等章節）旨在識別上述多項前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於有關我們現時及日後業務策略及我們日後經營環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映管理層目前對未來事件的觀點，或會因應本文件所述風險因素等若干風險、不明朗因素及假設而改變。

除適用法例、規則及規例有規定外，無論是否因新資料、日後事件或其他因素，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述。因此，倘若出現上述一項或多項風險或不明朗因素或相關假設被證實為錯誤，則我們的財務狀況或會受到不利影響，而且可能與本文件所預計、相信或預期者有重大差別。因此，該等陳述並非日後表現的保證，閣下不應過分依賴該等前瞻性資料。本節所載警示聲明適用於本文件中所載所有前瞻性陳述。

於本文件內，有關我們或我們任何董事意向的陳述或提述均於本文件刊發日期作出。任何該等意向或會隨日後的發展而改變。

風險因素

有意投資者於作出有關[編纂]的任何投資決定之前，應當審慎考慮本文件所載的所有資料，特別是與投資本公司有關的以下風險及特別考慮因素。倘出現下述任何可能發生的事件或本公司未知悉的任何其他風險或不確定因素，本集團的業務、財務狀況及前景或會受到重大不利影響，股份的成交價亦可能因以上任何風險而下跌，而且閣下可能會損失全部或部分投資。

有關我們業務的風險

我們的業務及前景高度依賴中國物業市場（尤其海南省）的表現，並可能受該等市場表現的不利影響。

我們全部現有房地產發展項目位於海南省。截至最後實際可行日期，我們有六項處於不同發展階段的房地產發展項目。由於我們預期會繼續深化我們在海南省的市場滲透，我們的業務繼續會高度依賴該區物業市場的表現。物業市場或會受到當地、地區性、全國及全球因素所影響，其中眾多因素非我們所能控制，該等因素可能包括經濟及財務狀況、當地市場的投機活動、對物業的供求、可供物業買家採用的投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本可用性。

中國（尤其是省會及區域中心）對私人住宅物業的整體需求近年急速增長。然而，同期間內中國物業市場亦面對物業價格波動。對住房購買力、市場增長的持續性及中國若干城市的物業市場過熱的擔憂不斷加劇，並可能出現房地產「泡沫」。此外，中國若干城市的物業需求已受到經濟下滑的不利影響並將繼續受到影響。中國物業市場整體或我們擁有或預期將擁有業務的城市如物業市場嚴重低迷，以及物業供過於求或我們營運所在或預期營運所在城市的物業需求或價格可能下跌，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於各期間的經營業績或會有大幅差異，而該等波動或會令到我們的未來表現及我們股份價格難以預計。

我們從銷售我們所開發的物業賺取我們大部分收入。由於多項因素的綜合影響，我們於各期間的經營業績或會出現波動，而該等因素包括我們可供預售及銷售的土地儲備、我們房地產發展項目的整體時間表、準客戶對我們物業的接受程度、可供預售或銷售的時間性及建築面積數量、我們的收入確認政策以及諸如土地收購和建築成本的成本及開支的任何變動。整體而言，我們開始預售發展中物業的時間與物業竣工的時間存在時差。由於我們物業的竣工時間根據建設時間表而各有不同，我們各期間的

風險因素

經營業績或會大幅變動，視乎出售或預售的建築面積以及我們所售物業的竣工時間而定。然而，我們會預售物業，而若所預售大量總建築面積的物業並非在此期間內竣工及交付，則我們未必會在同期間產生相應的高水平收入。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，我們的收入分別為人民幣192.5百萬元、人民幣790.4百萬元及人民幣1,402.7百萬元，主要由於往績記錄期內向客戶交付的總建築面積及已確認平均售價的波動。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，我們的毛利率分別為39.4%、49.2%及29.5%。我們的毛利率受到並將繼續受有關期間所交付產品組合的變動以及土地成本及重新安置成本及開發成本所影響。任何建築及土地成本日後上升，在我們未能將此等增加的成本轉嫁予客戶的情況下，我們的毛利率則會下跌，繼而可能對我們的經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度產生負經營現金流量淨額。若我們不能履行我們的付款責任，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們分別產生經營活動所用現金淨額人民幣327.7百萬元、人民幣712.1百萬元及人民幣483.3百萬元。我們於2013年至2015年產生經營活動所用現金淨額，主要是由於與三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城左岸的發展有關的現金流出。於往績記錄期間，我們以內部資源及外部融資為我們的資本支出提供資金。請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源」一節。我們無法向閣下保證，我們日後不會遇到負經營現金流量淨額。負經營現金流量淨額需要我們獲得足夠的外部融資來滿足我們的財務需求和責任。若我們無法做到，我們可能無法履行我們的付款責任，且可能無法按計劃發展我們的項目。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們於往績記錄期承受重大的債項水平，或對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成影響。

於往績記錄期，我們維持重大的借貸水平以撥付我們業務資金所需，而於[編纂]後，我們可能繼續維持重大的借貸水平。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的未償還銀行借貸總額分別約為人民幣929.0百萬元、人民幣988.0百萬元及人民幣927.3百萬元。於2013年、2014年及2015年12月31日，我們的資本負債比率（以總債項除以股本總額計算）分別約為44.7%、62.2%及72.5%。

風險因素

我們能否獲得足夠現金以應付未償還及未來債項責任將取決於我們未來的經營表現，其將受當時現行經濟狀況及財務、業務及其他因素所影響，當中不少因素非我們所能控制。倘我們無法履行借貸的還款責任或無法遵守我們現有或未來貸款及其他協議的限制或契諾，或會構成對該等協議條款的違約。倘出現對該等協議的違約，貸款人可要求提前償還未償還債項或就有抵押借款而言，執行貸款抵押的抵押權益，亦可能因此而觸發任何交叉違約及提前還款條款。倘出現以上任何事件，我們無法向閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還我們所有債項，或我們將能夠按有利於我們或獲我們接受的條款獲得其他融資。因此，我們的現金流量、可供分派現金、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

我們的營運受大量的政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國物業行業有關政策及我們營運所在地區當地政策的不利變動所影響。

我們的業務受大量政府法規所規限，尤其是我們容易受中國物業行業有關政策變動的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制物業發展用地的供應，以直接及間接地對中國物業行業的發展施以重大影響。中國政府或會限制或減少可供物業發展的用地、提高商業銀行的基準利率、就商業銀行向物業發展商及物業買家提供貸款的資質施加額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外商對中國物業行業進行投資。

當局曾推行一系列法規及政策，以延緩物業市場發展及物業價格的通脹並抑制物業投機活動，舉例而言，於2010年8月4日，海南省政府頒佈《海南省人民政府貫徹落實國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲通知的意見》，其規定，對於每戶首套90平方米以上的住宅物業，其首付款不得少於購買價的30%，而第二套房的首付款不得少於購買價的50%。此外，置業最低利率不得低於基準利率110%。另外，銀行不得向無法提供地方稅或社會保險付款超過一年的非本地居民提供貸款。此等政策或會影響物業的成交量，從而可能限制我們獲得融資、收購作未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業或從已簽約銷售額產生足夠經營現金流量的能力。

我們無法向閣下保證中國政府未來不會採用其他更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施並無施行，亦無法確定任何有關措施的影響程度或準確估計我們的銷量及收益。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新政策、法規或措施，或我們的營銷及定價戰略不能有效提升我們的已簽約銷售額作為回應，則有關政策及市場狀況變動或會影響我們的已簽約銷售額，因而推遲我們的預售計劃，或

風險因素

導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下我們的經營現金流量、毛利率、業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

我們可能無法按商業上可接受的價格或任何價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備。

我們大部分收益來自我們已開發物業的銷售，而該等收益屬非經常性質。根據我們現有發展計劃，我們相信我們有充足土地儲備用作未來數年的物業發展。截至2016年1月31日，持作未來發展的物業包括三亞鳳凰水城南岸二期（規劃建築面積為617,580.0平方米）；海口鳳凰水城南岸二期（規劃建築面積為48,173.8平方米）及儋州鳳凰水城（規劃建築面積為704,312.8平方米）。我們相信我們業務的可持續增長及成功頗大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格在適合我們所開發住宅及商業物業的有利位置收購更多土地儲備。我們收購土地的能力視乎多項我們不能控制的因素而定，如整體經濟狀況、能否取得中國政府提供的地塊、我們識別及收購適合開發的地塊的效率以及對有關地塊的競爭。於往績記錄期內，我們絕大部分土地儲備乃通過收購或向公司注入土地而取得。通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序所售土地的供應及價格亦取決於非我們所能控制的因素，包括政府土地政策以及來自其他物業發展商的競爭。中國政府及相關地方機構控制新地塊的供應，並批准有關地塊的規劃及用途。已有特定法規控制在中國收購及開發地塊的方法及程序受管制。倘若我們未能及時就未來開發按商業上可接受的價格或按可為我們帶來合理經濟回報的價格或任何價格收購合適的地塊，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或受到重大不利影響。

我們未必可成功管理我們的增長及擴展至儋州。

自成立以來，我們主要集中在三亞及海口發展物業。我們計劃在儋州開拓新機遇。

我們未必能利用在三亞及海口的經驗將業務擴展至海南省其他城市。儋州在經濟發展水平、監管慣例、我們對當地承包商的熟識程度、業務慣例及常規以及客戶品味、行為及喜好方面可能有別於三亞及海口。因此，我們於三亞及海口的經驗未必可轉用或適用於儋州。此外，將業務擴展至儋州或引致與當地或全國發展商競爭，該等發展商在當地已具有一定規模而更熟悉當地監管及業務慣例及常規，並與當地承包商關係穩固，因此比我們更具競爭優勢。擴展至儋州亦需要巨額資金及管理資源。我們將須管理勞動力增長以配合業務擴展。

由於我們在業務擴展中或會面臨先前未經歷過的挑戰，我們或不能識別或正確評估風險或充分利用機遇，或不能充分利用過往經驗來面對在儋州所經歷的挑戰。舉例

風險因素

而言，我們或難以準確預計儋州對我們物業的市場需求。任何未能將我們的經驗成功用於儋州或未能充分了解儋州的物業市場，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們依賴外部承包商及供應商按時交付項目及達到我們指定的質量標準。

我們委聘外部第三方建築承包商、建築監督及管理公司、其他服務提供商及供應商為我們提供建築及相關服務以及各類建築材料及其他服務（如設計）。我們通常透過招標為我們的物業項目甄選總承包商。

我們盡力委聘聲譽及往績記錄出眾、業務表現佳及財務資源充足的公司。然而，我們無法向閣下保證我們任何現有建築承包商或將委聘的新建築承包商所提供的服務或供應的材料將給終令人滿意或符合我們的質量要求。建築承包商或未能按我們所要求的質量水平或時限提供滿意服務。此外，房地產發展項目或會延遲竣工。倘若我們的房地產發展項目質量不合格或延遲交付，我們或會因將採取的補救措施（包括更換承包商）以及應付客戶潛在賠償而招致額外成本，因而可能對項目的成本結構及發展計劃造成不利影響，並可對我們的財務狀況及業務帶來負面影響。於往績記錄期內，我們因質量問題錄得一項物業退回。有關詳情，請參閱本文件「業務－保養及產品退回」一節。此外，隨著我們把業務擴展至中國其他地區，該等地區可能缺少符合我們質量標準及其他甄選條件的承包商，我們未必能及時委聘足夠數目的優秀承包商，這可能對我們房地產發展項目的建設計劃及發展成本造成不利影響。

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。

物業發展屬資本密集型活動，而我們預期於可見未來會因土地收購及項目建設繼續產生高水平的資金開支。於往績記錄期內，我們主要通過物業預售及銷售所得款項以及銀行借款為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及有關融資的成本受到我們不能控制的不確定因素影響，包括：

- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場環境以及能否取得融資；
- 獲得在國內或國際市場取得融資所需中國政府批文的規定；
- 中國政府有關銀行利率及借貸慣例的貨幣政策的變化；及

風險因素

- 有關監管及控制物業市場的政策變化。

中國政府已實施一系列措施管理貨幣供應增長及信貸授予情況，尤其是針對物業發展行業的信貸授予。例如：

- 於2006年，中國政府實施一項限制，對於物業發展商所持資本金（所有者權益）比例達不到35%的項目或未取得相關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，商業銀行不得向物業發展商發放任何類型的貸款；
- 通過《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，國務院於2009年將普通商品房項目及經濟適用房項目的註冊資金與總投資額的比率調整為20%，而其他物業項目為30%；
- 中國人民銀行由2010年起多次調整人民幣存款準備金率；及
- 中國人民銀行自2010年以來多次調整一年期銀行基準借貸利率。

上述措施及其他類似政府行動及措施或會限制我們使用銀行貸款為房地產發展項目提供資金的能力及靈活性。例如，我們在開展可使用有關融資的開發活動方面或會受到限制。此外，我們可獲取資金的金額、時間及成本亦可能會受到不利影響，而可用於擔保有關融資的抵押品亦會如此。我們無法向閣下保證中國政府不會推行其他措施而可能進一步限制我們獲取資金及我們為物業項目撥資的方式，亦不能保證我們將能獲取足夠融資或於現有信貸融資屆滿前按商業上合理的條款續新有關信貸融資，或甚致無法保證能獲取融資。

我們的融資成本受利率變動影響，而倘按揭融資成本上升或更難以取得按揭融資，我們的銷售及預售將會受到影響。

我們主要透過預售及銷售物業所得款項及銀行借款為房地產發展項目提供資金。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們的銀行借款利息總開支分別為人民幣80.0百萬元、人民幣80.7百萬元及人民幣77.2百萬元。

此外，倘若我們決定透過增加債務籌集額外資金，我們的利息及償債責任將會增加，我們或受額外契諾的規限，這可能限制我們使用營運所得現金流量的能力。借款利率上升或對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，我們的住宅物業部分買家依賴銀行批授的個人住房貸款或來自住房建設部的住房公積金來購買房屋。利率上升或會大幅提升按揭財務費用，因而減少以按揭作

風險因素

為購買物業融資來源的吸引力，並對住宅物業的負擔能力造成不利影響。根據中國法律及法規，每月按揭付款不得超過別借款人每月收入的50%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%。我們無法向閣下保證中國政府及商業銀行不會上調首期付款，施加其他條件或以其他方式更改監管架構，致使潛在物業買家不能取得按揭融資或融資對潛在物業買家不具吸引力。我們無法向閣下保證商業銀行將會及時批准潛在物業買家申請按揭貸款，或甚至無法保證能取得批准。倘按揭融資成本上升或更難以取得按揭融資，我們的銷售及預售或會受到重大不利影響。

我們的聲譽及品牌形象受損可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們依賴我們的聲譽及品牌形象吸引潛在客戶購買我們的物業。聲譽及品牌形象很大程度上建基於消費者對多種主觀質量的看法，可因削弱消費者信心的獨立業務事件而受損。任何有關我們或我們的物業的負面事件或負面輿論，不論是否屬實，均可能有損我們的聲譽及對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。此外，我們可能須對任何不實或負面媒體報道採取抗辯行動，因而可能分散管理層的注意力及對我們的業務及經營業績帶來不利影響。我們無法向閣下保證未來將不會出現任何其他有關我們或我們項目的失實、不確或負面媒體報道。

我們依賴我們的商號及商標，而我們的商號或商標遭遇任何侵權或不當使用，可能會損我們的聲譽及盈利能力。

我們已在中國申請註冊19項商標，及在香港申請註冊3項商標。然而，我們無法向閣下保證申請將會獲批及我們的商號或商標日後不會遭受任何侵權。任何未經授權或不當使用我們的商號或商標均可能損害我們的市場形象及聲譽，這可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。涉及我們商號或商標的任何訴訟或糾紛均可能產生重大成本及令資源分流，並可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

未能向中國政府取得必要的證書、許可證、批准或牌照或在取得該等必要證書、許可證、批准或牌照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業發展業務的能力造成不利影響。

中國的物業行業受到高度規管，物業發展商須遵守眾多法律及法規，包括國家及地方政府為執行此等法律及法規而頒佈的細則。與中國其他物業發展商相似，我們須向相關政府機構申請獲得（及重續與持續經營有關的）許可證，包括但不限於房地產發展企業資質證書、土地使用證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工證明書。

我們無法向閣下保證在不時對房地產行業生效的新規則及規例方面，未來我們在符合必要的條件及時就我們的營運取得及／或續新所有必要的證書或許可證時不會遇到重大延誤或困難，或甚至無法保證能取得及／或續新。我們無法保證日後不會就該等不合規事件被處以任何罰款或處罰。倘若我們未能就我們的任何主要房地產發展項目取得、續新必要的政府批准或在取得或續新方面遇到重大延誤，我們將無法繼續我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們未必可按預算或計劃完成房地產發展項目，或根本無法完成，這可能導致確認收益時出現虧損或延遲確認收益、回報降低及客戶索償。

物業項目的建設可能耗時一年或以上，方可透過預售、銷售及租賃產生正現金流量淨額。因此，我們的現金流量及經營業績可能會因物業發展計劃及該等計劃的任何變動以及我們的發展項目能否在計劃預算內竣工而受到重大影響。我們房地產發展項目的計劃及項目能否於計劃預算內竣工取決於多項因素，包括第三方承包商的表現及效率以及我們為建設工程融資的能力以及相關融資成本。其他可能不利於我們的項目發展計劃及預算的特定因素包括：

- 市場狀況改變，經濟衰退及整體的商業和消費者信心下降；
- 相關法規和政府政策變更；
- 未能向中國政府取得或延遲取得所需批文、許可證或執照；
- 錯誤判斷地塊的選址和收購準則；
- 物料、設備、承包商和熟練勞動力短缺；
- 施工事故；

風險因素

- 勞資糾紛；及
- 自然災害和惡劣天氣狀況。

項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表和預算完成項目建設，均可能損害我們作為物業發展商的聲譽，導致損失或延遲確認收入及回報率下降以及違反合同責任。如果物業項目未能按時竣工，預售單位的買家或有權要求就延遲交付作出補償或可終止預售協議並申索損害賠償。

我們不能向閣下保證今後不會遇到任何上述延誤或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。我們的物業竣工或交付有任何延誤而產生責任，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們面對預售物業有關的風險，這些風險來自中國政府就預售物業不能按時交付或竣工而引起的有關活動及客戶索賠事件實施的任何潛在的制約和限制。

中國法律允許物業發展商於符合若干要求時可在物業落成前預售物業。我們有來自預售物業所得現金流作為我們物業項目的重要資金來源。根據現行中國法律法規，物業發展商必須滿足一定的條件才可以開始預售物業，而預售所得款項只可用於為預售物業所在發展項目的資金需求。不能保證中國國家或地方政府不會採取制約、限制或廢除預售的做法。未來任何對我們預售物業施加的限制，包括任何有關我們須增加前期開支方可取得預售許可證的要求，將會延長我們收回資本支出所需要的時間，並逼使我們尋求其他方法（包括增加借款）以支持我們物業發展各階段的融資，繼而增加我們的利息付款。這對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們可能無法完全或部分完成預售物業，在這種情況下，我們可能要為買家所遭受的損失承擔責任。我們無法保證這些損失不會超過任何可能就預售物業已支付的訂金。此外，根據我們與客戶訂立的預售協議，如果已預售的房地產發展項目未能按時交付，買家有權就違反合約而申索損害賠償。若延遲超過合同所訂明的期限，或若向買家交付的已竣工物業的實際建築面積偏離預售協議所示原始建築面積的3%以上，買家可就違反合約而終止預售協議、收回付款並申索損害賠償。在後者的個案中，買家甚至有權退回物業。

風險因素

建築材料價格及勞工成本波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響。

鋼材及混凝土等建材成本以及勞工成本或會在各期間波動及已於往績紀錄期內出現波動。於往績記錄期內，開發成本分別佔我們截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度之銷售成本約73%、78%及71%。截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度，我們於銷售成本中的開發成本金額分別為每平方米人民幣9,364元、人民幣7,737元及人民幣14,302元。我們一般不會訂立框架或商品合同以預計鋼材及混凝土價格的上漲或下降，我們亦不會將該等條文載入一般建築合同內。因此，我們面臨鋼材及混凝土價格波動帶來的風險。儘管我們於往績記錄期內未曾因鋼材或混凝土價格波動而受到重大影響，但任何主要建設材料成本的大幅上漲或會令我們承建商的成本增加，而增加向我們收取的承建費用，導致我們的開發成本（構成我們的銷售成本的最大部分）增加。此外，中國的勞工成本於2011年至2014年按複合年增長率11.4%大幅攀升，並預計在未來將會繼續上升。倘若我們不能將任何或全部增加成本轉嫁至客戶，我們的盈利能力及財務狀況或會受到不利影響。

我們為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠償還按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責。

我們的大部分收益來自物業銷售，其中若干買家申請銀行借款及按揭為其買房撥資。按照行業慣例，商業銀行要求我們為所發展物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至完成按揭及按揭通知的登記以及承造按揭的銀行收到房屋他項權證書及抵押權預告登記的證明文件為止。我們須向承按銀行存入相當於擔保所涉按揭金額的某一百分比的款額。如客戶未有償還按揭貸款，承按銀行或會從我們存入的金額中扣除相關款項，並要求我們即時根據擔保償還按揭所有未償還結餘。按照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立信貸查核，而是依賴承按銀行所作的客戶信貸評估。我們的資產負債表未能反映此等或然負債。

截至2016年2月29日，我們向客戶提供按揭的未解除擔保金額為人民幣67.4百萬元。截至最後實際可行日期，我們遇到一宗我們為其擔保按揭貸款的買方的違約事件，涉及的合共違約付款加應計利息為人民幣25,634元。我們經已於2016年4月11日與有關買家解決該事件。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－或然負債－(a)按揭融資的擔保」一節。於往績紀錄期內及直至最後實際可行日期，我們未曾遭遇任何對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響的客戶違約事件。然而，我們不能向閣下保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘發生任何重大違約，且我們被催繳以履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

風險因素

我們的物業發展業務可能面臨客戶索償。

根據國務院頒佈並於1998年7月20日生效的《城市房地產開發經營管理條例》，所有中國物業發展商須就其承建或出售的物業提供若干品質保證。我們須向客戶提供此等保證。我們就我們的物業項目向我們的建築承包商收取品質保證，以應付根據我們的保證可能向我們提出的索償。

此外，我們或會於一般業務過程中不時涉及其他類別的客戶索償，例如因延遲交付物業產權文件而提出的索償。買家應申請相關個人房屋所有權證，而物業發展商（包括我們）須協助買家於交付物業後規定期間提交相關文件證明，供政府機關審查及出具有關購買物業的個人房屋所有權證。於往績記錄期內，三亞鳳凰水城南岸一期的房屋所有權證未有準時發給部分業主。我們可能會面對違反銷售合約的訴訟風險。有關詳情，請參閱本文件「業務－房地產發展項目詳情－三亞－1. 三亞鳳凰水城南岸一期」一節。政府機構延遲審查申請及發出批文以及若干其他因素，可能影響及時交付一般及個人房屋所有權證。我們或會因上述延遲而無法及時提交有關文件供政府機構審查，可能導致遭處罰，且長時間延遲會導致買家終止銷售協議。倘我們因上述延遲而須對大量買家負責，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們不能向閣下保證未來不會面臨任何重大客戶索償而可能產生大額開支以解決有關索償，或如果我們延誤補救有關缺陷，則會損害我們的聲譽，對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，儘管我們從建築承包商取得品質保證，我們未必能通過執行有關品質保證而悉數或甚至完全不能賠償我們的責任，且我們自承包商所收回的款項亦可能不足以賠償我們於品質保證項下的支付責任，因而可能進一步增加我們於有關客戶索償項下的責任。

我們或面臨索償或訴訟，未必一定能夠就該等索償或訴訟成功抗辯

三亞中澤凱、儋州雙聯及南京三龍訂立的協議訂明，儘管三亞中澤凱持有儋州雙聯60%股權，其不會享有或承擔儋州一期的任何經濟利益亦不承擔其任何虧損。儋州一期現已落成。儘管目前我們未知悉有任何人士正在或擬就儋州一期向我們提出索償，我們無法向閣下保證我們日後將毋須承擔該等索償或因儋州一期產生的任何負債。

風險因素

任何未能或延遲取得規劃許可證及其他相關許可證可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

根據中國相關法律及法規，有關當局一般會於發展商(i)已支付全部土地出讓金；及(ii)遵守其他土地出讓條件後，方發出正式土地使用證。截至最後實際可行日期，我們尚未就我們所有房地產發展項目取得土地使用證。我們已就取得該等物業的土地使用證採取慣常程序。根據有關中國法規，一經支付土地出讓金及取得其他所需批文及許可證我們便可立即就該等物業施工。然而，我們無法向閣下保證政府發出該等許可證方面不會出現延誤。任何未能或延遲取得建設工程施工許可證將對我們的物業發展進度及我們的業務發展計劃造成不利影響，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能遵守土地出讓合同的條款，中國的監管機構可能對我們徵收罰款或沒收我們的土地。

根據中國法律及法規，倘我們未能根據有關土地出讓合同的條款發展某個項目，包括有關支付土地出讓金和其他費用、土地特定用途、物業發展動工和竣工時間的條款，中國政府可能會發出警告、徵收罰款或收回我們的土地。倘我們未能於規定期限內支付任何未付的土地出讓金，我們可能須根據土地出讓合同的條款支付滯納金。倘我們在截止日期及有關地方政府就支付土地出讓金發出最後通知後60天內未能繳足土地出讓金，政府有權終止土地出讓合同並要求賠款。

此外，除若干有限例外情況外，倘我們在土地出讓合同規定的動工日期後超過一年未能動工，土地管理部門或會向我們送達土地閒置通知，並徵收相等於土地出讓金的20%的土地閒置費。受限於若干有限例外情況，倘我們超過兩年仍未能動工，土地可能會被沒收。此外，即使我們按照土地出讓合同動工，倘開發的土地面積小於土地總佔地面積的三分之一，或者總資本開支不到項目立項或審批文件內訂明的項目預期總投資額（不包括土地出讓金或有關稅項及費用）的四分之一，而且土地的發展未經政府批准而暫停一年以上，土地則被視為閒置土地。

風險因素

根據《國務院關於促進節約集約用地的通知》，國土資源部和其他機構均須就關於對閒置土地徵收增值地價進行研究並制定實施細則。此外，國土資源部於2009年8月發出《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申了對閒置土地的現行規則。於2010年9月，國土資源部以及住房建設部或其前身中國建設部聯合發出《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，其中規定物業發展商及其控股股東若從事任何違規或不合法活動，則不得參與土地競買活動，該等違規或不合法活動包括(i)土地由於企業自身的原因閒置一年以上，(ii)非法轉讓土地使用權，(iii)違背土地出讓合同約定規定的開發土地要求，及(iv)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為。

我們無法向閣下保證有關閒置土地的中國法規不會變得更加嚴格或未來不會發生導致被徵收罰款、違約金或者沒收我們土地的情況。倘我們因「風險因素」所述的因素（大部分非我們所能控制）被認為無理閒置土地一年以上或被要求沒收土地，我們可能會失去發展相關土地的機會、我們在土地的投資（包括已支付的土地出讓金和已產生的發展成本），以及我們未來競投其他土地的能力，其中任何一項均可對我們的業務前景、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們倚賴第三方房地產銷售代理銷售及推廣我們的物業項目，或會因該等代理的表現而受到影響。

我們主要將市場推廣及銷售工作外判予專業物業銷售代理進行，並由我們的營銷管理部門監督和監察銷售代理進行的工作。有關詳情，請參閱本文件「業務－市場推廣」及「業務－預售」兩節。我們預計將繼續按項目基準委聘第三方銷售代理負責銷售及推廣我們近期內的絕大部分物業項目。

我們的營銷管理部門負責批准銷售及市場推廣整體規劃，並監察有關代理的銷售及市場推廣活動，確保我們的市場推廣戰略及計劃得以實施及我們的產品做好充分準備及展示。然而，我們不能保證我們委聘的銷售代理在所有重大方面均遵守適用於他們的中國法律及法規。倘我們委聘的任何銷售代理在銷售及市場推廣活動中未能遵守適用的中國法律及法規，我們或會失去部分客戶，而我們的聲譽及信譽、業務及經營業績可能受到損害。此外，倘我們委聘的任何銷售代理無法實現我們的銷售目標或我們無法及時委聘合適的銷售代理，我們的銷售或會受到影響，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦或會受到不利影響。

風險因素

我們物業的評估值可能會有別於實際可變現價值並可能會出現變動。

我們物業的評估值（載於本文件附錄三「物業估值」一節）乃基於多項假設。物業估值報告中採納的假設包括（其中包括）：

- 按年度象徵式土地使用費出讓相關特定年期的物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金；
- 本集團及中國法律顧問的法律意見所提供的有關該等物業的業權及物業權益的資料及建議乃屬正確；
- 業主有權行使該等物業的業權及在整個已授出的未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業；
- 並無就該等物業相關押記、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備；及
- 該等物業的估值並無產權負擔、限制及繁重費用以致可能影響其價值。

倘戴德梁行達致物業評估值時所用的任何假設被證實為不準確，我們物業的評估值可能嚴重有別於可變現價值。因此，評估值不應視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。物業項目的開發以及國家及地方經濟狀況出現不可預見變化，可能影響我們所持物業的價值。

相關中國稅務當局可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準，而這可能對我們的財務業績造成不利影響。

根據關於土地增值稅的中國法規，銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施得到收入的所有人士（包括公司及個人）須按物業增值介乎30%至60%的漸進稅率繳納土地增值稅。截至2015年12月31日止三個年度，我們提供的增值稅大約金額分別為人民幣22.1百萬元、人民幣124.3百萬元及人民幣116.1百萬元。土地增值稅責任必須於物業項目竣工後指定時限內向相關稅務當局繳清。

待向相關稅務當局繳清適用土地增值稅期間，我們會不時根據相關中國稅務法律法規為土地增值稅全數撥備。由於我們部分項目分多期發展，計算土地增值稅的可扣減項目（例如土地成本）會在不同發展期分攤。土地增值稅撥備乃按我們自行估計的金額根據（其中包括）我們對可扣減開支的自行分攤作出，而可扣減開支須於繳清土地增

風險因素

值稅後由相關稅務當局最終確認。然而，鑒於我們作出撥備與我們繳清全數應付的土地增值稅之間存在時間差距，相關稅務當局未必一定會同意我們自行分攤可扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所依據的其他基準。因此，就某一期間錄得的土地增值稅開支可能須於其後調整。倘我們大幅低估某一期間的土地增值稅，則支付稅務當局所評估及向我們徵收的實際土地增值稅，可能會對我們下一期間的經營業績造成不利影響。

此外，由中國政府發出關於繳納土地增值稅的若干通知容許省級稅務當局根據地方情況制訂其本身的實施規則。倘若我們的項目所在城市或省份頒佈的實施規則要求我們同時支付所有未付土地增值稅或施加其他條件，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

我們透過非中國控股公司間接轉讓中國居民企業的股權時面對有關中國稅務責任的不明朗因素

於2009年12月10日，國家稅務總局發佈《第698號通知》(其效力可追溯至2008年1月1日)，該通知將外國投資者(最終擁有人)間接轉讓中國居民企業的股權納入了監管範圍。於2015年2月3日，國家稅務總局發佈並實施《第7號公告》，該公告進一步規範和加強了對非居民企業間接轉讓中國居民企業股權等財產的企業所得稅管理，明確了間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照本公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。扣繳義務人未扣繳或未足額扣繳應納稅款的，股權轉讓方應自納稅義務發生之日起7日內向主管稅務機關申報繳納稅款，並提供與計算股權轉讓收益和稅款相關的資料。主管稅務機關應在稅款入庫後30日內層報稅務總局備案。扣繳義務人未扣繳，且股權轉讓方未繳納應納稅款的，主管稅務機關可以按照稅收徵管法及其實施細則相關規定追究扣繳義務人責任；但扣繳義務人已在簽訂股權轉讓合同或協議之日起30日內按該公告第九條規定提交資料的，可以減輕或免除責任。

本集團曾進行可能被視為間接轉讓中國附屬公司(即三亞鳳凰新城及三亞鳳凰水韻)權益的交易。若有關中國稅務當局認為該等交易並無合理商業目的，而是為了逃避中國稅項而進行，則本集團或會就該等交易產生中國稅務相關責任。然而，仍不清楚中國稅務當局會否根據《第7號公告》要求相關納稅人繳納稅款，及會否使本集團受限於任何中國稅務責任。有關三亞鳳凰新城及三亞鳳凰水韻的股份轉讓的詳情，請參閱本文件「歷史、重組及集團架構」一節。

風險因素

倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們效力並僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，我們開發及成功推廣物業的能力可能會受損。

我們的業務增長及成功一直高度依賴若干高級管理層成員，特別是我們的主席楊先生。有關董事及高級管理層的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。此外，若干其他高級管理層成員已為我們效力多年，在作出重大業務決策方面一直並預期將會繼續。倘楊先生或任何其他高級管理層因任何原因不再服務於我們，我們未必能夠找到替代彼等的合適人選。由於在中國爭奪具備物業發展經驗的高級管理層及主要人員的競爭激烈而合資格人選有限，故我們日後未必能夠挽留主要人員為我們效力或僱用、培訓及挽留資深高管人員或其他熟練僱員。此外，倘任何董事或高級管理團隊的任何成員或任何其他主要人員加入競爭對手或進行競爭性業務，我們或會失去客戶及主要專業人員及員工。此外，隨著業務繼續增長，我們將須招募及培訓更多合資格人員。倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們服務以及僱用、培訓及挽留資深高管人員及其他熟練僱員，則我們開發及成功推廣物業的能力可能會受損，且我們的業務及前景可能會受到不利影響。

環保問題的潛在責任可能產生高額成本。

我們須遵守與環境保護相關的各項法律法規。環保法律可能會禁止或嚴格限制於環境敏感地區或範圍內的物業發展活動。遵守環境法律法規或會導致延誤並可能使我們產生大量合規及其他成本。三亞鳳凰新城排放污水出三亞西河，我們因而被處人民幣200,000元的罰款。有關詳情，請參閱本文件「業務－執照、監管批准及合規記錄－違規情況」一節。

按照中國法律法規的規定，除待未來發展的三亞鳳凰水城南岸二期的項目外，我們已聘請獨立第三方環境顧問就我們所有建設項目進行環境影響評估，且該等環境影響評估已提交相關政府當局審批。所進行的環境影響評估可能並未反映所有環境責任或其影響程度，且我們未必知悉所有重大環境責任。倘項目的任何部分被發現不符合相關環境標準，則有關當局可能會暫停我們在該項目的營運以及施加罰款和處罰。

我們或會不時涉及經營所產生的法律及其他糾紛，包括與我們的承包商、供應商或物業買家之間的任何糾紛或涉及土地使用權的糾紛。我們或會因此而面對重大責任。

我們或會不時牽涉入與參與我們物業發展及銷售的各方（包括總承包商、供應商、業務合作夥伴及買家）發生的糾紛涉及我們的土地使用權事宜的糾紛。此等糾紛或會引起抗議或法律訴訟或其他程序，或會導致我們聲譽受損、產生高額成本及分散

風險因素

核心業務活動的資源及管理層精力。倘我們開發的物業被認為不符合我們向物業買家所作的聲明及保證，買家或會對我們採取法律行動。此外，在經營過程中，我們或會遇到與監管機構相關的合規性事宜，且我們或會面對行政訴訟以及可能使我們承擔責任及導致房地產發展項目延誤的潛在不利裁決。此外，我們或會涉及與承包商或供應商之間的糾紛。我們未來或會涉及其他訴訟或糾紛，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成重大不利影響。

我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們面臨多種與我們業務有關的風險，且保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，與中國一般行業慣例一致，我們並無就訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或本集團要員投購保險。有關進一步資料，請參閱本文件「業務－保險」一節。若發生任何上述事件，則可能會導致我們的營運中斷，並使我們蒙受巨額損失或責任。此外，某些損失無法以商業上合理的條款投購保險，如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。按照一般商業及行業慣例，我們並無投購涵蓋該等損失的保險。若我們產生巨額損失或責任而我們並無投購保險或投購的保險不足以涵蓋此等損失或責任，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

房地產投資流動性相對較低，而我們可能無法按我們滿意的價格或條款出售有關投資物業，甚至根本無法出售。

一般而言，與其他形式的投資相比，房地產投資的流動性相對較低。倘經濟、金融及投資環境發生變化，我們或須出售若干投資物業。然而，我們無法向閣下保證能按具競爭力的價格或我們滿意的條款出售有關投資物業，甚至可能根本無法出售。

於往績記錄期內，我們並未完全遵守適用中國法律法規。

於往績記錄期內，我們並未完全遵守適用中國法律法規。有關詳情，請參閱本文件「業務－違規情況」一節。除當中披露的違規事件外，於最後實際可行日期，我們並未因我們相信會對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響的有關違規問題而涉及任何實際或待決法律或仲裁程序，且我們並無涉及由第三方向我們作出或通知的任何重大申索或行政處分，反之亦然。倘我們日後因該等違規事件而被判決或被處罰，我們的業務、財務狀況、現金流量以及經營業績將會受到不利影響。

風險因素

日後的投資或收購或會對我們管理業務的能力造成重大不利影響，並有損我們的經營業績及財務狀況。

我們或會作出與我們業務相輔相成的戰略投資及收購。然而，我們作出成功戰略投資及收購的能力，將在很大程度上視乎我們物色能滿足我們的投資及收購準則的合適收購對象、按有利條款取得融資及（如相關）取得所需監管批文的能力。倘我們因監管、財務或其他限制而無法作出或被限制作出有關戰略投資或收購，我們或無法有效執行我們的投資或擴展戰略。

收購一般涉及多項風險，包括但不限於：

- 難以整合所收購業務的業務及人員；
- 我們正在經營的業務可能中斷，並分散管理層注意力；
- 難以維持統一標準、控制、程序及政策；
- 與僱員及客戶的關係因整合新管理層及人員而受到影響；
- 與所收購業務相關的潛在責任及過往不合規事件未有披露；
- 較計劃需要更多資金來保持及提升所收購業務或資產的價值；及
- 我們的經營業績因收購連帶的商譽或其他無形資產攤銷及潛在減值撥備，以及所收購業務在收購日期後蒙受的虧損而受到不利影響。

我們或無法按有利條款或在理想時間內作出收購或投資。即使我們能夠如願成功作出收購或投資，我們無法向閣下保證我們將會就有關收購或投資取得原定水平的回報。此外，我們或需額外股本融資來作出有關收購及投資。倘取得任何有關額外股本融資，或會導致現有股東的股權被攤薄。上述任何因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們的控股股東對本公司擁有大部分控制權，其利益與其他股東的利益可能不一致。

待[編纂]完成時（假設[編纂]並無獲行使），我們的控股股東將實益擁有我們約[編纂]%的已發行股本。因此，控股股東將對我們的業務行使大部分控制權。憑借彼等對我們股本的擁有權以及彼等在董事會所佔席位，彼等可透過於股東大會或董事會會議上投票，對我們的業務及對我們及其他股東而言屬重要的下列事宜施加重大影響力：

風險因素

- 選舉董事；
- 甄選高級管理人員；
- 支付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購或兼併另一實體；
- 整體戰略及投資決定；
- 發行證券及調整我們的資本架構；及
- 修訂我們的組織章程細則。

我們控股股東的利益或有別於其他股東的利益，且可根據本身利益自由行使投票權。尤其是，控股股東能：

- 在符合適用法律及法規的情況下，促使董事會以未必符合我們其他股東最佳利益的方式行事；
- 在符合組織章程細則條文的情況下，促使我們採納組織章程細則修訂案，包括不符合我們其他股東最佳利益的修訂案；或
- 或以其他方式決定大部分公司行動的結果，包括執行針對控股股東的不競爭契據及彌償保證契據，及在符合聯交所適用規定的情況下，促使我們進行未經其他股東批准的公司交易。

倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，其他股東的利益或會因此受損。

在中國與我們行業有關的風險

中國物業市場受到嚴格的監管，受頻繁頒佈的或會對物業發展商造成不利影響的新法規規限。

中國政府通過行業政策及其他經濟措施（如設定利率、提高銀行存款準備金率及實施貸款限制、增加有關財產轉讓的稅項及徵費以及限制外商投資及貨幣匯兌）對中國物業市場的增長及發展施加大量直接及間接影響。自2004年開始，中國政府推出了一系列旨在對物業市場增長進行全面控制的法規及政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地相關法律及法規；
- 對持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商限制授予或批授循環信貸融資；

風險因素

- 禁止商業銀行向內部資本比率低於若干規定百分比的物業發展商放貸；及
- 限制中國商業銀行向物業發展商發放用於支付土地出讓金的貸款。

尤其是，中國政府亦出台下列政策，(其中包括)專門控制中國一線城市住宅物業市場的增長：

- 限制(a)在同一城市擁有兩套以上住宅物業的居民、(b)在同一城市擁有一套以上住宅物業的非居民，或(c)超出規定時限後未有提供納稅證明或社會保險供款證明的非居民購買額外住宅物業；
- 限制個別借款人每月按揭供款上限及每月債務還款總額上限以及對購買第三套或以上住宅物業的家庭停止發放按揭融資；
- 根據持有年限和物業類型，對二手房轉讓銷售所得款項徵收營業稅；
- 提高家庭購買第二套住宅物業的最低首期付款；
- 加大物業市場上對擁有一套以上住宅物業的個人及其家庭成員發放個人住房貸款的控制力度；及
- 限制向購買第二套(或以上)住宅物業的勞工及其家庭成員發放個人住房公積金貸款。

有關詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證中國政府將不會實施其他緊縮措施從全國、省、市及／或地方層面遏制中國物業市場，在任何一種情況下，中國物業的交易量及售價的下降趨勢或會持續或進一步加大，因而可能或可能持續對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們獲得新項目及相關投資的能力或會受中國政府出台的有關外商投資中國物業市場的政策及法規的限制。

過去幾年，中國政府出台了一系列旨在規範外商投資物業行業的政策及法規。於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。

風險因素

有關詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

於2015年3月10日，商務部及國家發改委聯合發佈經修訂的《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》，其中規定（其中包括）禁止外商投資建設與經營屬於產業目錄的別墅。我們的在建項目中並無別墅。倘我們日後亦開發別墅，有關發展項目須經商務部審查及批准。

根據上述通知要求，倘我們日後計劃擴大業務範圍或運營規模、參與新項目發展或運營或增加我們中國外商投資附屬公司的註冊資本，必須向相關審批當局提出申請。倘中國政府發佈其他政策或法規以進一步規範或限制外商投資中國物業行業，以及倘這些政策或法規直接適用於我們的業務，則我們取得新項目的能力或會受到影響，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

中國物業市場行業競爭激烈。

中國的物業市場競爭非常激烈。我們的現有及潛在競爭對手包括大型國家及地區物業發展商，我們與其在土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、可用交通基礎設施、土地儲備規模、產品質量、客戶的品牌認知度、客戶服務與支持、定價及設計質量等方面展開不同競爭。我們或會尋求在激烈競爭中進一步鞏固我們該等城市中的市場地位。

近年來，大批物業發展商開始在中國從事物業發展及投資項目。他們包括國內外大型物業發展商、從事物業發展的國有企業及包括眾多香港領先物業發展商在內的私營物業發展商。我們的眾多競爭對手包括國內頂級發展商，他們的財務和其他資源、經驗、營銷及其他實力及／或知名度可能在我們之上。我們經營所在的不同城市的現有及潛在競爭對手均有所不同。一些當地競爭對手可能較我們有更深入的當地知識、更廣泛的業務關係及／或在相關地方市場有更悠久的經營往績記錄。物業發展商之間的競爭可能導致土地成本和原材料成本上升、優質建築承包商短缺、物業供應過剩以致物業價格下降、政府進一步延遲發放批文以及吸引或挽留優秀員工的成本增加，凡此總總均可能對我們的業務產生重大不利影響。我們無法保證將於日後在與現有或潛在競爭對手的競爭中取勝，或有關我們業務活動的競爭加劇不會對我們財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

中國物業發展尚處於初始階段，缺乏足夠的基礎設施支持。

中國私人擁有房地產物業尚處於相對較早期的發展階段。儘管近幾年中國私人住宅物業需求迅速增長，但該增長常伴隨市場狀況反覆及物業價格波動。由於社會、政治、經濟、法律等諸多我們無法控制的元素可影響市場的發展，因而極難以預測需求

風險因素

發展的程度及時間。準確的財務及市場資訊相對有限及中國的整體透明度偏低，以致不確定性增加。

住宅物業缺乏流通性強的二手市場可能壓抑投資者購買新物業的意願。此外，中國個人獲得按揭的融資額度及種類有限，加上法定業權和物業權利可執行性缺乏長期保障，亦可能進一步抑制對住宅物業的需求。

此外，中國部分地區物業供應過剩的風險不斷增加，該等地區的物業投資、買賣及投機活動已變得過熱。倘實際出現或被認為會有供應過剩的情況，物業價格可能會大幅下跌，而我們的收益及經營業績將會受到不利影響。

倘由於上述的一個或多個因素或類似因素，住宅物業的需求或市場價格大幅下降，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

與中國有關的風險

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。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。

其他政治、經濟及社會因素亦可能會導致改革措施進一步調整，而未必一定會對我們的業務發展及營運產生正面影響。舉例而言，中國政府過往已實行多項措施，旨在讓政府相信已過熱的若干經濟板塊降溫，其中包括房地產行業。這些措施包括限制外資投資於房地產行業的某些板塊、調升商業銀行的基準利率，以及透過調高銀行的

風險因素

存款準備金及提升住宅按揭的門檻及最低貸款利率，以對商業銀行作出貸款的能力設置額外限制。該等行動加上中國政府的未來行動及政策，或會導致房地產行業的整體經濟活動水平下降，因而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，中國政府進行的多項經濟改革乃史無前例或屬實驗性質，預期將隨時間的推進而不斷改進和完善。這種改進和調整過程未必會對我們的運營和業務發展有正面影響。舉例而言，中國政府過去曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱的部分經濟領域（包括物業行業）的發展。這些措施以及中國政府的其他措施和政策可能導致中國經濟活動整體水平下降，進而對我們的業務和財務狀況構成不利影響。

中國全國和地區經濟以及我們的前景可能受自然災害、天災和流行病爆發的不利影響。

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他超出我們控制範圍的天災可能對中國的經濟、基礎設施及人民生計造成不利影響。中國部分城市可能面臨洪水、地震、暴風雨或乾旱的威脅。此外，過去爆發的流行病（視乎其規模而定）曾對中國全國和地區經濟造成不同程度的破壞。如果中國或全球尤其是我們經營所在的城市再次爆發非典型肺炎、H5N1禽流感、H1N1流感、埃博拉或爆發任何其他流行病（包括H7N9禽流感病毒傳播），可能會對我們的房地產發展項目以及銷售與營銷工作造成嚴重干擾，進而可能對我們的業務、財務狀況和經營業績構成不利影響。

人民幣價值波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響。

我們的絕大部分收入和支出均以人民幣計值，而[編纂][編纂]和我們就股份支付的股息（如有）將以港元計值。任何人民幣兌港元升值將對我們將自[編纂]收取的[編纂]的相對價值構成不利影響。另一方面，人民幣貶值將對我們以外幣向股東派付股息（如有）的價值構成不利影響，或令我們須動用更多人民幣資金償還任何外債的等值金額。

人民幣匯率波動受（其中包括）政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變動的影響。雖然中國人民銀行經常干預外匯市場以限制人民幣匯率的波動幅度，但日後人民幣兌美元可能經歷大幅升值或貶值。

在中國，我們可用於降低人民幣兌其他貨幣的匯率波動風險的對沖工具有限。這些對沖工具的成本可能隨時間的推移而大幅波動，並可能超過貨幣波動風險減少帶來

風險因素

的潛在利益。截至最後實際可行日期，我們尚未訂立任何對沖交易用以降低我們面臨的外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性可能有限，而我們可能無法成功對沖我們的風險，或甚至根本無法對沖風險。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括就我們股份派付股息。

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，且外幣兌換和匯款受中國外匯法規規管。不能保證在特定匯率下，我們將擁有足夠外匯滿足外匯需求。按照當前中國外匯監管體系，我們進行的經常賬戶項下的外匯交易（包括股息支付）毋需國家外匯管理局事先批准，但我們須提交此類交易的書面證明材料並在持牌進行外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。但我們進行的資本賬戶項下的外匯交易必須事先取得國家外匯管理局的批准。

按照現行外匯法規，在完成[編纂]後，我們將能夠在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付股息，而毋須事先經國家外匯管理局批准。然而，我們無法向閣下保證這些以外幣支付股息的外匯政策在未來將繼續有效。此外，任何外匯不足均可能限制我們獲得足夠外匯用作向股東支付股息或滿足任何其他外匯規定的能力。如果我們未能取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯作任何上述用途，則我們的資本開支計劃、業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

中國法律法規的詮釋涉及不確定因素，且中國當前的法律環境可能會限制閣下獲得的法律保護。

我們的業務在中國內地經營並受中國法律法規規管。我們絕大部分附屬公司均位於中國境內並須遵守中國法律法規。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決沒有什麼先例價值，僅可作為參考。此外，中國的成文法通常以原則為導向，須由執法機關作出詳細詮釋方可進一步應用及執行有關法律。自1979年以來，中國立法機關已就外投資、企業組織與管治、商業交易、稅務及貿易等經濟事務頒佈有關法律及法規，旨在發展全面的商業法律體系，包括有關金融服務行業的法律體系。然而，由於該等法律及法規仍未臻完善，且已刊發的案例數量有限及先前的法院判例不具法律約束力，故中國法律及法規的詮釋存在一定程度（或有時是頗大程度）的不明確因素。視乎政府機構或以何種方式或由何人向該政府機構作出申請或呈列案例，我們與競爭對手相比可能獲得較為不利的法律及法規詮釋。此外，在中國進行任何訴訟均可能會曠日持久並產生大量訟費及分散資源與管理層的注意力。所有上述不確定因素均可能限制外國投資者（包括我們的股東）獲得的法律保護。

風險因素

本公司為倚賴附屬公司款項作為資金的控股公司，故限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力或會對我們經營業務的能力造成重大不利影響

我們為一家於開曼群島註冊成立的控股公司，主要透過中國的附屬公司經營我們的核心業務。我們倚賴附屬公司派付股息提供所需現金，包括償還我們產生的債務及派付我們宣派的任何股息。倘我們任何附屬公司日後以其本身名義產生債務，債務文據或會限制其向我們派付股息或就其股權作出其他分派。此外，根據相關法律規定及我們的中國附屬公司各自組織章程細則條文，我們的中國附屬公司須每年按照中國會計準則撥出其稅後溢利的若干百分比作為法定公積金。因此，我們的中國附屬公司向我們轉撥其任何部分收入淨額（不論以股息、貸款或墊款形式）的能力或會受到限制。此外，銀行信貸融資限制性契諾、可換股債券文據或我們或我們的附屬公司日後可能訂立的其他協議（如有），亦可能會限制中國附屬公司向我們作出分派的能力。限制我們的中國附屬公司向我們支付股息的能力或會對我們增長、作出可能對我們業務有利的投資或收購、派付股息、償還債務或以其他方式為業務提供資金及經營業務的能力造成重大不利限制。

稅法改變或會令我們承擔較高的所得稅稅率及本公司應付外國投資者的股息，且出售股份的收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅。

根據於2007年12月6日頒佈及於2008年1月1日生效的《企業所得稅法》及其實施細則，自2008年1月1日起，內資及外商獨資企業統一按25%的企業所得稅稅率納稅。

此外，根據《企業所得稅法》，依照中國境外司法權區法律成立的企業，若其「實際管理機構」位於中國，可被視為「中國稅務居民企業」，須就其全球收入按25%的統一稅率繳納中國企業所得稅。根據《企業所得稅法》的實施細則，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬目、財產及其他方面實施實質性全面管理和控制的機構。由於《企業所得稅法》生效日期後我們的管理層大部分位於中國，故我們可能會被視為中國居民企業，因而須按25%的稅率就我們的全球收入繳納企業所得稅，而我們的非居民企業股東就出售我們股份所收取的股息或收益可能須以最高10%稅率繳納預扣稅。《企業所得稅法》規定，合資格中國居民企業之間產生的股息付款獲豁免繳納企業所得稅。根據《企業所得稅法》實施細則，《企業所得稅法》所述「合資格居民企業之間產生的股息、花紅及其他股權投資收益」屬一個居民企業直接向另一居民企業投資的回報。股息及花紅等股權投資收入不應包括透過於持續持有居民企業上市普通股少於12個月獲得的投資收益。

雖然《企業所得稅法》規定，合資格中國居民企業之間的股息付款獲豁免企業所得稅，但若我們就此被視為中國居民企業，則我們的中國經營附屬公司的股息付款是否符合該資格要求仍未清晰。

風險因素

根據《企業所得稅法》及其實施條例，應付予「非中國居民企業」（於中國並無設立機構或營業地點，或於中國設立有機構或營業地點，惟相關收入與該等機構或營業地點並無實際關連）投資者的股息若源自中國境內，須按10%稅率繳付中國所得稅。根據於2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘一家香港居民企業直接擁有一家中國公司至少25%的股權，則該中國公司支付予該香港實體的股息所繳付的股息預扣稅率可降至不高於5%。因此，若我們的香港附屬公司被視為中國附屬公司通過我們的香港附屬公司派付予我們的股息的「實益所有人」，以及本公司及我們的香港附屬公司均不被視為中國稅務居民企業，則這些收入根據該安排須繳納預扣稅的稅率可降低至5%。

然而，根據國家稅務總局於2009年10月頒佈的《601號文》，「實益所有人」是指從事實質性的經營活動並對所得或所得據以產生的收入、權利或財產具有所有權和支配權的人。具體而言，代理人及導管公司將不被視為所得的「實益所有人」。倘我們的香港附屬公司根據《601號文》並不視為實益所有人，則其可能無法享有5%的稅收優惠待遇，因而令我們中國附屬公司通過該等香港附屬公司分派的股息受到不利影響。《601號文》進一步列出有關機關不大可能認定一家公司為若干具體收入的實益所有人的多項因素，包括(i)該公司是否有義務在規定時間內將其全部或大部分所得支付或分派給第三國居民，(ii)除持有所得據以產生的資產或權益外，該公司是否沒有或幾乎沒有其他經營活動，(iii)該公司的資產、規模和人員配置是否相對有限，且與所得數額難以匹配，(iv)對於所得據以產生的資產或權益，該公司是否沒有或幾乎沒有控制權，也不承擔或很少承擔風險，(v)締約對方國家（地區）是否對有關所得不徵稅或免稅，或徵稅但實際稅率極低，(vi)在利息據以產生和支付的貸款合同之外，是否存在債權人與第三人之間在數額、利率和簽訂時間等方面相近的其他貸款或存款合同，及(vii)在特許權使用費據以產生和支付的版權、專利或技術轉讓合同之外，該公司與第三方之間是否存在有關版權、專利、技術等的使用權或所有權方面的任何其他轉讓合同。

我們無法保證本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及其他統計數據的準確性。

本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的若干事實、預測及其他統計數據源自多種政府、官方或公共出版物。然而，我們無法保證該等資料的質量或可靠性。該等資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、包銷商或我們或其各自聯屬人士或顧問編製或獨立核實，故我們概不就該等事實、預測及統計數據的準確性發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能會與中國境內外編製的其他資料不一致。然而，我們已合理審慎轉載及／或摘錄官方政府出版物以於本文件內披露。

風險因素

由於搜集方法可能有缺陷或不奏效，或已公佈資料與市場慣例有差異，本文件所載該等事實、預測及統計數據可能不準確或不可與其他經濟體編製的事實、預測及統計數據互相比較。此外，我們無法向閣下保證該等事實、預測及統計數據的呈列或編製基準或準確程度（視情況而定）與其他司法權區相同。因此，閣下不應過於依賴本文件所載與中國、中國經濟及中國物業行業有關的事實、預測及統計數據。

與[編纂]有關的風險

股份過往並無公開市場，其流通性及市價可能波動。

[編纂]前，股份並無公開市場。股份的[編纂]範圍乃我們與[編纂]（代表[編纂]）磋商的結果，而[編纂]可能與[編纂]後股份的市價相差甚遠。我們已申請批准股份在聯交所[編纂]。然而，在聯交所上市並不保證形成股份的活躍交投市場，或倘形成了股份的活躍交投市場，亦不保證其於[編纂]後仍將維持，或股份的市價於[編纂]後將不會下跌。此外，我們無法保證[編纂]將令股份形成一個活躍而流通的公開交投市場。此外，股份的價格及交投量可能波動。可能影響股份成交量及成交價的因素如下：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 我們或我們的競爭對手宣布新項目或土地收購；
- 物業行業或住房市場融資減少或限制；
- 我們或我們競爭對手發生管理層或其他主要人員變動；
- 公布業內競爭局勢、收購或戰略聯盟；
- 財務分析師的盈利預測或推薦意見之變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 在中國影響我們或我們所從事行業的法律、法規及政策的變動；
- 影響我們或我們所從事行業的一般市況或其他發展狀況；
- 其他公司、其他行業的營運及股價表現以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 有關我們發行在外股份的禁售或其他轉讓限制獲解除，或我們、我們的控股股東或其他股東出售或被視為出售額外股份。

風險因素

閣下應注意，物業行業上市公司的股價曾出現大幅波動。此等市場波動亦可能對我們股份的市價造成不利影響。此外，證券市場在交易價格及成交量方面不時出現與個別公司經營業績無關的大幅波動。這些市場波動亦可能對股份的市價造成重大不利影響。

由於[編纂]高於我們每股股份的有形賬面淨值，故 閣下將會蒙受即時攤薄，而倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，則 閣下可能面臨進一步攤薄。

股份的[編纂]高於向股份的現時持有人發行的每股股份有形賬面淨值。因此，[編纂]中的股份買家將蒙受備考有形賬面淨值即時攤薄，而股份的現時持有人的每股股份有形賬面淨值將會增加。此外，倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，而發行時額外股份的發行價低於每股股份有形資產賬面淨值（按全面攤薄基準），則股份的買家可能面臨每股股份有形資產賬面淨值的進一步攤薄。

由於我們是一家開曼群島公司，而開曼群島法律在對少數股東的保障方面可能有別於香港或其他司法權區的法律，故 閣下可能難以保障本身的權益。

我們是一家開曼群島公司，而我們的公司事務受開曼公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法權區根據現有法規及司法先例建立的法律。因此，本公司少數股東可獲得的補償可能有別於彼等根據香港或其他司法權區法律可獲得者。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。

向我們或居於中國內地的董事或最高行政人員送達法律程序文件，或在中國內地對其執行任何非中國法院判決，均可能會有困難。

我們大部份執行董事通常居住在中國內地，且我們的絕大部分資產均位於中國內地。因此，投資者向我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，均可能會有困難。

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

風險因素

我們不能保證我們將會派付股息。

任何股息宣派均將由我們的董事提議，而任何股息金額將視乎各種因素而定，其中包括但不限於市況、戰略性計劃及前景、商機、我們的財務狀況及經營業績、營運資金需求及預計現金需求、合同限制及責任、附屬公司向我們派付現金股息及法律、稅務及監管限制，以及我們董事不時認為重要的其他因素。有關我們股息政策的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－股息及股息政策」一節。我們無法保證日後是否派付股息及何時派付股息。

我們強烈勸諭閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料。

於本文件刊發前，可能有報章及媒體報導刊載有關[編纂]及我們但並未載於本文件的若干資料。我們沒有授權在任何報章或媒體披露該等資料。我們對任何該等報章或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性概不承擔任何責任。我們對任何該等資料或出版物的適當性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘任何載於本文件以外出版物的任何有關資料與本文件所載資料不一致或有抵觸，我們概不負責。因此，有意投資者不應倚賴任何該等資料。

獲豁免遵守上市規則及獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例

豁免嚴格遵守上市規則第8.12條

根據上市規則第8.12條，本公司必須在有足夠管理人員留駐香港。這一般意味我們最少兩名執行董事必須常居於香港。鑒於我們的總辦事處、業務及營運主要位於中國國內並在國內管理和進行，而除楊先生（我們的主席及執行董事以及香港居民）外，本公司並無而於可預見將來亦不會有兩名執行董事留駐香港。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。聯交所已授予本公司所要求的豁免，准許不用嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，條件是本公司須採取以下安排，以維持與聯交所的慣常溝通：

- (a) 本公司已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將擔任本公司與聯交所溝通的主要橋樑。該兩名授權代表為我們的主席兼執行董事楊先生及我們的公司秘書梁偉峰先生（彼為香港普通居民）。該兩名授權代表均可於要求後合理時間內在香港與聯交所會面，並可隨時透過電話、傳真或電郵接觸。該兩名授權代表均獲授權代表本公司與聯交所溝通；
- (b) 當聯交所因任何事宜欲聯絡我們董事會或高級管理層成員或其中任何一人時，兩名授權代表均有方法可隨時迅速聯絡董事會所有成員（包括我們的非執行董事及獨立非執行董事）及高級管理層成員；
- (c) 為了加強聯交所、授權代表與我們董事之間的溝通，本公司將實施多項政策，據此(i)各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事須向授權代表提供其手機號碼、住宅電話號碼、辦事處電話號碼、傳真號碼（如有）及電郵地址（如有）；(ii)倘執行董事、非執行董事或獨立非執行董事有意外遊和不在辦事處，須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼；及(iii)我們所有董事及授權代表將向聯交所提供彼等各自的手機號碼、住宅電話號碼、辦事處電話號碼、傳真號碼（如有）及電郵地址（如有）；
- (d) 如情況需要，可適時發出臨時通知，按組織章程細則容許的方式召開和舉行董事會會議，以討論及處理聯交所關注的任何議題；

獲豁免遵守上市規則及獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例

- (e) 本公司已根據上市規則第3A.19條委任合規顧問，就上市規則項下的持續責任向本公司提供專業意見，並於上市日期起至本公司就上市日期後開始的首個完整財政年度發表其年報的日期止期間內，不時擔任（除本公司兩名授權代表以外）本公司與聯交所溝通的主要橋樑；
- (f) 聯交所與我們董事之間的會面可透過授權代表或合規顧問安排進行，或聯交所可在作出合理通知的時間內直接與我們董事會面。如授權代表或合規顧問有任何變動，本公司將會盡快通知聯交所；及
- (g) 我們所有董事已確認，彼等均擁有或如有需要，將申請可來港的有效旅遊證件，於有需要時在合理時間內能夠前往香港與聯交所有關成員會面。

豁免嚴格遵守上市規則第14A章

本集團有若干與關連人士的交易預期於上市後繼續進行，而於上市後根據上市規則構成本公司的持續關連交易。本公司已向聯交所申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下有關該等非豁免持續關連交易的相關規定。該等豁免的詳情載於本文件「關連交易」一節。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
楊敏先生	中國 江蘇省南京市 江寧區 湯山街道 湯山街18號	中國
周莉女士	中國 江蘇省南京市 江寧區 湯山街道 湯山街18號	中國
黃安南先生	中國北京市朝陽區 東三環北路戊2號 B座709	中國
范文燦女士	中國海南省海口市 美蘭區和平大道66號 寶安江南城第3期 熙園3號樓 6層606房	中國
非執行董事		
王培先生	中國江蘇省南京市 漢口西路124號 1幢602室	中國
獨立非執行董事		
李忠先生	中國北京朝陽區 工人體育場東路 8號院康堡花園 A幢3單元1601室	中國
鄂俊宇先生	中國北京海淀區 四季青東冉村886號	中國
陳世敏博士	中國上海浦東明月路 188弄8號2102室	美國

有關董事的其他資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

參與各方

名稱及地址

獨家保薦人.....	海通國際資本有限公司 香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓
------------	------------------------------------------

[編纂].....	[編纂]
-----------	------

[編纂].....	[編纂]
-----------	------

[編纂].....	[編纂]
-----------	------

本公司的法律顧問.....	香港法律： 龍炳坤、楊永安律師行 香港 中環 康樂廣場一號 怡和大廈 20樓2001-2006室
---------------	--------------------------------------------------------------------

	中國法律： 北京大成（廣州）律師事務所 中國 廣州 天河區體育西路103號 維多利廣場A座51樓
--	-----------------------------------------------------------------

	開曼群島法律： Appleby 開曼群島律師 香港 中環 康樂廣場一號 怡和大廈2206-19室
--	---------------------------------------------------------------------------

董事及參與[編纂]的各方

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問	香港法律： 禮德齊伯禮律師行 香港 中環 遮打道18號 歷山大廈20樓 中國法律： 中倫律師事務所 中國 廣州 天河區 珠江新城 華夏路10號 富力中心23層
核數師及申報會計師	畢馬威會計師事務所 執業會計師 香港 中環 遮打道10號 太子大廈8樓
物業估值師	戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場一號 怡和大廈16樓
行業顧問	戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場一號 怡和大廈16樓
收款銀行	[●]

有關上述各方資歷的其他詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－(E)其他資料－6.專業機構資格」一節。

公司資料

中國主要營業地點及總部

中國
海南省三亞市
天涯區
育林路169號
希爾頓歡朋酒店旁
1號樓二層

註冊辦事處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.
PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

公司網站

www.hailanholdings.com
(網站所載資料並不構成本文件一部分)

根據公司條例第16部註冊的
香港營業地點

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈20樓
2001-2006室

公司秘書

梁偉峰
執業會計師
香港
鴨脷洲
海怡半島
9座2樓E室

法定代表

梁偉峰
執業會計師
香港
鴨脷洲
海怡半島
9座2樓E室

楊敏
中國
江蘇省南京市
江寧區
湯山街道
湯山街18號

審核委員會

陳世敏 (主席)
李忠
鄂俊宇

公司資料

薪酬委員會

鄂俊宇 (主席)
黃安南
周莉
李忠
陳世敏

提名委員會

楊敏 (主席)
周莉
李忠
鄂俊宇
陳世敏

香港證券登記處

[編纂]

開曼群島主要股份過戶登記處

[編纂]

合規顧問

海通國際資本有限公司
(根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團)
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
(三亞分行)
中國
海南省
三亞市
解放路743號

交通銀行股份有限公司
(三亞分行)
中國
海南省
三亞市
新風路
創業大廈D座

行業概覽

本節載有關於中國經濟及我們所經營的房地產行業的資料及統計數字。我們在下節所載的資料部分取材自不同管方刊物及委託戴德梁行並編製的研究報告。有關詳情，請參閱「資料來源」一節。我們相信，該等來源對於下列資料及統計數字（包括所識別的未來期間的前瞻性資料）乃屬合適來源，而我們已在摘錄及轉載有關資料時已採取合理審慎措施。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成份。我們或保薦人、我們或彼等各自的聯屬人士或顧問或參與推介的任何各方並無對有關資料進行獨立核實，亦無對其正確性、準確性及完整性發表任何聲明。所載的若干資料及統計數字（包括摘錄自中國管方及政府刊物和來源的資料）未必與由第三方在中國國內外編製的其他資料及統計數字一致。我們董事經作出合理審慎措施後確認，自戴德梁行報告日期起，市場資料並無發生或會對本節內披露的資料有所限制、出現矛盾或受影響的不利變動。

資料來源

就上市而言，我們已委託戴德梁行編撰市場研究報告，用於組成本文件其中部分，以提供有關中國經濟、中國物業市場（尤其在海南省內的特定地區）及我們所經營房地產行業的資料。戴德梁行已就編撰戴德梁行報告向我們收取總費用人民幣480,000元，而我們相信這收費與有關報告的市場收費一致。

戴德梁行為一家全球房地產顧問公司，提供不同種類服務，包括投資代理、租賃代理、物業及設施管理、項目及樓宇顧問、投資及資產管理、市場研究、預測及估值。戴德梁行在60個國家設有250間辦事處，共聘用43,000名僱員。

為了我們的上市，戴德梁行亦擔保我們的物業估值師。由戴德梁行編撰有關我們物業權益的物業估值報告載於本文件附錄三。戴德梁行報告與物業估值報告的編撰是由兩組不同的戴德梁行業務部門處理，而彼此互相獨立。戴德梁行報告主要由戴德梁行指派的市場研究團隊根據來自中國政府、知名研究機構及戴德梁行專有的數據庫的數據而編撰。在研究過程中，戴德梁行曾與地方行業專家及本公司管理層進行面談。

行業概覽

下文載列戴德梁行採用以上資料來源及認為有關資料屬可靠的主要理由：

- 採用官方數據及來自不同中國政府機關的公佈乃屬一般市場慣例；
- 戴德梁行明白到數據收集方法及從中國指數研究院採集所訂購的數據來源；及
- 從面談中取得的資料僅供戴德梁行參考，而本報告所載的調查結果並非建基於有關面談的結果。然而，戴德梁行在向戴德梁行報告所涵蓋的地區內的政府及私人客戶提供市場調整研究方面的往績卓著，因此從有關面談中取得的資料被認為屬可靠。

在編撰戴德梁行報告時，戴德梁行曾依賴下列假設：

- 不會出現政治或行政方面的發展情況而會重大打擊中國（尤其所研究的地區）的整體市場信心以及對業務活動、旅客到訪及國內旅遊造成損害；
- 飲用水、污水處理、電力及燃氣等基礎設施將會按穩定可靠的水平供應和產生，令最終用戶保持滿意；
- 往返所研究地區及在區內的現有運輸系統將會維持和得到改善，以符合城市四通八達的要求；及
- 中國（尤其所研究地區）的主要貿易夥伴、投資者及旅客所在國家的經濟在短期內不會出現重大和持續衰退。

董事合理審慎地確認，自戴德梁行報告日期以來，市場資料沒有不利變動，而可能導致於本章節披露的資料出現保留意見、互相抵觸或受到影響。

中國經濟概覽

過去幾年，中國經濟受全球經濟不景所影響。不過，在各種宏觀經濟政策的影響下，中國國內生產總值增長維持強勁，國內生產總值由2010年約人民幣408,900億元增至2015年約人民幣676,710億元，複合年增長率約10.6%。

行業概覽

下表載列於所示年度中國的主要經濟及人口指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合 年增長率 (2010年 - 2015年)
名義國內生產總值(人民幣10億元) ..	40,890.3	48,412.4	53,412.3	58,801.9	63,646.3	67,670.8	10.6%
實質國內生產總值增長率(%).....	10.6%	9.5%	7.7%	7.7%	7.4%	6.9%	-8.2%
人均國內生產總值.....	30,567.0	36,018.0	39,544.0	43,320.0	46,531.0	-	-
固定資產投資(人民幣10億元)	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,629.4	51,276.1	55,159.0	17.0%
城市人均可支配收入(人民幣).....	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,955.0	28,844.0	31,195.0	10.3%
永久人口(百萬人)	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	0.5%

資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場概覽

中國政府已推行若干政策，旨在穩定中國房地產價格及控制房地產貸款。該等政策主要關於（其中包括）根據經濟狀況及宏觀經濟調控的必要性來控制投機性購房及調整固定資產投資項目的最低資本比率。

中國人民銀行的官方借存利率於2011年7月創新高後，然後於2012年兩度下調，再分別於2014年11月及2015年3月下調。由於此貨幣政策的變更，購買物業的融資成本下降。預期將增加流動性及刺激物業市場的需求，並維持市場穩步增長。

在國內投資、消費及中國經濟起飛的影響下，中國物業市場迅速發展。

行業概覽

下表載列所示期間中國的主要房地產指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010年至 2015年)
房地產投資(人民幣10億元).....	3,402.6	4,432.0	4,937.4	5,895.1	6,435.2	6,460.9	13.7%
已落成商品房總建築面積 (百萬平方米).....	634.4	743.2	790.4	787.4	808.7	737.8	3.1%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米).....	3,147.6	3,877.1	4,289.6	4,863.5	5,151.0	5,115.7	10.2%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米).....	933.8	965.3	984.7	1,157.2	1,051.9	1,124.5	3.8%
銷售收益(人民幣10億元).....	4,412.1	4,819.8	5,346.7	6,769.5	6,241.1	7,277.1	10.5%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣).	4,725.0	4,993.2	5,429.9	5,850.0	5,933.0	6,471.4	6.5%

資料來源：中國統計年鑒

海南省及特選城市旅遊業概覽

國家發改革於2010年正式發布《海南國際旅游島建設發展規劃綱要(2010年至2020年)》。根據規劃綱要所述的目標，海南將於2020年之前成為世界一級的休閒度假島。屆時，旅遊業帶來的價值佔省本地生產總值的百分比應超逾12%，而服務業的總貢獻應達60%。省級城鎮及農村本地生產總值連同居民生活水平應達致國家領先水平，而整體環境質素亦應維持於全國領先水平。規劃提出，於2020年之前，「潔淨能源」應佔一次能源消耗50%，而車輛廢氣排放將符合全國先進水平的準則。

行業概覽

旅遊市場

海南旅遊業所產生的收益增加，與旅客人數的增加有正向關係。下表載列三亞、海口及儋州旅遊業於所示期間的收益：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010- 2015年)
旅客人數(以百萬人為單位， 複合年增長率除外)							
海南.....	25.9	30.0	33.2	36.7	47.9	53.4	15.6%
－三亞.....	8.8	10.2	11.0	12.3	13.5	10.3	3.2%
－海口.....	7.3	8.6	9.5	10.6	11.3	12.3	11.0%
－儋州.....	5.0	5.6	6.4	11.9	13.5	15.8	25.9%
－其他.....	4.8	5.6	6.3	1.9	9.6	15.0	25.6%
旅遊業收益總額(人民幣10億元， 複合年增長率除外)							
海南.....	25.8	32.4	37.9	42.9	50.7	57.2	17.3%
－三亞.....	14.0	16.1	19.2	23.3	27.0	22.1	9.6%
－海口.....	7.2	8.3	10.2	12.0	14.2	16.0	17.3%
－儋州.....	0.4	0.4	0.5	0.9	1.0	1.1	25.0%
－其他.....	4.2	7.6	8.0	6.7	8.5	18.0	33.8%
佔國內生產總值百分比							
海南.....	12.5%	12.9%	13.3%	13.6%	14.5%	15.5%	4.4%
－三亞.....	60.6%	56.7%	58.0%	62.4%	66.7%	72.0%	3.5%
－海口.....	11.7%	11.3%	12.4%	13.3%	14.1%	14.0%	3.7%
－儋州.....	3.1%	2.9%	2.7%	4.5%	4.3%	4.8%	9.0%
－其他.....	2.0%	3.0%	2.8%	2.1%	2.4%	4.9%	19.0%

資料來源：中國國家統計局

海南省及特選城市的物業市場

海南省

海南省經濟概覽

海南省為位於中國南部的島嶼，於2015年底的總人口約為9.1百萬人。於2015年的本地生產總值約為人民幣3,703億元，實質增長率7.8%，於2010年至2015年的複合年增長率為12.4%。第一、第二及第三產業對海南省本地生產總值的貢獻比率已於2015年調整至23.1：23.6：53.3。

行業概覽



資料來源：戴德梁行估價及顧問服務（上海）

下表載列於所示年度海南省的主要經濟及人口指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合 年增長率 (2010年至 2015年)
本地生產總值 (人民幣10億元)	206.5	251.5	285.5	314.6	350.1	370.3	12.4%
實質本地生產總值增長率(%)	15.8%	12.0%	9.1%	9.9%	8.5%	7.8%	-13.2%
人均本地生產總值	23,831.0	28,797.0	32,374.0	35,317.0	38,924.0	40,818.0	11.4%
固定資產投資 (人民幣10億元)	133.1	161.1	214.5	269.8	304.0	336.0	20.3%
已動用外國直接投資 (百萬美元)	1,522.8	1,581.0	1,641.0	1,811.0	1,920.0	2,470.0	10.2%
城鎮人均可支配收入 (人民幣)	15,581.0	18,396.0	20,918.0	22,929.0	24,487.0	26,356.0	11.1%
城鎮人均可支配開支 (人民幣)	15,581.1	18,369.0	20,917.7	-	-	-	-
平均家庭收入 (人民幣)	16,929.6	20,094.2	22,809.9	-	-	-	-
永久人口 (百萬人)	8.7	8.8	8.9	9.0	9.0	9.1	0.9%
城鎮化率(%)	49.8%	50.5%	51.5%	52.7%	53.8%	55.1%	2.0%

資料來源：中國國家統計局

海南省物業市場概覽

隨著經濟快速增長及海南國際旅遊島的發展，海南房地產的主要需求動力如下：

省級城市人均可支配收入的提升

預期城市家庭的人均可支配收入將於不久將來穩定和平穩地提升，有助產生正面的消費力量。

海南島運輸網絡的改善

西環高速鐵路的完成，將會成功解決整個海南島的嚴重交通問題。

行業概覽

海南旅遊市場的穩定和合理發展

根據「2010年至2020年海南國際旅遊島發展規劃大綱」，海南將於2020年成為國際一級休閒度假島。

海南的住宅物業需求主要來自非當地人士。在海南住宅物業市場的買家特性方面，來自華北（包括吉林、遼寧及黑龍江省和北京）的遊客仍將佔買家群的大部分。海南住宅市場方面，中高層及別墅等低密度住宅佔大部分。考慮到所訂價格較低的優勢，單位面積小的高層公寓較受海南島以外的買家歡迎。海南省的日後發展綱要繼續專注於北岸及南岸地區，特別是將海口及三亞分別界定為北區及南區的焦點。

下表載列於所示年度海南省的主要物業市場指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年增長率 (2010年-2015年)
房地產投資(2010-2015年)							
(人民幣10億元).....	46.8	65.1	88.7	119.7	143.2	170.4	29.5%
在建商品房的總建築面積							
(百萬平方米).....	44.9	62.6	78.1	78.2	95.2	83.2	13.1%
已竣工商品房的總建築面積							
(百萬平方米).....	10.4	11.3	15.9	11.7	18.5	-	-
已售商品房的總建築面積							
(百萬平方米).....	8.5	8.7	9.3	11.9	10.0	10.5	4.3%
已售商品房的總銷售額							
(人民幣十億元).....	74.7	77.4	73.6	103.3	93.5	98.3	5.6%
平均售價(每平方米人民幣元).....	8,735.0	8,943.5	7,893.8	8,669.0	9,315.0	9,339.2	1.3%

資料來源：中國國家統計局

海南省特選城市的概覽

三亞

三亞位於海南島最南端。該市的總面積約為1,919.58平方公里，於2015年底的總人口約為0.7百萬人。三亞是熱帶沿岸旅遊城市，擁有豐富旅遊資源，包括宜人氣候、優美海洋景致、海灘、叢林、溫泉、洞穴及花園，以及獨特文化。三亞於2010年至2015年的經濟維持迅速增長，本地生產總值的複合年增長率約為13.5%。

海南省於2015年的本地生產總值約為人民幣3,703億元，實質增長率7.8%。三亞佔2015年海南省本地生產總值約11.7%。固定資產投資於2010年至2015年維持穩定增長。於2015年，三亞的城鎮居民人均可支配收入約為人民幣28,782元，較2014年增加約7.2%。

行業概覽

土地價格趨勢

三亞過往年度的住房土地供應有限。2015年成交的住房用途地塊只有四幅，累計地盤面積合計209,182平方米。不過，由於地積比率較高，四幅地塊的計劃住宅總建築面積為384,965平方米。總體成交價有波動趨勢。2015年平均樓面價為每平方米人民幣3,255元。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年增長率 (2010年- 2015年)
交易宗數	3	5	7	6	6	4	5.9%
土地出讓價 (人民幣百萬元).....	1,723	2,179	2,436	1,537	4,164	1,253	-6.2%
施工地盤面積 (平方米).....	176,314	482,048	509,316	193,837	491,589	209,182	3.5%
計劃總建築面積 (平方米).....	220,862	1,328,224	689,537	378,968	785,416	384,965	11.8%
平均樓面價 (每平方米人民幣)...	7,802	1,640	3,532	4,056	5,301	3,255	-16.0%

資料來源：中國房地產指數系統

住宅物業

根據三亞市統計局發佈的數據，按已落成住宅物業的總建築面積計算，住宅物業供應由2010年的1.11百萬平方米增至2015年的1.6百萬平方米，複合年增長率7.0%。按已售住宅物業的總建築面積計算，住宅物業的需求由2010年約1.41百萬平方米增至2015年約1.05百萬平方米。2013年之前需求持續上升，但由於政府於2013年底頒佈住房土地供應的限制政策，2014年有所回落。住宅物業平均售價由2010年每平方米人民幣17,317元上升至2015年每平方米人民幣17,997元。

下表載列於所示年度三亞的主要住宅物業市場指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010年至 2015年)
物業存量							
已落成住房總建築面積 (千平方米).....	1,106.7	746.6	1,422.6	348.1	2,800.5	1,553.0	7.0%
物業供應							
在建住房總建築面積 (千平方米).....	5,186.3	5,487.3	7,807.4	9,822.4	11,810.4	10,901.6	16.0%
物業需求							
已售住房總建築面積 (千平方米).....	1,408.0	1,623.5	1,780.2	1,805.7	991.3	1,051.5	-5.7%
物業價格水平							
位房平均售價 (每平方米人民幣).....	17,317.0	12,727.0	11,431.0	14,299.0	19,576.0	17,997	0.8%

資料來源：三亞市統計局

行業概覽

市場環境及競爭

隨著三亞的競爭優勢按年增加，三亞已成為很多知名發展商高度追捧的城市。著名國內發展商如萬科、魯能集團及中鐵集團已在三亞建立據點。此外，海南多家當地住房企業如鹿回頭集團及蘭海集團亦迅速發展。

根據住宅市場於2014年及2015年的預售總金額。我們是三亞十大房地產發展商之一，而於有關期間，三亞佔海南省房地產發展行業的市場份額分別為21.1%及20.7%。三亞主要房地產公司的排名如下：

排名	企業名稱	項目數量	預售金額 (人民幣百萬元)
1	鹿回頭集團	1	5,177.6
2	魯能集團	1	1,270.3
3	萬科	2	1,148.6
5	和泓地產	1	842.6
.	.		
.	.		
.	.		
10	海藍控股有限公司	2	330.3

資料來源：中國房地產指數系統

2015年企業銷售排名（按預售額計算）

排名	企業名稱	項目數量	預售金額 (人民幣百萬元)
1	鹿回頭集團	1	1,752.2
2	萬科	2	1,558.1
3	河北卓達房地產	1	1,118.4
4	魯能集團	1	957.9
5	融科智地房地產	1	804.7
.	.		
.	.		
.	.		
10	海藍控股有限公司	2	527.6

資料來源：中國房地產指數系統

附註：除中國房地產指數系統所披露的其他記錄外，海藍控股有限公司的預售數據是由本公司提供。我們相信，此資料的來源乃合適，而我們在摘錄及轉載有關資料時已合理地審慎行事。我們並無理由懷疑有關資料屬失實或有誤導成份，或有遺漏任何事實而致使有關資料失實或有誤導成份。該等資料並無經我們、獨家保薦人、[編纂]或參與[編纂]的任何其他各方獨立核證，而概不對其準確性作出任何聲明。

行業概覽

酒店市場

在三亞，酒店市場供應每年均有增長，而需求亦見穩步上升。此外，由於外圍經濟復蘇、居民人均消費增加以及海南國際旅遊度假島的漸見規模等因素，酒店經營環境已進入良性周期。

主要酒店市場指標

年份	入住率(%)	平均房租 (每晚每房間 人民幣)	每個房間 平均收入 (人民幣)
2013年.....	50.5%	579	292
2014年.....	56.9%	570	324
2015年.....	62.0%	575	357
按年增長率(2015/2014).....	9.0%	1.0%	10.2%
年增長率(2013 - 2015).....	10.8%	-0.3%	10.5%

資料來源：STR Database

附註：1. 2013-2015年三亞酒店市場的統計數字涵蓋2013-2015年1月至12月的數據，並不包括複合年增長率。

附註：2. 於2013年第一季度至2015年第四季期間，三亞高檔酒店市場的每晚可出租客房數目呈上升趨勢。增加主要是由於國際旅遊島開幕，推動多家大型豪華酒店的建設。由於該區的旅遊規劃，海棠灣大量酒店現正興建中，日後將進一步增加每晚可出租客房數目。

*附註：上表的數據顯示大約15家酒店的過往數字，其中包括市場的頭7大酒店。

市場前景

我們預期，三亞現時的房地產投資及旅遊消費增長動力仍會於2016年大部分時間持續。短期內，三亞住宅市場將保持穩定、健康及合理發展，而價格預計將穩定增長。

海口

海口位於海南省北部。該市的總面積約為2,304.8平方公里。於2015年底的總人口約為2.2百萬人。空氣污染指數只有28，較國家標準的第一級更佳。以空氣質素計，海口在全國大中城市中排名首位。

於2015年，海口的本地生產總值約為人民幣1,161億元，佔海南省整體的本地生產總值約31.4%，實質增長率7.5%。於2015年，海口的人均本地生產總值約為人民幣52,501元。海口於2015年的固定資產投資約為人民幣1,012億元，較2014年增加約23.1%。於2015年，海口的城鎮居民人均可支配收入約為人民幣28,535元，較2014年增加約7.6%。

行業概覽

土地價格趨勢

海口於過去數年的住房用地供應有限。2015年成交的住房用途地塊只有32幅，累計地盤面積合計約1.29百萬平方米。不過，由於地塊規模大和地積比率較高，32幅地塊的計劃住宅總建築面積約為2.81百萬平方米。總體成交價有波動趨勢。平均樓面價為每平方米人民幣1,401元，全年溢價率只有9.6%。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年增長率 (2010年- 2015年)
交易宗數	10	7	36	10	14	32	26.2%
土地出讓價(人民幣百萬元)	2,797	586	4,710	1,677	4,027	3,941	7.1%
施工地盤面積(平方米)	441,432	131,660	1,792,057	305,475	861,296	1,294,169	24.0%
計劃總建築面積(平方米)	1,294,130	318,916	3,637,921	830,833	2,234,990	2,811,771	16.8%
平均樓面價(每平方米人民幣)	2,161	1,838	1,294	2,017	1,801	1,401	-8.3%
平均溢價率	100.2%	0.5%	2.1%	40.7%	0.5%	9.6%	-37.4%

資料來源：中國房地產指數系統

住宅物業

根據海口市統計局發佈的數據，按經已落成的零售物業總建築面積計算，住宅物業的供應由2010年的839,400平方米增加至2015年的2,164,500平方米，複合年增長率為20.9%。在建住房的總建築面積由2010年的6.75百萬平方米增加至2015年的25.7百萬平方米，複合年增長率為30.7%。按已出售的住宅物業總建築面積計算，住宅物業的需求由2010年約2.00百萬平方米增加至2015年約3.73百萬平方米，複合年增長率為13.3%。住宅物業平均價格由2010年的每平方米人民幣8,069元上升至2015年的每平方米人民幣7,636元，複合年增長率為-1.1%。

下表載列於所示年度海口的主要住宅市場指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010年- 2015年)
物業供應							
已落成住房總建築面積(千平方米)	839.4	455.7	2,284.4	1,476.1	3,261.1	2,164.5	20.9%
在建住房總建築面積(千平方米)	6,749.1	9,480.7	12,793.6	14,300.3	15,908.3	25,692.3	30.7%
物業需求							
已出售住房總建築面積(千平方米)	1,997.0	1,931.6	2,514.9	3,190.4	2,975.8	3,733	13.3%
物業價格水平							
住房平均售價(每平方米人民幣)	8,069.0	6,641.3	6,512.0	7,341.8	7,472.9	7,636.0	-1.1%

資料來源：中國房地產指數系統

行業概覽

市場環境及競爭

隨著海口的競爭優勢按年增加，海口已成為很多知名發展商高度追捧的城市。著名國內發展商如恒大集團及綠地集團已在海口建立據點。此外，海南多家當地住房企業如海航集團及海南佳元正在迅速發展。

根據住宅市場於2014年1月至2015年12月的預售收益總額，海口主要房地產公司的排名如下：

海口2014年企業銷售排名（按預售額計算）

排名	企業名稱	項目 數目	銷售額 (人民幣百萬元)
1	海航集團	2	1,293.6
2	廣物房地產	3	985.7
3	海口城市建設投資	5	698.5
4	綠地集團	2	495.4
5	海南佳元房地產	1	440.7

資料來源：中國房地產指數系統

海口2015年企業銷售排名（按預售額計算）

排名	企業名稱	項目 數目	銷售額 (人民幣百萬元)
1	海航集團	2	1,453.6
2	恒大集團	3	1,235.3
3	廣物房地產	3	1,054.0
4	富力地產	1	1,036.1
5	新世界中國地產	1	714.3

資料來源：中國房地產指數系統

附註：我們相信，此資料的來源乃合適的來源，而我們在摘錄及轉載有關資料時已合理地審慎行事。我們並無理由懷疑有關資料屬失實或有誤導成份，或有遺漏任何事實而致使有關資料失實或有誤導成份。該等資料並無經我們、獨家保薦人、[編纂]或參與[編纂]的任何其他各方獨立核證，而概不對其準確性作出任何聲明。

酒店市場

海口酒店市場供應按年上升，同時需求亦穩步上升。另外，由於對外經濟復蘇、居民人均消費上升及海南國際旅遊島知名度上升等因素，酒店經營環境已步入良性周期。

行業概覽

主要酒店市場指標

年份	入住率(%)	平均房租 (每晚每房間 人民幣)	每個房間 平均收入 (人民幣)
2013年.....	37.9%	653	247
2014年.....	47.6%	703	335
2015年.....	46.6%	607	283
按年增長率 (2015/2014)	23.0%	-7.0%	14.4%
年增長率 (2013 - 2015)	10.9%	-3.6%	7.0%

資料來源：STR Database

*附註：上表數據顯示該7大酒店於市場的過往數字。

市場前景

隨著海口基建投資迅速發展，房地產市場亦急速增長，商品房單位售價達每平方米人民幣15,000元。供應方面，海口可發展的沿海土地十分局限，不得發展海濱高樓大廈。隨著服務及裝修逐步落成，投資需求尚未受限制，預計短期內樓價將穩步上揚。

儋州

儋州位於海南省西北部。儋州是中國最佳旅遊城市，擁有豐富的旅遊資源。2014年總人口約為970,000人。中國第四大自由關稅區－洋浦經濟開發區位於儋州市內。儋州市經濟於2010年至2015年增長迅速，本地生產總值的複合年增長率約為14.9%。

於2015年，儋州的本地生產總值約為人民幣230億元，佔海南省整體的本地生產總值約6.2%，實質增長率為7.9%。於2015年，儋州的人均本地生產總值約為人民幣25,813元，而固定資產投資約為人民幣130億元。於2015年，海口的城鎮居民人均可支配收入約為人民幣24,557元，較2014年增加約7.6%。

土地價格趨勢

儋州於過去五年的住房用地供應有限。2010年至2015年成交的住房用途地塊只有5幅，累計地盤面積合計840,124平方米。不過，由於地積比率較高，5幅地塊的計劃住宅總建築面積為2,003,900平方米。總體成交價有波動趨勢。平均樓面價為每平方米人民幣344元。

行業概覽

住宅物業

根據儋州統計局的資料，按已出售商品房的總建築面積計算，住宅物業的需求由2010年的每平方米12.33萬個單位增加至2014年的64.06萬個單位，複合年增長率為51.0%。住宅物業的平均售價由2010年的每平方米人民幣3,198元上升至2014年的每平方米人民幣3,419元，複合年增長率為1.7%。

下表載列於所示年度儋州的主要房地產市場指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	複合 年增長率 (2010年至 2014年)
房地產投資(人民幣百萬元)	590.0	1,904.3	2,366.4	3,207.6	4,376.4	65.0%
已出售商品房總建築面積(千平方米)	146.0	314.0	339.9	620.8	645.8	45.0%
住宅	123.3	288.4	325.8	575.4	640.6	51.0%
已出售商品房的總銷售額(人民幣百萬元)	492.1	1,568.9	1,648.8	2,727.6	2,232.6	45.9%
住宅	394.4	1,400.0	1,489.8	2,383.6	2,190.4	53.5%
商品房平均售價(每平方米人民幣)	3,371.0	4,997.0	4,851.0	4,394.0	3,457.0	0.6%
住宅	3,198.0	4,854.0	4,573.0	4,142.0	3,419.0	1.7%

*附註：2015年數據尚未發佈，故沒有提供。據海南統計局介紹，住宅一般包括正常住宅、別墅及公寓。商用房屋一般包括零售商舖、購物商場及酒店等。

資料來源：海南統計年鑒(2010年至2015年)

市場環境及競爭

在儋州，大部分住宅發展項目分佈於兩個區域，即洋浦經濟開發區及市中心。在洋浦經濟開發區，很多住宅區經已興建，而越來越多知名房地產發展商在沿岸地區興建房屋，其中包括中南集團及恒大集團等。中南·西海岸、博亞茲·瀾鉞灣及恒大金碧天下這三個住宅建築項目將於2016至2017年接近竣工，所在位置位於海南海花島附近，而海南海化島是預計於2018年落成的知名大型綜合項目。住宅發展項目的未來供應，將引發激烈的價格競爭。

市場前景

根據儋州的最新城市規劃，項目場址的房地產將蓬勃發展。隨著海花島落成，整整12公里長的海岸線將吸引當地買家及全國其他投資群投資。此外，隨著周邊大量知名住宅發展項目的推出，將同時為相關項目帶來機遇及競爭。加上規劃建設儋州國際機場、西環高鐵以及將投入營運的澄邁－萬寧高速，區內的交通網絡將大大改善，同時亦刺激樓價上升。

行業概覽

土地及樓宇建築服務成本的歷史價格趨勢

根據中國住房建設部的資料，2015年建築成本呈整體上升而波動的趨勢。直至2015年下半年，高層住宅的平均建築成本為每平方米人民幣1,758元，而中高層住宅的平均建築成本為每平方米人民幣1,599元，而多層住宅的平均建築成本為每平方米人民幣1,366元。

中國建築及安裝成本的趨勢（2010年至2015年）

	2010年 上半年	2010年 下半年	2011年 上半年	2011年 下半年	2012年 上半年	2012年 下半年	2013年 上半年	2013年 下半年	2014年 上半年	2014年 下半年	2015年 上半年	2015年 下半年
高層（人民幣/ 平方米）....	1,547	1,595	1,633	1,700	1,730	1,774	1,811	1,835	1,839	1,817	1,791	1,758
中高層（人民幣/ 平方米）....	1,377	1,411	1,461	1,520	1,576	1,570	1,591	1,639	1,637	1,654	1,629	1,599
多層（人民幣/ 平方米）....	1,053	1,096	1,177	1,233	1,256	1,284	1,281	1,339	1,350	1,362	1,354	1,366

資料來源：中國建築工程造價信息網

中國物業市場的競爭

海南省及中國其他地區的物業市場分散及競爭激烈，儘管進入門檻頗高，如大量資金承擔。我們的現有及潛在競爭對手包括在我們所營運的城市或市場具有廣泛業務的主要全國性及地區性房地產發展商以及當地房地產發展商。我們認為，住宅及商業物業開發行業的主要競爭因素包括土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、交通基礎設施狀況、土地儲備規模、產品質量、客戶品牌認知度、客戶服務和支持、定價及設計質量。近年來，中國政府亦出台政策，以減少涉及重建或現有住戶搬遷的房地產發展項目的數量。由於可用於物業發展的土地數量減少，該等政策加劇了房地產發展商之間的競爭。

我們認為，我們在海南省物業市場的優勢地位、我們的大型優質物業、我們有效的成本控制措施以及我們的經驗和強大的品牌，使得我們能夠對中國物業市場的挑戰迅速作出反應。我們將繼續加強我們在海南省及全中國的品牌知名度，並計劃在海南探索新的物業項目。有關詳細資料，請參閱本文件「業務－競爭」一節。

中國監管概覽

本節載列對我們的業務及經營所處行業影響最重大的中國法律及法規概要。

關於房地產開發業務的法律監管

一、房地產開發企業的設立

根據《城市房地產管理法》(全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於1995年1月1日實施、於2007年8月30日修正並實施及於2009年8月27日修訂並實施)，房地產開發企業是指以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈和實施及於2011年1月8日修訂並實施的《開發條例》，設立房地產開發企業(除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外)應當具備下列條件：

- (1) 註冊資本應在人民幣1百萬元或以上，及
- (2) 有不少於四名持資格證書的房地產專業或建築工程專業的專職技術人員及不少於兩名持資格證書的專職會計師。

省、自治區或中央政府直接管轄的直轄市的人民政府可以根據當地的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件制定較前段所述條件更高的規定。

2013年11月1日海南省人民政府頒佈並施行的《海南省關於調整房地產開發企業資質條件的通知》對三級及三級以下資質房地產開發企業的資質條件作了相應調整，三級資質等級房地產開發企業的註冊資本不低於1500萬元，四級資質等級房地產開發企業的註冊資本不低於1000萬元，並對三級及三級以下資質房地產開發企業的專業技術人員資格設相應要求。

根據國務院於2004年4月26日頒佈並施行的《國務院關於調整部份行業固定資產投資項目資本金比例的通知》(國發[2004]13號)，房地產開發項目(不含經濟適用房項目)資本金比例由20%及以上提高到35%及以上。

根據《開發條例》，成立房地產開發企業，開發商須到縣級或以上人民政府的工商行政管理局登記，而工商行政管理局須審查登記申請，聽取相同級別房地產開發主管部門的意見。開發商亦須於領取營業執照之日起30日內向登記所在地的房地產開發主管部門備案。

中國監管概覽

二、外商投資房地產開發企業

根據最早由商務部和國家發改委於2004年11月30日頒佈並於2015年3月10日最新修訂並於2015年4月10日實施的《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》，大型主題公園的建設、經營屬限制外商投資產業，別墅的建設則屬於禁止外商投資行業。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈並實施《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（建住房[2006]171號）。該意見對外資投資中國房地產業施加了若干限制性措施，包括境外機構和個人在境內購買非自用房地產，應當遵循「商業存在」原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。惟2015年8月19日，前述住建部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合發布了《住房城鄉建設部等部門關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》（建房[2015]122號），對前述第171號公告意見進行了相應調整，放鬆了外資投資房地產業的相關要求。

於2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局聯合發佈並實施《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（商資函[2007]50號）。該通知作出下列關於外商投資房地產業的審批和監管的規定：

- (1) 嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- (2) 在外商投資房地產企業成立獲得批准前，須(i)已取得土地使用權證與房屋所有權證，或(ii)已訂立可獲土地使用權或房屋所有權的合約；
- (3) 現有的外商投資企業將其業務拓展至房地產行業前，及現有的外商投資房地產企業在擴展房地產業務範圍前均須獲得批准；
- (4) 須嚴格管制以返程投資方式收購境內房地產企業及外商對房地產市場的投資。外商投資者不得以變更實際控制人的方式規避審批程序；
- (5) 外商投資房地產企業的各方不得以任何形式擔保固定投資回報；

中國監管概覽

- (6) 地方政府部門批准設立的外商投資房地產企業須實時按照適用的法律向商務部備案；
- (7) 外匯管理部門、外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續；及
- (8) 對地方部門違規審批的外商投資房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門對違規設立的外商投資房地產企業不予辦理外匯登記等手續。

商務部於2008年6月18日發佈並於2008年7月1日實施《關於做好外商投資房地產產業備案工作的通知》(商資函[2008]23號)。據此，自2008年7月1日起，商務部委託省級商務主管部門審核外商投資房地產企業備案所提交的材料，並核對此等材料的合法性、真實性及準確性。商務部將在收到省級商務主管部門依法完成並提交的備案表後將此等文件備案。此通知亦規定，外商投資房地產企業的設立(包括增資)須符合項目公司原則，即限於經批准的單一房地產項目。

根據商務部等六部委於2006年8月8日公佈、於2006年9月8日生效並於2009年6月22日修訂並實施的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，外國投資者併購境內非外商投資企業股東的股權，使該境內公司變更設立為外商投資企業，應符合中國法律、行政法規和規章對投資者資格的要求及產業、土地、環保等政策；依照《外商投資產業指導目錄》不允許外國投資者獨資經營的產業，併購不得導致外國投資者持有企業的全部股權；需由中方控股或相對控股的產業，該產業的企業被併購後，仍應由中方在企業中佔控股或相對控股地位；禁止外國投資者經營的產業，外國投資者不得併購從事該產業的企業。

2010年4月6日，國務院發出並實施《國務院關於進一步做好利用外資工作的若干意見》(國發[2010]9號)，規定《外商投資產業指導目錄》中總投資(包括增資)3億美元以下的外資鼓勵類或允許類項目，除《政府核准的投資項目目錄》規定需由國務院有關部門核准之外，由地方政府有關部門核准。

中國監管概覽

商務部及國家外匯管理局於2014年6月24日聯合頒佈並於2014年8月1日實施的《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》(商資函[2014]340號)採納了電子登記系統，簡化登記流程及強調登記後監管。

三、外商投資企業再投資

根據中華人民共和國對外貿易經濟合作部與國家工商行政管理總局於2000年7月25日頒佈的、2000年9月1日實施的《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》，外商投資企業境內投資，是指在中國境內依法設立，採取有限責任公司形式的中外合資經營企業、中外合作經營企業和外資企業以及外商投資股份有限公司，以本企業的名義，在中國境內投資設立企業或購買其他企業(以下簡稱「被投資公司」)投資者股權的行為。外國投資者與外商投資企業共同在中國境內投資，按照國家有關外商投資的法律、法規辦理，其中外國投資者的出資比例一般不得低於被投資企業註冊資本的百分之二十五。

外商投資企業在鼓勵類或允許類領域投資設立公司，應向被投資公司所在地公司登記機關提出申請，並應提供相應材料。外商投資企業在限制類領域投資設立公司的，應向被投資公司所在地省級外經貿主管部門提出申請，並應提供相應材料。

根據商務部於2011年8月25日頒佈並於2011年9月1日實施的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》，對於外國投資者併購境內企業，應從交易的實質內容和實際影響來判斷併購交易是否屬於併購安全審查的範圍；外國投資者不得以任何方式實質規避併購安全審查，包括但不限於代持、信託、多層次再投資、租賃、貸款、協議控制、境外交易等方式。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈的並於2015年6月1日實施的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(匯發[2015]19號)，在全國範圍內實施外商投資企業外匯資本金結匯管理方式改革，外商投資企業可以結匯資金開展境內股權投資。除原幣劃轉股權投資款外，允許以投資為主要業務的外商投資企業(包括外商投資性公司、外商投資創業投資企業和外商投資股權投資企業)，在其境內所投資項目真實、合規的前提下，按實際投資規模將外匯資本金直接結

中國監管概覽

匯或將結匯待支付賬戶中的人民幣資金劃入被投資企業賬戶。上述企業以外的一般性外商投資企業以資本金原幣劃轉開展境內股權投資的，按現行境內再投資規定辦理。以結匯資金開展境內股權投資的，應由被投資企業先到註冊地外匯局（銀行）辦理境內再投資登記並開立相應結匯待支付賬戶，再由開展投資的企業按實際投資規模將結匯所得人民幣資金劃往被投資企業開立的結匯待支付賬戶。被投資企業繼續開展境內股權投資的，按上述原則辦理。

四、房地產開發企業的資質

1. 房地產開發企業資質的等級、審批及承擔業務的規模

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

根據建設部於2000年3月29日頒佈並實施並於2015年5月4日修訂並實施的《資質管理規定》，房地產開發企業應當按照該規定申請核定企業資質等級，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。建設部監督全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方房地產開發主管部門則監督本行政區內房地產開發企業的資質管理工作。

根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個等級：

- (1) 一級資質由省級建設主管部門初步審查，然後由建設部進行最終審批。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。
- (2) 二級資質及二級資質以下開發企業的審批辦法由省級建設主管部門制訂。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔總建築面積25萬平方米以下的項目，但須由省級建設主管部門確定。

根據有關的中國法律及法規，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查房地產開發企業提交的資質等級申請。通過

中國監管概覽

資質審查的房地產開發企業將由資質審查部門發給相應等級的資質證書。任何資質等級的企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔業務。

就新設立的房地產開發企業而言，房地產開發主管部門將於收到備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》由發出日期起計有效期1年，經房地產開發主管部門批准下，可以額外延長不超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。如果未有取得所需暫定或正式資質證書，或開發超過資質規定範圍的項目，則可能招致介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，且如果有關缺欠未於規定期限內糾正，則開發企業的資質證書及／或營業執照可能被撤銷。

根據2015年3月21日三亞市人民政府頒佈並實施的《三亞市房地產開發經營管理辦法》(三府[2015]39號)，從事房地產開發經營活動的企業，應當按照《資質管理規定》和《海南省關於調整房地產開發企業資質條件等有關問題的通知》取得相應資質等級證書。同時規定，房地產開發企業應當按照核定的資質等級承擔相應規模的房地產開發項目：一級資質開發項目規模不受限制；二級、三級資質開發單個項目建築面積不得超過25萬平方米；四級資質開發單個項目建築面積不得超過10萬平方米。此外，取得暫定資質證書的房地產開發企業開發單個項目建築面積不得超過5萬平方米。

2. 房地產開發企業的資質年檢

根據《資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級房地產開發企業的資質審核由國務院建設行政主管部門或其委託的機構負責。二級資質及二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定辦法。

根據《海南省關於調整房地產開發企業資質條件的通知》二級至四級房地產開發企業資質，由省級審批，暫定企業資質由市縣級審批。

中國監管概覽

五、房地產項目的開發建設

1. 房地產開發建設用地

於1988年4月12日，全國人大修改並實施《中華人民共和國憲法》，允許依法轉讓土地使用權，以換取價值。在1988年12月29日，全國人大修改並實施《土地管理法》，允許土地使用權轉讓，以換取價值。

根據國務院於1990年5月19日頒佈並實施的《出讓和轉讓暫行條例》，縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同在確定期限內向土地使用者出讓作指定用途的土地使用權，而該土地使用者須支付土地出讓金。

根據《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓的最長期限須視乎土地的用途而定，一般如下：

土地用途	最長期限 (按年計)
商業、旅遊、娛樂.....	40
住宅.....	70
工業.....	50
教育、科技、文化、衛生、體育.....	50
綜合或者其他.....	50

根據《出讓和轉讓暫行條例》，除非法律另有規定，所有的當地及外國企業均可取得土地使用權。國家對土地使用者依法取得的土地使用權不得提前收回，惟在出讓期內出於公共利益的需要，國家須要提前收回土地除外，此情況下國家將給予相應的補償。土地承讓人可以合法地把土地使用權轉讓、抵押或租賃給第三方，期限為餘下的出讓期限。

當出讓期屆滿，在重新簽訂土地使用權出讓合同及支付新的出讓金的條件下可以續期。如果出讓期屆滿不續期，土地使用權及該土地上所建樓宇所有權均歸還政府，國家毋須補償任何費用。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈、2002年7月1日實施的及於2007年9月28日修訂並於2007年11月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂、商品住宅開發及其他經營性用地，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。根據上述規定，市、縣政府的土地行政主管部門，即出讓人須編製招標拍賣掛牌文件，並至少在招標、拍賣或掛牌日前20日發佈公告，公佈出讓土地的基本情況和招標拍賣掛牌的時間及地點。出讓人亦必須對投標申請人、競買申請人及掛牌

中國監管概覽

申請人進行資格審查；公開招標確定中標人或舉行拍賣會確定競得人。出讓人與中標人或競得人須簽訂成交確認書，亦須簽訂國有土地使用權出讓合同。受讓人依照國有土地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓金後才可以申請土地登記及取得土地使用權證。

國土資源部於2003年6月11日發佈並於2003年8月1日實施《協議出讓國有土地使用權規定》，規定出讓國有土地使用權，除依照法律、法規和規章的規定應當採用招標、拍賣及掛牌方式外，方可採取協議方式。以協議方式出讓國有土地使用權的出讓金不得低於基準地價。

於2003年9月4日及2003年9月24日，國土資源部分別發佈並實施《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》(國土資發[2003]345號)及《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》(國土資發[2003]356號)，規定嚴格控制高檔商品房的土地供應。

於2004年3月31日，國土資源部及監察部頒佈並實施《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》(國土資發[2004]71號)，此通知規定由2004年8月31日起，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地須透過招標、拍賣或掛牌出讓方式授出，而不得因任何歷史原因根據直接與地方政府訂立的雙邊協議授出。

於2004年4月29日，國務院辦公廳發佈並實施《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》(國辦發明電[2004]20號)，重申保護基本農田及嚴格建設用地審批管理的原則。

於2006年5月30日，國土資源部頒佈並實施《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》(國土資電發[2006]17號)。該通知規定(其中包括)(i)房地產開發用地必須採用競投、公開拍賣或掛牌出讓方式出讓；及(ii)加強對土地使用合同履行的監督及檢查工作，對違約方追究責任。

於2007年3月16日，全國人大通過《物權法》，並於2007年10月1日施行。《物權法》規定，建設用地使用權可透過出讓或者劃撥方式獲取。用作包括工業、商業、娛樂或住宅商品房等營運用途的土地，應當採取招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓土地使

中國監管概覽

用權。嚴格限制以劃撥方式取得建設用地使用權。根據《物權法》，住宅（而非其他）建設用地使用權期間屆滿的，自動續期。除法律另有規定，建設用地使用權人有權將建設土地使用權轉讓、互換、出資或者抵押。倘國家徵收單位、個人的物業，須依法給予物業擁有人補償，維護擁有人的合法權益。

為規範土地市場運行及促進合理的土地節約集約利用，國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日聯合頒佈並實施《土地儲備管理辦法》（國土資發[2007]277號），在國土資源管理部門根據相關法律法規授出土地使用權之前透過市、縣級國土資源部門的土地儲備實體和關聯人監管土地開發及土地儲備。前期開發涉及道路、供水、供電、供氣、通訊、照明、綠化、土地平整等基礎設施建設的，要按照適用法律及法規，透過公開招標方式選擇工程實施單位。

根據國土資源部於2010年3月8日頒佈並實施的《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》（國土資發[2010]34號），確保保障性住房、棚戶改造和中小套型自住房建房用地，確保上述用地不低於住房建設用地供應總量的70%。要嚴格控制大套型住房建設用地，嚴禁提供別墅用地。土地出讓最低價不得低於出讓地塊所在地級別基準地價的70%，房地產開發商支付的競買保證金不得低於出讓最低價的20%。土地出讓成交後，必須在10個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納出讓價款50%的最低首付款，餘款要按合同約定在一年內繳納。受讓人逾期不簽訂合同的，終止供地、不得退還定金。已簽合同不繳納出讓價款的，必須收回土地。

根據國土資源部和中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住房建設部」）於2010年9月21日聯合頒佈並實施的《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》（國土資發[2010]151號），對於中小套型普通住房建設項目，會明確提出平均套型建築面積的控制標準，並制定相應的套型結構比例條件。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。國土資源部對競買人參加招拍掛出讓土地時，除應要求提供有效身份證明文件、繳納投標保證金外，還應提交投標保證金不屬於銀行貸款、股東貸款、轉貸和募集資金的承諾書及商業銀行發出的資信證明。

於2012年5月23日，國土資源部、國家發改委發佈並實施《關於發佈實施〈限制用地項目目錄（2012年本）〉和〈禁止用地項目目錄（2012年本）〉的通知》（國土資發[2012]98號）。根據《限制用地項目目錄（2012年本）》規定，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：小城市和建制鎮7公頃，中等城市14公頃，大城市20公頃；住宅項目容積率不得低於以下標準：1.0（含1.0）。

中國監管概覽

2. 房地產的開發

(1) 房地產項目的動工開發及閒置土地

根據國家發改委於2004年10月9日發佈並實施的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資1億美元及以上的鼓勵類、允許類外商投資項目和總投資5000萬美元及以上的限制類項目，由國家發改委核准項目申請報告，外商於中國的其他投資項目由地方部門核准。具體而言，總投資1億美元以下的鼓勵類、允許類項目和總投資5000萬美元以下的限制類項目由地方發展改革部門核准。

國家發改委於2014年5月17日頒佈並於2014年6月17日實施及於2014年12月27日修訂實施的《外商投資項目核准和備案管理辦法》廢止了上述《外商投資項目核准暫行管理辦法》，規定《外商投資產業指導目錄》中有中方控股（含相對控股）要求的總投資（含增資）3億美元及以上鼓勵類項目，總投資（含增資）5000萬美元及以上限制類（不含房地產）項目，由國家發改委核准。《外商投資產業指導目錄》限制類中的房地產項目和總投資（含增資）5000萬美元以下的其他限制類項目，由省級政府核准。《外商投資產業指導目錄》中有中方控股（含相對控股）要求的總投資（含增資）3億美元以下鼓勵類項目，由地方政府核准。

根據《出讓和轉讓暫行條例》，中國實行國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者向國家支付土地使用權出讓金後，可在一定年限內使用土地，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《城市房地產管理法》及《出讓和轉讓暫行條例》，市、縣人民政府地方土地管理部門可與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，將土地使用權讓與土地使用者。土地使用者應當支付土地使用權出讓合同所定全部土地使用權出讓金。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當向地方土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。《城市房地產管理法》及《開發條例》規定房地產開發用地應當以出讓方式取得；但是，中國法律和國務院規定可以採用免出讓金劃撥方式的除外。以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當報有批准權的中國政府部門審批，並依照有關政府部門規定繳納土地使用權出讓金。

中國監管概覽

建設項目可行性研究論證時，建設或開發單位應當根據《建設用地審查報批管理辦法》（國土資源部於1999年3月2日發佈並實施並於2010年11月30日修正實施）及《建設項目用地預審管理辦法》（國土資源部於2001年7月25日發佈並實施、於2004年11月1日修訂並於2004年12月1日實施、以及於2008年11月29日修訂並於2009年1月1日實施）向相關土地行政主管部門提出建設用地預申請。受理預申請的土地行政主管部門應當依據土地利用總體規劃和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審。

按照《城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。按照國土資源部於1999年4月28日頒佈並實施、於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日實施的《閒置土地處置辦法》，閒置土地是指國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地。已動工開發但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，中止開發建設滿1年的國有建設用地，也可以認定為閒置土地。

市、縣人民政府土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用權人，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間（但最長不得超過1年）、改變土地用途、安排臨時使用及採取招標、拍賣或掛牌方式確定新的土地使用權人。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得的土地，超過出讓合同約定的動工開發日期滿1年未動工開發的，可以向土地使用權人徵收相當於土地出讓金20%的土地閒置費。滿2年未動工開發時，國家可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

於2008年1月3日，國務院就徵收及增加土地出讓金、建立優先土地利用規劃及制定對用地的優化開發利用做出評估及其他措施發佈並實施《關於促進節約集約用地的通知》（國發[2008]3號）。該通知提出充分有效利用現有建設用地以及

中國監管概覽

保護農地。該通知亦提出嚴格執行現行對土地閒置滿一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。該通知亦額外對閒置土地徵繳增值地價，並授權國土資源部研究制訂具體辦法。該通知進一步要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年仍未施工，或未能完成土地開發面積最少三分之一或投資最少25%的房地產開發商，應審慎貸款和核准融資。該通知指出相關政府部門將制定並發佈有關上述事宜的其他法規和條例。

國土資源部於2009年8月11日發佈並實施的《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》(國土資發[2009]106號)，其中重申上述關於閒置土地的條款。

2013年9月23日，海南省政府公佈了《海南省閒置土地認定和處置規定》並自2013年11月1日起實施。根據該項規定，因政府原因導致土地閒置的，土地使用權人可以與土地行政主管部門協商按照調整後的土地用途、規劃條件重新辦理相關用地手續，核算收繳或者退還土地價款。

於2015年3月25日，國土資源部及住房建設部聯合頒佈並實施《關於優化2015年住房及用地供應結構促進房地產市場平穩健康發展的通知》(國土資發[2015]37號)，旨在優化住房模型及促進調整土地使用結構。該通知訂明，就發展中商業住房項目而言，地產發展商將允許改變住房模型以回應市況及符合住房規定，而毋須改變土地使用權的性質或既定的規劃條件(包括容積率)。

(2) 房地產項目的規劃

全國人大常委會曾於1989年12月26日頒佈並於1990年4月1日實施《城市規劃法》。

之後，於2007年10月28日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國城鄉規劃法》，該法於2008年1月1日生效，並廢除《城市規劃法》。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，除須獲有關政府部門按照有關法律及法規批准及以劃撥方式提供土地使用權的建設項目以外，建設項目不需要申請建設項目選址意見書。至於

中國監管概覽

以出讓方式取得土地使用權的建設項目，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位應向市、縣級規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。在進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設前，建設單位或者個人應當向市、縣級規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

此外，申請辦理建設工程規劃許可證，應當提交使用土地的有關證明文件、項目的工程設計方案及其他相關文件。倘項目需提供地盤詳細規劃，則亦需提交該規劃。對符合監管性詳細規劃和規劃條件的，由城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府核發建設工程規劃許可證。未取得建設工程規劃許可證或者未按照建設工程規劃許可證的規定進行建設的項目，由縣級或以上地方人民政府城鄉規劃主管部門責令停止建設；建設單位或個人尚可採取措施消除對城鄉規劃實施的影響的，限期改正，處建設工程造價不少於5%但不多於10%的罰款；無法採取措施消除影響的，有關部門須勒令建設單位或個人限期拆除建築物或構築物，並沒收實物或者違法收入，可以並處建設工程造價不多於10%的罰款。

根據海南省人民政府於2009年4月12日頒佈並實施的《關於進一步加強和改進城鄉規劃管理工作的通知》(瓊府[2009]36號)，對頒佈《關於進一步加強和改進城鄉規劃管理工作的通知》前已辦理土地證的建設用地，不再辦理建設用地規劃許可證，由城鄉規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具規劃條件即可；城鄉規劃主管部門出具的規劃條件和規劃設計要點應當合併提供，避免重複工作。

(3) 房屋徵收及補償

國務院曾於2001年6月13日頒佈並於2001年11月1日實施《拆遷條例》。之後，《徵收條例》由國務院於2011年1月21日頒佈並實施，其廢止了《拆遷條例》。《徵收條例》規定，為了公共利益的需要，徵收國有土地上的房屋，應當對被徵收房屋所有權人給予公平補償。房屋被依法徵收的，國有土地使用權同時收回。中國相關房屋徵收部門與被徵收人就補償方式、補償金額和支付期限以及其

中國監管概覽

他相關事項訂立補償協議。對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日與被徵收房屋類似的房地產的市場價格。若於確定的簽約期限內達不成補償協議，由房屋徵收部門報請作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府作出補償決定，並在房屋徵收範圍內予以公告。任何單位和個人不得採取暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

(4) 房地產項目的施工

根據國務院辦公廳於2007年11月17日發佈並實施的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》(國辦發[2007]64號)，各類投資項目開工建設必須符合的條件中包括符合國家產業政策、發展建設規劃、土地供應政策和市場准入標準、履行並取得所有審批及手續、符合城鄉規劃、依法取得用地批准手續以及完成環境影響評價審批及取得施工許可證或者開工報告。

當施工場地已經基本具備施工條件，建設單位應當依照住房建設部於2014年6月25日發佈並於2014年10月25日實施的《建築工程施工許可管理辦法》向工程所在地的縣級以上人民政府住房城鄉建設行政主管部門申請領取施工許可證。

(5) 房地產項目的竣工

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於2011年7月1日經最新修訂並實施的《中華人民共和國建築法》，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。

房地產開發項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境以及對建築、設計及建設工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合同所載條文。於2000年1月30日，國務院頒佈並施行《建設工程質量管理條例》，對開發商、建設單位、勘察單位、設計單位及工程監理單位元的相關質量責任及義務。根據建設部於2000年4月4日頒佈並經住房建設部於2009年10月19日修正的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產開發商須自項目工程竣工驗收合格之日起15日內，向項目工程所在地的縣級以上相關地方政府項目建設主管部門備案。

中國監管概覽

建設部於2000年6月30日頒佈並實施《房屋建築工程質量保修辦法》，對正常使用下，房屋建築工程的最低保修期限作出規定：(一)地基基礎工程和主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；(二)屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為5年；(三)供熱與供冷系統，為2個採暖期、供冷期；(四)電氣管綫、給排水管道、設備安裝2年；(五)裝修工程為2年。

六、房地產交易

1. 房地產轉讓

根據《物權法》，建設土地使用權人有權將建設土地使用權轉讓、互換、出資、贈與或者抵押，但法律另有規定的除外。建設土地使用權轉讓、互換、出資或者贈與的，當事人應採取書面形式訂立相應的合同、並應當向登記機構申請變更登記。建設土地使用權轉讓、互換、出資或者贈與的，附著於該土地上的建築物、構築物及附屬設施一並處分。建築物、構築物及其附屬設施轉讓、互換、出資或者贈與的，該建築物、構築物及其附屬設施佔用範圍內的建設土地使用權一並處分。

根據建設部於1995年8月7日頒佈並於1995年9月1日實施以及其後於2001年8月15日修改並實施的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以透過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人或法人。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋沿用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同並應在房地產轉讓合同執行後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理登記手續。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：

- (1) 按照土地出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；及
- (2) 屬於房屋建設工程項目的，完成開發投資總額的25%以上；
- (3) 或於成片開發土地的，依照規劃對土地進行開發建設，並完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信等市政基礎設施、公用設施的建設，達到用地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。

中國監管概覽

(4) 房地產已經竣工的，必須取得房屋所有權證。

以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為原土地使用權出讓合同約定的使用年限的剩餘部份。此外，受讓方有意改變原土地使用權出讓合同約定的土地用途的，必須取得原有土地使用權的出讓方和有關市或縣規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂新土地使用權出讓合同，必須以（其中包括）改變土地用途及相應調整土地使用權出讓金。

以劃撥方式取得土地使用權的，按照國務院的規定，有批准權的人民政府批准的，此劃撥方式改為出讓土地使用權。有批准權的人民政府准予變更的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律及法規繳納土地使用權出讓金。作商業、旅遊、娛樂及商品房發展用途的土地根據現有中國法律法規須以招標、拍賣或掛牌的方式出讓。

2. 商品房的銷售

根據建設部於1998年5月20日頒佈並於1998年9月1日實施的《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》，房地產開發企業在向用戶交付銷售的新建商品住宅時，必須提供《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》。《住宅質量保證書》可以作為商品房購銷合同的補充約定。

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日起施行的《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房銷售包括商品房預售和商品房現售。房地產開發企業不得採取售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據國家工商行政管理局於2015年12月24日頒佈並於2016年2月1日實施的《房地產廣告發佈規定》，房地產廣告中不得出現融資或者變相融資的內容，不得含有升值或者投資回報的承諾。

根據全國人大常委會於1993年10月31日頒佈、於1994年1月1日實施並於2013年10月25日修正實施的《中華人民共和國消費者權益保護法》，經營者提供商品或者服務有欺詐行為的，應當按照消費者的要求增加賠償其受到的損失，增加賠償的金額為消費者購買商品的價款或者接受服務的費用的三倍；增加賠償的金額不足五百元的，為五百元。法律另有規定的，依照其規定。

根據全國人大常委會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日實施，並於2015年4月24日修訂通過並於2015年9月1日實施的《中華人民共和國廣告法》，房地

中國監管概覽

產廣告，房源信息應當真實，面積應當表明為建築面積或者套內建築面積，並不得含有下列內容：(1)升值或者投資回報的承諾；(2)以項目到達某一具體參照物的所需時間表示項目位置；(3)違反國家有關價格管理的規定；(4)對規劃或者建設中的交通、商業、文化教育設施以及其他市政條件作誤導宣傳。

根據中國海南省海口市人民政府於2011年12月12日頒佈並於2012年2月1日施行的《海口市產權式酒店管理暫行辦法》，產權式酒店是指建設單位開發建設後將客房產權分割出售，酒店配套經營性用房及設施由建設單位或酒店產權人所有並由其統一經營管理的酒店。酒店產權人，是指基於開發建設或轉讓等方式取得除已分割進行銷售的客房外酒店其他客房、配套用房及設施產權的單位或個人。海口市行政區域內，產權式酒店的規劃、建設、銷售、登記、經營等管理，適用《海口市產權式酒店管理暫行辦法》。市住房和城鄉建設行政主管部門（以下簡稱市住建部門）負責產權式酒店的銷售、房屋產權登記等管理工作。市土地行政主管部門負責產權式酒店的土地出讓、土地登記等管理工作。市規劃行政主管部門負責產權式酒店的規劃報建審批管理等工作。

產權式酒店應當在旅遊度假區、景觀區、文化風景區和交通便利、配套設施完善的區域建設，開發用地應當符合土地利用總體規劃、城市規劃和特定地區規劃。

(1) 商品房的預售許可

商品樓宇預售的辦理程序必須根據建設部於1994年11月15日頒佈，1995年1月1日實施並分別於2001年8月15日和2004年7月20日修正並實施的《預售管理辦法》及其他相關法規進行。根據預售法規，商品房預售需要按特定程序進行。根據現行中國法律及法規，在進行城市商品房預售前，必須取得預售許可證，尤其開發企業在城市商品房竣工前進行預售應向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售款項必須用於所預售項目的開發。商品房須符合下列條件，方可進行預售：

- (1) 已交付全部土地使用權出讓金，並已妥善取得土地使用權證；
- (2) 已妥善取得建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；
- (3) 投入開發建設供預售商品房的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；

中國監管概覽

(4) 預售登記處取得預售許可證。

根據海南省住房和城鄉建設廳於2012年5月30日發佈並實施的《關於加強房地產市場監管規範市場秩序的通知》(瓊建房[2012]103號)，開發企業取得商品房預售許可證後，應當在10日內一次性公開全部准售房源和每套房屋價格，並嚴格按預售方案的申報價格，明碼標價對外預售，不得分批、分次預售。要採取多種方式公開「一房一價」，對已銷售房源要明確標示。購房人預訂商品住房後，未在規定時間內簽訂買賣合同的，預訂應當予以解除，解除的房源應當及時公開銷售。開發企業不得將企業自留房屋在房屋所有權初始登記前對外銷售，不得採取返本銷售、售後包租的方式銷售商品住房，不得進行虛假交易。

(2) 商品房預售款的管理

根據《預售管理辦法》的規定，房地產開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法，由房地產管理部門制定。

根據海南省住房和城鄉建設廳等部門於2013年11月5日頒佈並於2014年1月1日實施的《海南省商品房預售資金監管暫行辦法》(瓊建房[2013]237號)，預售資金應全部存入監管賬戶，由監管銀行對項目重點監管資金實行全程監管，用於購買該項目建設必需的建築材料、設備和支付該項目建設的施工進度款、法定稅費以及歸還項目開發貸款。在保證整個項目交付使用的資金條件下，監管銀行可允許開發企業調用其超出項目重點監管資金的部份。

項目重點監管資金主要由項目建築安裝和區內配套建設等費用(含稅)以及5%的不可預見費用構成。

開發企業應當根據項目建設方案及施工進度編製預售項目用款計劃。用款計劃應按照質量竣工驗收、竣工驗收備案、完成初始登記三個環節設置預售資金使用節點，並合理確定每個節點的用款額度。

開發企業可以在預售資金使用節點前申請使用預售資金，但不能超過相應

中國監管概覽

節點用款額度。完成初始登記並達到購房人可單方辦理轉移登記的條件前，監管賬戶內的資金不得低於項目總建設費用（含稅）的5%。

(3) 商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》的規定，商品房現售應當符合下列條件：(1)現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；(2)取得國有土地使用權證書或者使用土地的批准文件；(3)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(4)已通過竣工驗收；(5)拆遷安置已經落實；(6)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；(7)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

(4) 商品房銷售行為的規範

根據《開發條例》及《預售管理辦法》，對於商品房預售，開發企業應當與承購人簽訂商品房預售合同。房地產開發企業應當自商品房預售合同簽訂之日起30日內，到商品房所在地的市或縣級人民政府房地產開發主管部門和負責土地管理工作的部門備案。房地產開發主管部門應採取措施，應用網絡資訊科技，逐步實行網上預售合同登記。

於2005年5月9日，國務院辦公廳轉發建設部等部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》的通知（國辦發[2005]26號），對商品房預售及銷售作出以下規定：

- 禁止商品房預購人將購買的未竣工的預售商品房再行轉讓。在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證之前，房地產主管部門不得為其辦理轉讓等手續；房屋所有權申請人與登記備案的預售合同載明的預購人不一致的，房屋權屬登記機關不得為其辦理房屋權屬登記手續；及

中國監管概覽

- 實行實名制購房，推行商品房預銷售合同網上實時備案。

3. 房地產抵押

根據《城市房地產管理法》、全國人大於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》和建設部於1997年5月9日發佈並於1997年6月1日實施以及其後於2001年8月15日修改並實施的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。以出讓土地使用權抵押的該土地範圍內的建築物必須同時抵押。抵押當事人應當簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。以依法取得房屋所有權證書的房地產作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在原《房屋所有權證》上作「他項權利」記載，並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程作抵押的，登記機關應當在登記抵押時在抵押合同上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

4. 房屋租賃

《出讓和轉讓暫行條例》准許租賃出讓的土地使用權及樓宇或房屋。於2010年12月1日，住房建設部頒佈《新租賃辦法》(於2011年2月1日生效)，並取代建設部於1995年5月9日頒佈並於1995年6月1日實施的《城市房屋租賃管理辦法》。根據《新租賃辦法》，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到地方物業管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被罰款。

根據全國人大於1999年3月15日公佈並於1999年10月1日起施行的《中華人民共和國合同法》規定，租賃合同的期限不得超過二十年。

七、房地產信貸

中國人民銀行於2003年6月5日發佈並實施的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》(銀發[2003]121號)訂明，銀行發放房地產開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款必須符合以下要求：

- (1) 商業銀行對房地產開發企業申請的貸款，只能透過房地產開發貸款科目發放，嚴禁以房地產開發流動資金貸款及其他形式貸款科目發放。對未取得

中國監管概覽

國有土地使用證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，不得發放任何形式的貸款；

- (2) 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發企業。貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對大戶型、大面積、高檔商品房、別墅等項目應適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發企業，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控；
- (3) 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳納土地出讓金的貸款；
- (4) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房的，首期付款維持20%；對購買第二套以上（含第二套）住房的，應提高首期付款比例；及
- (5) 借款人申請個人商業用房貸款的抵借比不得超過60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房為竣工驗收的房屋。

對於套房面積為90平方米或以上的普通住房，其首付款隨後提高至房地產價款的30%，於2006年6月1日生效。

根據中國銀監會於2004年8月30日發佈並實施的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》（銀監發[2004]57號），商業銀行不得對未取得國有土地使用權證、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房地產發展項目發放任何形式的貸款。申請房地產開發貸款的房地產開發商的投資額佔開發項目所需資金的比例不得低於35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應遵循嚴格的貸款評估制度。

於2006年5月24日，建設部、國家發改委、中國人民銀行及其他有關政府部門聯合發佈並實施《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（國辦發[2006]37號），嚴格要求房地產開發信貸條件，包括為抑制房地產開發企業利用銀行貸款囤積土地和房源，對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的開發企業，商業銀行要按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

中國監管概覽

根據於2006年7月11日建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局、國家外匯管理局聯合頒佈並實施的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(建住房[2006]171號)，外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得《國有土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理中國境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

於2007年9月27日，中國人民銀行和中國銀監會頒佈並實施《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》(銀發[2007]359號)，旨在加強對商業銀行發放房地產貸款的調控，以防止過度發放信貸，提出的措施包括對經相關政府機關查實具有囤積土地及房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款；商業銀行不得向房地產開發企業發放僅用於繳交土地出讓價款的貸款；以及利用貸款購買的商業用房應為已竣工並通過驗收等。

根據中國人民銀行、中國銀監會於2008年7月29日聯合發佈並實施的《關於金融促進節約集約用地的通知》(銀發[2008]214號)的規定，對於以抵押的形式發放的用於土地儲備的貸款，須取得合法的土地使用權證。另外，金融機構提供的貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年。

根據國務院於2009年5月25日發佈並實施的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》(國發[2009]27號)，保障性住房項目和普通商品住房項目的資本金比例由35%調整為20%，而其他房地產項目的資本金比例則由35%調整為30%。金融機構應依據前述資本金比例決定是否向房地產開發企業發放貸款。

根據國務院於2015年9月14日發佈並實施的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》(國發[2015]51號)，其他房地產項目資本金比例由30%調整為25%。

八、信託融資

根據全國人大常委會於2001年4月28日頒佈並於2001年10月1日實施的《中華人民共和國信託法》(「信託法」)，委託人、受託人及受益人在中華人民共和國境內進行民事、營業、公益信託活動，適用信託法。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將其財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者任何其他特定目的，對該財產進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。倘受託人死亡或者(作為法人團體)依法解散、被依法撤銷或被宣告破產時，且託管職責相應終止，則信託財產不作為其遺產或者清算財產。

中國監管概覽

根據中國銀監會於2007年1月23日頒佈並於2007年3月1日實施的《信託公司管理辦法》，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立的主要經營信託業務的任何金融機構；「信託活動」是指信託融資公司以受託人身份承諾信託和處理信託事務並收取報酬的任何活動。信託融資公司從事信託活動，應當遵守法律、行政法規的規定和信託文件的約定，不得損害國家利益、社會公共利益或第三方的合法權益和利益。如任何金融機構需設立信託融資公司，應當經中國銀監會批准，並須取得金融業務許可證。信託融資公司可以申請經營現金信託、動產信託、不動產信託或中國法律及法規規定或中國銀監會批准的任何其他業務。信託融資公司管理或者處分信託財產，必須恪盡職守，履行誠實、謹慎、有效管理的義務。信託財產不屬於信託融資公司的自有財產，也不屬於信託融資公司對受益人的負債。信託融資公司透過清算或解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

中國銀監會於2007年1月23日頒佈並於2007年3月1日實施以及其後於2009年2月4日修訂實施的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》適用於在中國設立集合資金信託計劃（「信託計劃」）。信託計劃須根據相關行業政策、法律及法規設立，並須有明確的投資目標和策略。就本規定而言，「信託計劃」包括由信託融資公司擔任受託人，按照委託人意願，或為受益人的利益管理或出售委託人財產的任何信託活動。信託計劃財產獨立於信託融資公司的自有財產。信託融資公司不得將信託計劃財產歸入其自有財產。倘信託融資公司被依法解散、撤銷或宣告破產，信託計劃財產不屬於清算財產。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並實施的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》（銀監辦發[2008]265號），該通知規定，嚴禁信託融資公司（不論形式上或性質上）(i)向尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的物業項目發放貸款；(ii)向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級（或更高）房地產開發資質的物業開發商發放貸款；(iii)向物業開發商自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品房，該項35%的標準更改為20%，國務院於2009年5月25日頒佈並實施的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》（國發[2009]27號）規定的其他物業項目則更改為30%）發放貸款；及(iv)向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的貸款。

中國監管概覽

九、房地產項目的保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。根據中國房地產行業的慣例，在進行建築項目的招標及投標過程中，通常會要求施工企業提交保險方案。

根據全國人大常委會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日起施行，以及其後於2011年4月22日修訂並於2011年7月1日實施的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業應當依法為職工參加工傷保險繳納工傷保險費，鼓勵企業為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。建設部在2003年5月23日頒佈並實施的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》(建質[2003]107號)進一步強調了建築意外傷害保險工作的重要性，並提出具體的指導性意見。

十、房地產開發業務適用的主要稅項

1. 企業所得稅

全國人大於2007年3月16日制定並於2008年1月1日起實施的《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國境內設立機構、場所的外商投資企業及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅率。此一新稅法取代了由全國人大於1991年先後頒佈並實施的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及其實施細則。

《中華人民共和國企業所得稅法》規定取得的來源於中國境內的並應派付予非中國居民企業的股息，一般適用所得稅稅率為20%，惟中國與非居民企業股東所在相關司法權區訂有稅務條約，而根據有關條約，相關稅項可予減徵或免徵除外。根據《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，外商投資企業派付予非中國企業投資者的股息，適用減徵所得稅稅率為10%。根據於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(國稅函[2007]第403號)(在香港適用於2007年4月1日或以後開始的課稅年度中取得的所得，而內地則適用於2007年1月1日或以後開始的納稅年度中取得的所得)，如果於香港註冊成立的公司於分派股息時是擁有支付股息的個別中國附屬公司至少25%權益的公司，其向該中國附屬公司收取的股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司少於25%權益，則稅率為10%。

另外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》，根據中國境外司法權區法律成立的企業，若其「實際管理機構」設在中國，則可被視為中國居民企業並因此就其全球範圍的收入按25%的稅率繳納企業所得稅。

中國監管概覽

《中華人民共和國企業所得稅法》亦規定自施行日期起計有5年過渡期，在新稅法公佈前已經設立的企業，依照當時的稅收法律或規定，享受低稅率優惠的，按照國務院頒佈的實施條例，可以在過渡期內，逐步過渡到統一稅率。國務院並就此於2007年12月26日頒佈了《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》(國發[2007]39號)，該5年過渡期已於2012年12月31日結束。

根據國家稅務總局於2008年4月11日頒佈並於2008年1月1日實施以及於2011年1月4日修改並實施的《國家稅務總局關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》(國稅函[2008]299號)，房地產開發企業按當年實際利潤據實分季(或月)預繳企業所得稅的，對開發、建造的住宅、商業用房以及其他建築物、附著物、配套設施等開發產品，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的預計利潤率分季(或月)計算出預計利潤額，計入利潤總額預繳，開發產品完工、結算計稅成本後按照實際利潤再行調整。

根據國家稅務總局於2010年5月12日頒佈並實施的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》(國稅函[2010]201號)，一項物業於開始辦理交付手續(包括入住手續)或已實際投入使用時被視為已竣工。房地產開發商應及時結算及計算本年度的企業所得稅金額。

根據國家稅務總局於2009年12月10日頒佈並追溯至2008年1月1日起生效的《第698號通知》(國稅函[2009]698號)，倘境外投資方(實際控制方)間接轉讓中國居民企業股權，在具備特定條件的情況下，中國稅務機關有權就該交易向有關交易方徵稅。第698號通知亦規定，非居民企業向其關聯方轉讓中國居民企業股權，其轉讓價格不符合獨立交易原則而減少應納稅所得額的，稅務機關有權按照合理方法進行調整。

根據國家稅務總局於2009年10月27日頒佈並實施的《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協議中「受益所有人」的通知》(國稅函[2009]601號)，根據中國政府與外國簽署的避免雙重徵稅協議的有關規定(包括與香港和澳門簽署的避免雙重徵稅的安排)，「受益所有人」指有權利擁有和處置收入和上述收入所產生的權利或財產的個人。「受益所有人」可以是個人、公司或任何其他通常從事實質性經營活動的組織。代理人或導管公司不屬於「受益所有人」。「導管公司」指通常以避稅或減稅，轉移或累積溢利等目的而設立的公司。這類公司僅在所在國登記，以滿足法律所要求的組織形式，而不從事製造、經銷、管理等實質性經營活動。

中國監管概覽

2. 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日施行以及於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，轉讓房地產、地上的建築物及其附著物的稅率為5%。

根據國家稅務總局於2006年5月22日頒佈並實施的《國家稅務總局關於酒店產權式經營業主稅收問題的批覆》(國稅函[2006]478號)，酒店產權式經營業主在約定時間內提供房產使用權與酒店進行合作經營，如房產產權未歸屬新的經濟實體，業主按照約定取得的固定收入和分紅收入均應視為租金收入，按照「服務業－租賃業」徵收營業稅，按照財產租賃所得項目徵收個人所得稅。

根據財政部、國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日實施的《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，房地產開發企業中的一般納稅人，銷售自行開發的房地產老項目(指《建築工程施工許可證》注明的合同開工日期在2016年4月30日前的房地產項目。)，可以選擇適用簡易計稅方法按照5%的徵收率計稅。房地產開發企業採取預收款方式銷售所開發的房地產項目，在收到預收款時按照3%的預征率預繳增值稅。

根據國家稅務總局於2016年3月31日頒佈並於2016年5月1日實施的《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》，「自行開發」是指在房地產開發公司(「納稅人」)所開發並取得土地使用權的土地上進行基礎設施和房屋建設。此辦法亦適用於在接手有關項目後由納稅人完成的開發項目。

於緊隨收到房地產自行開發項目的預售收益後，納稅人應按以下公式支付增值稅：

$$\text{應預繳稅款} = \frac{\text{預收款}}{(1 + 5\%)} \times 3\%$$

適用稅率為11%。然而，就進行房地產老項目並已選擇簡化稅項方法的納稅人而言，計算應預繳稅款時將應用5%的徵收率。當選擇徵收率後，將於36個月內適用。

房地產老項目，是指(1)《建築工程施工許可證》注明的合同開工日期在2016年4月30日前的房地產項目；(2)《建築工程施工許可證》未註明合同開工日期或者未取得《建築工程施工許可證》但建築工程承包合同註明的開工日期在2016年4月30日前的建築工程項目。

中國監管概覽

3. 土地增值稅

遵照國務院1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效以及於2011年1月8日修訂實施的《土地增值稅暫行條例》以及財政部於1995年1月27日頒佈並生效的《土地增值稅實施細則》所規定，轉讓房地產取得收入的單位和個人，應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級超率累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部份，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部份，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部份，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部份，稅率為60%。計算上述相關的扣除項目包括以下項目：

- (1) 取得土地使用權所支付的金額；
- (2) 開發土地的成本、費用；
- (3) 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- (4) 與轉讓房地產有關的稅金；
- (5) 財政部規定的其他扣除項目。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- (1) 納稅人建造普通標準住宅出售（指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅），增值額未超過扣除項目金額20%的；
- (2) 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- (3) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓居住滿五年或五年以上的原自用住房，經向稅務機關申報核准；

於2006年3月2日，財政部和國家稅務總局發佈並實施《關於土地增值稅若干問題的通知》（財稅[2006]21號），澄清了有關土地增值稅的相關問題。根據該通知，開發企業既建造普通住宅，又建造其他商品房的，應分別核算土地增值額。各地根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，區別普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工結算後，應及時

中國監管概覽

進行清算，多退少補。對已竣工驗收的房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可售建築面積的比例在85%或以上的，稅務機關可以要求納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市和計劃單列市地方稅務局規定。

國家稅務總局於2006年12月28日頒佈並於2007年2月1日起實施《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發[2006]187號)。根據該通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅率就符合若干條件的開發項目向稅務當局清算有關土地增值稅繳款。經有關部門審批的項目須清算土地增值稅；分期開發的項目須分期清算土地增值稅。倘項目符合以下規定，則必須清算土地增值稅：(i)物業開發項目全部竣工、完成銷售的；(ii)房地產開發商整體轉讓未竣工開發項目的；或(iii)直接轉讓土地使用權的。此外，有關稅務部門可於下列任何情況下要求房地產開發企業繳納土地增值稅：(i)已竣工房地產項目的已轉讓的建築面積已超過整個項目可售總建築面積的85%，或該比例並未超過85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或自用的；(ii)取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的；(iii)開發企業申請註銷稅務登記，但並未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)稅務機關規定的其他情況。該通知亦規定，房地產開發企業符合下列情形之一的，稅務機關可以參照與其開發規模和收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：(i)依照法律、行政法規的規定應當設置但未設置帳簿的；(ii)擅自銷毀帳簿或者拒不提供納稅數據的；(iii)雖設置帳簿，但帳目混亂或者成本數據、收入憑證、費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定具體清算管理辦法。

於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》(國稅發[2009]91號)並於2009年6月1日起生效。該規程重申必須清算土地增值稅的情況、相關稅務機關要求清算土地增值稅的標準及稅務機關可根據有關通知的規定徵收土地增值稅的情況。該規程進一步規定相關稅務機關就清算土地增值稅而進行的審查及核實工作的詳細程序。

中國監管概覽

於2010年5月19日，國家稅務總局頒佈並實施《關於土地增值稅清算有關問題的通知》(國稅函[2010]220號)，規定清算土地增值稅時收益的確認及房地產開發費用的扣除問題。主要條文如下：

- (1) 土地增值稅清算時，已全額開具商品房銷售發票的，按照發票所載金額確認收入；未開具發票或未全額開具發票的，以交易雙方簽訂的銷售合同所載的售房金額及其他收益確認收入。銷售合同所載商品房面積與有關部門實際測量面積不一致，在清算前已發生補、退房款的，應在計算土地增值稅時予以調整。
- (2) 財務費用中的利息支出，凡能夠按轉讓房地產項目計算分攤並提供金融機構證明的，允許據實扣除，但最高不能超過按商業銀行同類同期貸款利率計算的金額。其他房地產開發費用，在按照「取得土地使用權所支付的金額」與「房地產開發成本」金額之和的5%以內計算扣除。
- (3) 凡不能按轉讓房地產項目計算分攤利息支出或不能提供金融機構證明的，房地產開發費用在按「取得土地使用權所支付的金額」與「房地產開發成本」金額之和的10%以內計算扣除。

2010年5月25日，國家稅務總局頒佈並實施《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》(國稅發[2010]53號)，規定各地稅務機關應對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%，各地要根據不同類型房地產確定適當的預徵率(地區的劃分按照國務院有關文件的規定執行)。對尚未預徵或暫緩預徵的地區，應切實按照稅收法律法規開展預徵，確保土地增值稅在預徵階段及時、充分發揮調節作用。

海南省地方稅務局於2014年12月24日頒佈並於2014年12月25日實施的《海南省地方稅務局關於土地增值稅預徵率的公告》(海南省地方稅務局公告2014年第21號)，對海南省房地產開發項目土地增值稅預徵率進行調整，其中，海口市和三亞市的房地產開發項目普通住宅預徵率為3%，非普通住宅及非住宅類房產預徵率為5%。納稅人成片受讓土地、分期分批進行開發後再分塊轉讓土地使用權的，預徵率為5%。

中國監管概覽

根據海南省地方稅務局於2010年6月13日頒佈並實施的《海南省地方稅務局轉發國家稅務總局關於土地增值稅清算有關問題的通知》(瓊地稅函[2010]250號)，有關房地產開發費用的扣除問題執行如下：

- (1) 房地產開發企業僅向金融機構借款，能夠按轉讓房地產項目計算分攤利息支出並提供金融機構證明的，其不超過按商業銀行同類同期貸款利率計算的利息支出，超過「取得土地使用權所支付的金額」與「房地產開發成本」金額之和的5%的，允許據實扣除，其他房地產開發費用的扣除比例為5%。
- (2) 以下情形，房地產開發費用的扣除比例為10%：1、第(1)項中的利息支出，未超過「取得土地使用權所支付的金額」與「房地產開發成本」金額之和的5%的；2、房地產開發企業不能按轉讓房地產項目計算分攤利息支出或不能提供金融機構證明的；3、全部使用自有資金，沒有利息支出的。
- (3) 房地產開發企業既向金融機構借款，又有其他借款的，根據孰高原則選擇適用第(1)項或第(2)項規定的辦法計算房地產開發費用，不能同時適用兩種辦法。

4. 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地、房屋權屬，受讓的單位和個人為契稅的納稅人，應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

根據財政部、國家稅務總局及住房城鄉部於2016年2月17日頒佈的根據《關於調整房地產交易環節契稅營業稅優惠政策的通知》，對房地產交易環節契稅優惠政策作以下調整：

- (1) 對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅。
- (2) 對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。

中國監管概覽

- (3) 納稅人申請享受稅收優惠的，根據納稅人的申請或授權，由購房所在地的房地產主管部門出具納稅人家庭住房情況書面查詢結果，並將查詢結果和相關住房信息及時傳遞給稅務機關。
- (4) 具體操作辦法由各省、自治區、直轄市財政、稅務、房地產主管部門共同制定。

北京市、上海市、廣州市、深圳市暫不實施上述契稅優惠政策，上述城市個人住房轉讓營業稅政策仍按照《財政部國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2015]39號)執行。

5. 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並於1988年11月1日生效，並分別於2006年12月31日修改並於2007年1月1日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地土地使用稅按有關土地面積徵收。根據國家稅務總局於1997年3月27日頒佈並實施的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》(國稅函[1997]162號)，將向外商投資企業徵收土地使用費而非土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於2006年12月31日經國務院修訂，規定自2007年1月1日起，將向外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。於2007年6月1日，國家稅務總局頒佈並實施《關於外商投資企業和外國企業徵收城鎮土地使用稅問題的批覆》(國稅函[2007]596號)並重申上述各點。

海南省政府於2007年10月3日頒佈並實施以及於2009年2月20日修改實施的《海南省實施〈中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例〉辦法》，海口市、三亞市、各類開發區和旅遊度假區土地使用稅每平方米年稅額幅度為1.5元至24元；其他徵稅區域土地使用稅每平方米年稅額幅度為0.6元至12元。

6. 房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施，以及於2011年1月8日修改並實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》(國發[1986]90號)，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金計算繳納的稅率為12%。

中國監管概覽

7. 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施，以及於2011年1月8日修改並實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括關於財產所有權轉移的書據，印花稅稅率按所載金額0.05%徵收；許可以及有關權利（包括房產證及土地使用權證書）的證書，則按件徵收，每件收人民幣5元。

8. 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於1985年1月1日實施以及於2011年1月8日修改並實施的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市建設維護稅。納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於2010年10月18日頒佈並於2010年12月1日實施的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》（國發[2010]35號），有關城市維護建設稅的法規、規章和政策自2010年12月1日起適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。1985年及1986年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

9. 教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈並於1986年7月1日實施、分別於1990年6月7日修訂並於1990年8月1日實施、於2005年8月20日修改並於2005年10月1日實施，以及於2011年1月8日修訂實施的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的單位外，均應繳納教育費附加。教育費附加費按納稅人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅稅額的3%計算及徵收。

中國監管概覽

10. 非中國居民企業進行股份轉讓的徵稅

2015年2月3日，國家稅務總局頒布並實施《第7號公告》，該公告進一步規範和加強了對非居民企業間接轉讓中國居民企業股權等財產的企業所得稅管理，明確了間接轉讓不動產所得或間接轉讓股權所得按照本公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或者合同約定對股權轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或者個人為扣繳義務人。扣繳義務人未扣繳或未足額扣繳應納稅款的，股權轉讓方應自納稅義務發生之日起7日內向主管稅務機關申報繳納稅款，並提供與計算股權轉讓收益和稅款相關的資料。主管稅務機關應在稅款入庫後30日內層報稅務總局備案。扣繳義務人未扣繳，且股權轉讓方未繳納應納稅款的，主管稅務機關可以按照稅收徵管法及其實施細則相關規定追究扣繳義務人責任；但扣繳義務人已在簽訂股權轉讓合同或協議之日起30日內按該公告第九條規定提交資料的，可以減輕或免除責任。該公告同時廢止了第698號通知中的相關規定。

十一、調整住房供應結構及穩定住房價格的政策措施

中國房地產市場在不同時期呈現不同的發展態勢，在最近十多年中，亦出現數次漲跌變化，相關政府部門相應地不時出台有關政策措施，對住房供應及住房價格進行或鼓勵或限制的管控。

於2003年到2005年期間，由於住房價格普遍快速上漲，國務院等機構先後於2005年發佈了《關於切實穩定住房價格的通知》（國辦發明電[2005]8號）等多項文件，要求採取措施抑制住房價格過快上漲。2006年5月24日，建設部等有關政府部門聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（國辦發[2006]37號），鼓勵發展中低價位、中小戶型住房及廉租住房，套型建築面積90平方米以下的住房面積須達到項目開發建設總面積的70%以上。

2008年初，全國商品房交易開始萎縮，國務院辦公廳等機構相應出台《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》（國辦發[2008]131號）等文件，實施了大幅減免住房轉讓環節營業稅等鼓勵普通住房消費的措施。房地產市場於2009年再度出現上漲趨勢。

中國監管概覽

2009年底時，房地產市場再度出現快速上漲態勢。自2010年年初開始，國務院等機構先後頒佈《關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》(國發[2010]10號)等文件，國務院辦公廳等機構亦先後頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發[2011]1號)等規定，要求通過提高最低首付款、控制銀行信貸等措施遏制部份城市房價上漲態勢，例如對於通過貸款購買第二套住房的首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍，並實行相應的「限購」措施。因應該等文件的要求，中國數十個城市先後採取了限購等措施。

2014年時，房地產市場開始出現低迷態勢。為提振房地產市場，2015年3月時，中國人民銀行、住房建設部、中國銀監會發出《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，國家稅務總局及財政部等部門亦發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(財稅[2015]39號)等文件，將購買二套房的首付比例降至40%，並將個人出售普通住宅時的營業稅免徵年限由5年下調至2年。

根據住房建設部、財政部、中國人民銀行頒佈的《關於調整住房公積金個人住房貸款購房首付款比例的通知》(建金[2015]128號)，為進一步完善住房公積金個人住房貸款政策，支持繳存職工合理住房需求，對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的居民家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。

中國人民銀行及中國銀監會於2016年2月1日頒佈《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定如下：

- (1) 在不實施「限購」措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為25%，各地可向下浮動5個百分點；對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為不低於30%。
- (2) 對於實施「限購」措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行。

根據財政部、國家稅務總局和住房建設部於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日實施《關於調整房地產交易環節契稅營業稅優惠政策的通知》，對房地產交易環節營業稅優惠政策作以下調整：

- (1) 個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。

中國監管概覽

- (2) 辦理免稅的具體程序、購買房屋的時間、開具發票、非購買形式取得住房行為及其他相關稅收管理規定，按照《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》(國辦發[2005]26號)、《國家稅務總局、財政部建設部關於加強房地產稅收管理的通知》(國稅發[2005]89號)和《國家稅務總局關於房地產稅收政策執行中幾個具體問題的通知》(國稅發[2005]172號)的有關規定執行。

目前，中國房地產市場整體上仍以「去庫存」核心，全國大部份城市均已取消「限購」等措施，目前僅有北京、上海、深圳、廣州及三亞等5個城市仍在不同程度地執行限購措施。

十二、勞工保護

中國用人單位須代其勞動者繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險等多項社會保險。該等款項應繳交地方行政主管部門，而用人單位若未能如期足額繳存，將會被處以罰款並被勒令補足供款。監管用人單位社保基金繳納責任的多項法律法規包括全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》；國務院於1999年1月22日頒佈並生效的《社會保險費徵繳暫行條例》；勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》；國務院於2003年4月27日頒佈並於2004年1月1日生效及於2010年12月20日修訂並於2011年1月1日實施的《工傷保險條例》；以及於1999年4月3日頒佈並實施以及於2002年3月24日修訂並實施的《住房公積金管理條例》。

《勞動合同法》規定，勞動合同用工是中國的企業基本用工形式。勞務派遣用工是補充形式，只能在臨時性、輔助性或者替代性的工作崗位上實施。根據人力資源社會保障部2014年1月24日頒佈並於2014年3月1日實施的《勞務派遣暫行規定》，用工單位應當嚴格控制勞務派遣用工數量，使用的被派遣勞動者數量不得超過其用工總量的10%。用工單位應當按照勞動合同法規定，向被派遣勞動者提供與工作崗位相關的福利待遇，不得歧視被派遣勞動者。

中國監管概覽

全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效、以及隨後於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(「勞動合同法」)，確立勞動合同的訂立、履行、變更、解除或終止規定。用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係。用人單位自用工之日起超過一個月不滿一年未與勞動者訂立書面勞動合同的，應當向勞動者每月支付兩倍的工資。勞動者已在用人單位連續工作不少於10年的，或之前已連續訂立兩次固定期限勞動合同的，用人單位與勞動者應當簽訂無固定期限勞動合同。因屆滿終止固定期限勞動合同的，除非用人單位維持或者提高勞動合同約定條件續訂勞動合同而勞動者不同意續訂、或用人單位未依法為勞動者繳納社會保險費、或勞動合同法規定的任何其他情形，用人單位應當按勞動者在用人單位工作的年限，每滿一年支付一個月工資的標準向勞動者支付經濟補償。

十三、環保

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括由全國人大常委會於1989年12月26日頒佈並生效以及於2014年4月24日修訂並於2015年1月1日實施的《中華人民共和國環境保護法》、由全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於1997年3月1日生效的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、由全國人大常委會於2002年10月28日頒佈並於2003年9月1日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》、由國務院於1998年11月29日頒佈並生效的《建設項目環境保護管理條例》及由國家環保局於2001年12月27日頒佈並於2002年2月1日實施以及於2010年12月22日修訂生效的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》等。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購房者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

十四、人民防空和人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日公佈並生效，並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》規定，國防資產歸國家所有。根據於1996年10月29日公佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空是國防的組成部份，國家鼓勵、支援企業事業組織、社會團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空

中國監管概覽

工程建設。人民防空工程建設的設計、施工、品質必須符合國家規定的防護標準和品質標準。國家鼓勵平時利用人民防空工程為經濟建設和人民生活服務。平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。

此外，國家人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈並施行的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及同日頒佈並施行《人民防空工程維護管理辦法》，對人民防空工程的開發、利用及維護進行了規定。

十五、外匯管制

中國規管外匯的主要條例為國務院於1996年1月29日頒佈並於1996年4月1日實施、於1997年1月14日頒佈並實施以及於2008年8月5日修訂並實施的《外匯管理條例》。根據這些條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本開支（例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資）則不可自由兌換，除非事先取得國家外匯管理局的批准。

根據《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，外國投資者為籌建外商投資企業需匯入前期費用等相關資金的，應在外匯局辦理登記。外商投資企業依法設立後，應在外匯局辦理登記。外國投資者以貨幣資金、股權、實物資產、無形資產等（含境內合法所得）向外商投資企業出資，或者收購境內企業中方股權支付對價，外商投資企業應就外國投資者出資及權益情況在外匯局辦理登記。外商投資企業後續發生增資、減資、股權轉讓等資本變動事項的，應在外匯局辦理登記變更。外匯局對境內直接投資登記、賬戶開立與變動、資金收付及結售匯等實施監督管理。

於2015年2月13日，國家外匯管理局頒佈《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015]13號），並於2015年6月1日生效。該通知取消國家外匯管理局分局對直接投資項目的外匯登記審查，外資企業可直接向銀行申請外匯登記。該通知亦取消外國投資者收購股份確認登記程序及直接投資外匯的年度檢查。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日實施的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（匯發[2015]19號），外商投資企業外匯資本金實行意願結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯是指

中國監管概覽

外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入帳登記）的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。

十六、酒店業

1. 外商投資酒店項目

《外商投資產業指導目錄（2015年修訂）》，已取消了限制外商投資高檔酒店的建設及經營的相關規定。

2. 酒店的管理

(1) 旅遊業管理

根據全國人大常委於2013年4月25日頒佈並於2013年10月1日實施的《中華人民共和國旅遊法》，為旅遊者提供交通、住宿、餐飲、娛樂等服務的經營者，應當嚴格執行安全生產管理和消防安全管理的法律、法規和國家標準、行業標準，具備相應的安全生產條件，制定旅遊者安全保護制度和應急預案。

(2) 治安管理條例

根據公安部於1987年11月10日頒佈並實施及於2011年1月8日修訂並實施的《旅館業治安管理辦法》以及國務院於2004年6月29日頒佈、2004年7月1日實施、於2009年1月29日修訂並實施的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，在中國申請經營酒店須經當地公安機關審查及批核，並由當地公安機關頒發特種行業許可證，方可經營酒店。《旅館業治安管理辦法》進一步規定酒店經營者須履行若干治安管理義務，如核實顧客身份證、保證顧客寄存財產的安全、向公安機關報告任何犯罪活動等義務。

根據海南省人民代表大會常委於2012年3月30日頒佈並於2012年6月1日實施的《海南經濟特區旅館業管理規定》，新建、改建、擴建的旅館，縣級以上人民政府發展改革、規劃和其他有關部門應當在批准或者核准前書面徵求旅館所在地市、縣、自治縣人民政府旅遊主管部門的意見。旅遊主管部門應當自收到徵求意見函之日起5日內，提出書面意見。

中國監管概覽

(3) 消防條例

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於1998年9月1日實施、隨後於2008年10月28日修訂並於2009年5月1日實施《中華人民共和國消防法》(「消防法」)，以及公安部於2001年11月14日頒佈並於2002年5月1日實施的《消防安全規定》，酒店被列為消防安全重點單位之一，酒店等公眾聚集場所開始營運業務前，應透過當地公安消防部門的消防安全檢查。

歷史、重組及集團架構

我們的公司歷史

我們的主要營運附屬公司包括三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍及儋州雙聯，主要於中國海南省從事住宅物業發展業務。我們的公司歷史可追溯至由本公司的創辦人及其中一名控股股東、主席兼我們的執行董事楊先生於2008年間接收購三亞鳳凰新城的60%股權。

楊先生在中國住宅及商業物業行業擁有超過21年經驗。有關楊先生的進一步背景及相關行業經驗，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

主要發展及里程碑

下表載列本集團自成立以來的主要發展及里程碑：

年份	主要事件
2008年1月	收購三亞鳳凰新城及進軍海南省三亞的房地產發展市場
2009年6月	開始銷售三亞鳳凰水城南岸一期
2009年8月	收購海口鳳凰水城一期及海口鳳凰水城二期，標誌著我們於海南省省會海口市的首個房地產發展項目
2010年5月	收購三亞鳳凰水韻，令我們取得三亞鳳凰水城左岸的地盤面積139,797.7平方米
2013年11月	注資儋州雙聯及將本集團的發展擴充至海南省的西岸

本公司

為了籌備上市，本公司於2015年8月31日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而經過重組後成為本集團的最終控股公司。重組詳情載於本節「重組」一段。我們是一家房地產發展商，重點專注海南省的住宅地產發展項目。

本公司擁有多間在英屬處女群島、香港及中國註冊成立的直接及間接附屬公司。各附屬公司的公司歷史載列如下。

歷史、重組及集團架構

我們的主要營運附屬公司

三亞鳳凰新城

三亞鳳凰新城的成立及楊先生收購三亞鳳凰新城全部股權

三亞鳳凰新城於2007年7月11日由獨立第三方在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣1百萬元，並已於2007年7月6日繳付，而註冊資本其後於2007年7月增加至人民幣10百萬元。三亞鳳凰新城於2007年11月開始經營業務，主要從事房地產發展及營運。

基於三亞鳳凰新城的升值潛力及發展前景，於2008年1月16日，楊先生於透過翠屏國際以總代價人民幣1,011百萬元向獨立第三方收購美凱當時的全部已發行股份，有關代價乃經訂約各方公平磋商後釐定，並於2012年1月4日結算。於交易完成後，美凱間接全資擁有海南恆華，繼而間接持有三亞鳳凰新城60%股權。三亞鳳凰新城餘下40%股權由兩名獨立第三方間接持有。

其後，於2008年7月7日三亞鳳凰新城註冊資本多次由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元。於2009年1月8日，經與楊先生及上述獨立第三方進行磋商後，楊先生透過海南恆華以代價人民幣200百萬元收購三亞鳳凰新城全部股權，有關代價乃經參考三亞鳳凰新城當時註冊已繳股本後釐定，並已於2009年3月23日清繳。於上述轉讓完成後，翠屏國際由中惠控股持有90%股權，而中惠控股則由包士芳分別間接擁有90%及10%股權。翠屏國際的其餘10%股權由一名獨立第三方持有。

三亞鳳凰新城持有（其中包括）三亞合共819.8畝的土地儲備（包括教育土地15.7畝）（即開發成為三亞鳳凰水城二期的地盤）。

於2009年7月增加註冊資本

於2009年7月19日，三亞鳳凰新城的註冊資本由人民幣200百萬元增加至人民幣300百萬元。新增的註冊資本人民幣100百萬元由海南恆華出資，並已於2009年7月1日清繳。

於2009年11月增加註冊資本

於2009年11月24日，三亞鳳凰新城的註冊資本由人民幣300百萬元增加至人民幣700百萬元。新增的註冊資本人民幣400百萬元由重慶信託出資，並已於2009年11月3日清繳。於上述註冊資本增加後，三亞鳳凰新城由重慶信託持有約57.14%股權及

歷史、重組及集團架構

由海南恆華持有**42.86%**股權。根據三亞鳳凰新城所發出日期為**2016年4月13日**的確證書，及據我們的中國法律顧問表示，重慶信託向三亞鳳凰新城的注資屬提供貸款性質，而於重慶信託完成增加註冊資本後，三亞鳳凰新城仍由楊先生控制。

由重慶信託向中惠南京轉讓股權

當重慶信託的投資期屆滿時，重慶信託與中惠南京（由楊先生控制公司）於**2010年5月27日**訂立股權轉讓協議，據此重慶信託按代價人民幣**422,818,739.73元**將上述於三亞鳳凰新城的**57.14%**股權轉讓予中惠南京，上述代價乃根據重慶信託、三亞鳳凰新城、海南恆華與中惠南京之間協定的投資溢價條款而釐定。代價已於**2010年5月13日**清繳。於上述轉讓後，三亞鳳凰新城由中惠南京及海南恆華分別擁有約**57.14%**及約**42.86%**股權，並由楊先生最終控制。

由海南恆華向西安信託轉讓股權及於2010年7月增加註冊資本

海南恆華與西安信託（為獨立第三方）於**2010年6月9日**訂立股權轉讓協議，據此海南恆華按代價人民幣**300百萬元**將其於三亞鳳凰新城的**42.86%**股權轉讓予西安信託，上述代價乃根據三亞鳳凰新城當時的註冊資本釐定。代價於**2010年6月23日**獲償付。

為了支持三亞鳳凰新城的業務發展，於**2010年8月23日**，三亞鳳凰新城的註冊資本由人民幣**700百萬元**增加至人民幣**1,200百萬元**。新增的註冊資本人民幣**500百萬元**由西安信託出資，並已於**2010年6月17日**清繳。於上述註冊資本增加後，三亞鳳凰新城由中惠南京及西安信託分別擁有約**33.33%**及**66.67%**股權。

根據中惠南京、西安信託及三亞鳳凰新城於**2014年1月23日**作出的聲明及，及據我們的中國法律顧問表示，上述轉讓及西安信託向三亞鳳凰新城的注資實際上是提供人民幣**800百萬元**貸款。西安信託以代名人股東的身份持有三亞鳳凰新城的股權，而於西安信託完成轉讓及增加註冊資本後，三亞鳳凰新城仍由楊先生控制。

於2013年8月削減註冊資本

於中惠南京向西安信託償還貸款後，西安信託撤回其於三亞鳳凰新城的投資，而當時三亞鳳凰新城的註冊資本由人民幣**1,200百萬元**削減至人民幣**400百萬元**，並於**2013年8月20日**獲其股東批准。

歷史、重組及集團架構

中惠南京向連雲港隆基置業轉讓股權

基於進行重組，根據一項股權轉讓協議，中惠南京於2015年7月7日向連雲港隆基置業轉讓所持三亞鳳凰新城100%股權，而連雲港隆基置業向中惠南京轉讓所持南京斯悅100%股權作為代價。三亞鳳凰新城於2015年6月30日的股權價值為人民幣471,727,465.18元，與南京斯悅於2015年6月30日的股權估值相符。三亞鳳凰新城的股權轉讓於2015年7月27日完成，而南京斯悅的股權轉讓於2015年7月22日完成。

我們的中國法律顧問確認，註冊資本的付款已獲中國註冊會計師證實已全數繳足股款，而上述股權轉讓、註冊資本增加及削減已獲相關具權力當局批准，在法律上屬有效和具效力。

三亞鳳凰水韻

三亞鳳凰水韻的成立及連雲港隆基置業及三亞鳳凰新城收購三亞鳳凰水韻全部股權

三亞鳳凰水韻於2009年10月21日由兩名獨立第三方（分別持有其70%及30%股權）在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣160百萬元，以現金及注入位於三亞其地盤日後將發展為三亞鳳凰水城左岸的一幅面積約140,000平方米的土地方式繳足。三亞鳳凰水韻於2009年12月開始經營業務，主要從事房地產發展。

為收購上述地盤，於2010年5月18日及2010年6月8日，新富昌及美凱（兩家公司均由楊先生控制）各自與獨立第三方訂立股權轉讓協議，分別收購頂豐51%及49%股權，總代價為人民幣563.4百萬元，並已於2012年1月4日清繳。根據該等股權轉讓協議，連雲港隆基置業（於當時為頂豐的間接全資附屬公司）應向當時其中一名獨立第三方股東收購三亞鳳凰水韻的70%股權。於2010年8月24日，連雲港隆基置業按代價人民幣112百萬元收購該70%股權，有關代價乃經參考三亞鳳凰水韻當時的註冊已繳股本後釐定，並已於2013年6月30日由連雲港隆基置業清繳。

於2010年11月2日，三亞鳳凰新城按代價人民幣48百萬元向獨立第三方收購三亞鳳凰水韻餘下30%股權（即註冊資本為人民幣48百萬元）。有關代價乃經參考三亞鳳凰水韻當時註冊已繳股本後釐定，並已於2014年1月28日由三亞鳳凰新城償付。

於上述轉讓後，三亞鳳凰水韻分別由連雲港隆基置業及三亞鳳凰新城持有70%及30%股權，並由楊先生最終控制。

歷史、重組及集團架構

三亞鳳凰新城向三亞惠新貿易轉讓股權

作為[編纂]股權激勵計劃的一部分，為了激勵我們若干高級管理人員作出貢獻，並在我們達致長遠業務目標中向他們提供直接經濟利益，於2011年1月12日，三亞鳳凰新城按代價人民幣48百萬元向三亞惠新貿易轉讓其於三亞鳳凰水韻的註冊資本人民幣48百萬元的權益，而於關鍵時刻三亞惠新貿易為三亞鳳凰新城的全資附屬公司。上述代價乃根據三亞鳳凰水韻當時的已繳註冊資本釐定，並已於2016年3月2日由楊先生清繳。有關[編纂]股權激勵計劃的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—D.[編纂]股權激勵計劃」一節。

於上述轉讓後，三亞鳳凰水韻由連雲港隆基置業及三亞惠新貿易分別擁有70%及30%股權，並由楊先生最終控制。

註冊資本增加

由於開發三亞鳳凰水城左岸，於2011年9月6日，三亞鳳凰水韻的註冊資本由人民幣160百萬元增加至人民幣280百萬元。註冊資本的增加金額人民幣120百萬元已由三亞鳳凰新城注資，並已於2011年7月11日清繳。

下表載列三亞鳳凰水韻於上述註冊資本增加後及緊接重組前的股權架構：

股權持有人名稱	註冊資本 人民幣	概約百分比
連雲港隆基置業	112,000,000	40.00%
三亞惠新貿易	48,000,000	17.14%
三亞鳳凰新城	120,000,000	42.86%
總計	<u>280,000,000</u>	<u>100%</u>

我們的中國法律顧問確認，三亞鳳凰水韻的註冊資本已獲中國註冊會計師證實已全數繳足股款，而上述股權轉讓已獲相關具權力當局批准，在法律上屬有效和具效力。

海南南海翔龍

海南南海翔龍的成立

海南南海翔龍於2002年4月18日由兩間中國公司（為獨立第三方）在中國成立為有限責任公司，當時名稱為北京中牧房地產開發有限公司，最初註冊資本為人民幣50百萬元，而其公司名稱於2007年12月25日改為「海南南海翔龍」。海南南海翔龍於2002年6月開始經營業務，主要從事房地產發展。

歷史、重組及集團架構

收購海南南海翔龍全部股權

緊接我們於2009年8月收購全部股權前，海南南海翔龍由三名獨立第三方股東擁有。海南南海翔龍在海口擁有總地盤面積約127,011.16平方米的土地使用權。

由於楊先生對海南南海翔龍所擁有的地塊的發展前景樂觀，蘇州卓成為楊先生的代名人，於2009年8月24日與海南南海翔龍三名獨立第三方股東訂立股權轉讓協議，據此彼等按總代價人民幣157,200,000元將海南南海翔龍全部股權轉讓予蘇州卓成。上述代價乃由訂約各方經公平磋商後釐定，並由中惠（海南）於2009年11月6日出資及清繳。

於2010年2月註冊資本增加及由三亞鳳凰新城向南京嘉沛轉讓股權

根據於2010年2月8日通過的股東決議案，蘇州卓成透過中惠（中國）投資（於關鍵時刻為楊先生的間接全資附屬公司）代楊先生將海南南海翔龍的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣300百萬元。增加的資本是由中惠（中國）投資出資，並於2010年3月3日清繳。其後，於2010年2月8日至2014年4月1日期間內由集團內公司與楊先生所控制的公司之間進行一連串股權轉讓後，海南南海翔龍成為南京嘉沛（由楊先生間接全資擁有的公司）的全資附屬公司。

我們的中國法律顧問確認，海南南海翔龍的註冊資本已由中國執業會計師核實為繳足股款，而上述股權轉讓已獲有關主管當局批准，具有法律效力和效用。

儋州雙聯

儋州雙聯的成立

儋州雙聯於2009年12月3日由一家中國公司及兩名個別人士（均為獨立第三方）在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣50百萬元。儋州雙聯於2010年1月展開業務，主要從事房地產發展業務。

由三亞鳳凰新城向儋州雙聯注資

於緊接2012年8月6日前，儋州雙聯由南京三龍（為儋州雙聯的現有股權持有人之一）及兩名個別人士（均為獨立第三方）持有，註冊資本為人民幣200百萬元。儋州雙聯在海南儋州擁有總地盤面積約468,553.5平方米的土地使用權。為了參與地盤的開發，三亞鳳凰新城同意注資人民幣10,550,000元，並已於2012年8月13日由其全數清繳。於注資後，儋州雙聯的註冊資本增加至人民幣210,550,000元，而三亞鳳凰新城持有儋州雙聯約5.01%股權。

歷史、重組及集團架構

於2013年8月削減註冊資本及由三亞中澤凱於2013年11月及2014年1月注資

由於儋州一期於關鍵時刻處於最後開發階段，而我們有意獲取對儋州鳳凰水城的控制權，

- 三亞鳳凰新城撤回其於儋州雙聯的投資人民幣10,550,000元，而根據儋州雙聯於2013年8月16日的股東決議案，儋州雙聯的註冊資本由人民幣210,550,000元削減至人民幣165百萬元。除三亞鳳凰新城外，其他兩名個別股權持有人亦減少其於儋州雙聯的投資合共人民幣35百萬元。於上述註冊資本削減後，儋州雙聯由南京三龍全資擁有，註冊資本為人民幣165百萬元。
- 於2013年8月21日及2014年1月20日，三亞中澤凱（於關鍵時刻由中澤（香港）全資擁有）與儋州雙聯及南京三龍訂立一項協議及一項補充協議，據此三亞中澤凱對儋州雙聯作出兩次注資合共人民幣247,500,000元，佔儋州雙聯經擴大註冊資本中合共60%股本權益。向儋州雙聯的注資分別於2013年11月及2014年1月作出。該等協議的其中一項條款是，儘管三亞中澤凱擁有儋州雙聯的60%股權，但無權分享儋州一期的任何經濟利益，亦毋須就儋州一期的任何虧損負責。

於上述注資後，儋州雙聯由三亞中澤凱及南京三龍分別持有60%及40%股權。有關撇除儋州一期的詳情，請參閱本文件「財務資料－2.儋州鳳凰水城」一節。

我們的中國法律顧問確認，儋州雙聯的註冊資本已由中國執業會計師核實為繳足股款，而上述儋州雙聯的註冊資本增加及削減已獲有關主管當局批准，具有法律效力和效用。

我們的其他附屬公司

連雲港泰盛發展

連雲港泰盛發展於2009年11月18日由正時在中國成立為外商獨資企業，最初註冊資本為人民幣10百萬元，已於2010年2月10日繳付。當我們就三亞鳳凰水韻的權益收購頂豐時，亦間接收購連雲港泰盛發展。連雲港泰盛發展主要從事投資控股。

於緊接重組前，連雲港泰盛發展由正時全資擁有，而正時則由頂豐全資擁有。

歷史、重組及集團架構

南京嘉沛

南京嘉沛於2013年9月11日由中嘉（香港）在中國成立為外商獨資企業，最初註冊資本為500,000美元，已於2013年9月29日繳付。南京嘉沛為一家投資控股公司。

於緊接重組前，南京嘉沛由中嘉（香港）全資擁有，而中嘉（香港）則由楊先生間接全資擁有。

連雲港隆基置業

連雲港隆基置業的成立

連雲港隆基置業於2007年2月7日由獨立第三方連雲港嘉泰在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣10百萬元，已於2007年2月1日繳付。當我們就三亞鳳凰水韻的權益收購頂豐時，亦間接收購連雲港隆基置業。連雲港隆基置業主要從事投資控股。

由連雲港嘉泰向連雲港泰盛發展轉讓股權

為方便進行上述三亞鳳凰水韻權益轉讓，連雲港嘉泰與連雲港泰盛發展於2010年4月16日訂立股權轉讓協議，據此連雲港嘉泰按代價人民幣10百萬元將其於連雲港隆基置業的100%股權轉讓予連雲港泰盛發展，上述代價乃根據連雲港隆基置業當時的已繳註冊資本釐定，並已於2010年5月28日清繳。於轉讓當時，連雲港泰盛發展由正時全資擁有。

於緊接重組前，連雲港隆基置業由連雲港泰盛發展全資擁有。

我們的中國法律顧問確認，上述股權轉讓已獲有關主管當局批准，且屬合法和有效。

中嘉（香港）

中嘉（香港）於2012年12月18日在香港註冊成立為有限公司，已發行股本為10,000港元，分為10,000股股份，已按代價10,000港元發行予中嘉（國際）（由楊先生全資擁有的公司）。中嘉（香港）主要從事投資控股。

於緊接重組前，中嘉（香港）由中嘉（國際）全資擁有。

歷史、重組及集團架構

中澤（香港）

中澤（香港）於2011年9月20日在香港註冊成立為有限公司，已發行股本為10,000港元，分為10,000股股份，已按代價10,000港元發行予中澤（國際）（由楊先生直接全資擁有的公司）。中澤（香港）主要從事投資控股。

於緊接重組前，中澤（香港）由中澤（國際）全資擁有。

正時

正時註冊成立

正時於2009年10月8日在香港註冊成立為有限公司。於2009年10月8日，10,000股正時股份按代價10,000港元發行予一名獨立第三方。正時主要從事投資控股。

向頂豐轉讓股份

於2010年1月22日，頂豐（於關鍵時刻由獨立第三方全資擁有的公司）按代價10,000港元收購正時的100%股權。當我們就三亞鳳凰水韻的權益收購頂豐時，亦間接收購正時。

於緊接重組前，正時由頂豐全資擁有。

上述轉讓已妥善和合法完成及結算。

頂豐

頂豐註冊成立及美凱收購頂豐全部股權

頂豐於2010年1月5日由獨立第三方在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，已發行股本為50,000美元。頂豐主要從事投資控股。

本集團透過一連串股權轉讓收購將開發為三亞鳳凰水城左岸的地盤，包括於2010年10月由新富昌收購頂豐51%股權及由美凱收購頂豐49%股權，總代價為人民幣563,408,300元，有關代價乃經訂約各方公平磋商後釐定。上述轉讓的相關代價已於2012年1月4日期間清繳。

於上述轉讓時，新富昌由楊先生擁有100%股權，而美凱由翠屏國際擁有100%股權，而翠屏國際分別由包士芳間接擁有90%股權及10%股權。

歷史、重組及集團架構

上述轉讓已妥善和合法完成及結算。

南京百瑞澤

南京百瑞澤於2013年1月16日由中惠南京及南京嘉協在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣10百萬元，已於2012年12月25日繳付。南京百瑞澤主要從事投資控股。

於其成立時，南京百瑞澤由中惠南京及南京嘉協分別擁有51%及49%股權，並由楊先生最終控制。

由中惠南京及南京嘉協向南京嘉沛轉讓股權

由於本集團進行重組，於2013年10月8日，南京嘉沛與中惠南京及南京嘉協分別訂立股權轉讓協議，據此中惠南京將其於南京百瑞澤的51%股權讓予南京嘉沛，而南京嘉協將其於南京百瑞澤的49%股權轉讓予南京嘉沛，代價分別為人民幣5,100,000元及人民幣4,900,000元。上述代價乃根據南京百瑞澤當時的已繳註冊資本釐定，並已於2016年3月19日清繳。

於2013年10月及2013年11月增加註冊資本

由於業務發展需要，於2013年11月4日及2013年11月11日，南京百瑞澤的註冊資本由人民幣10百萬元，分別增加至人民幣110百萬元及人民幣210百萬元。新增的註冊資本人民幣100百萬元及人民幣100百萬元由南京嘉沛出資，並已分別於2013年10月28日及2013年11月1日繳付。

由南京嘉沛向三亞鳳凰新城轉讓股權

為了整合我們的資源，於2014年3月19日，南京嘉沛與三亞鳳凰新城就向三亞鳳凰新城轉讓南京百瑞澤的股權訂立股權轉讓協議。有關詳情，請參閱本節上文「海南南海翔龍－由三亞鳳凰新城向南京嘉沛轉讓股權」一段。

於緊接重組前，南京百瑞澤由三亞鳳凰新城全資擁有。

我們的中國法律顧問確認，註冊資本的付款已獲中國執業會計師核實為已繳足，而上述的股權轉讓及註冊資本增加已獲有關主管當局批准，且屬合法和有效。

三亞惠新貿易

三亞惠新貿易的成立

三亞惠新貿易於2010年12月29日由三亞鳳凰新城在中國成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣10百萬元，已於2010年12月20日繳付。於三亞惠新貿易成立當時，三亞鳳凰新城由中惠南京及西安信託分別擁有約33.33%及66.67%股權。三亞惠新貿易主要從事投資控股。

歷史、重組及集團架構

由三亞鳳凰新城向兩名個別人士轉讓股權

為了就我們的高級管理層設立[編纂]股權激勵計劃以激勵他們達致我們長遠的業務目標並讓他們能夠分享直接經濟利益，於2011年11月15日，三亞鳳凰新城與本集團當時的管理人員楊金和先生及本集團多家附屬公司現時的管理人員方晶先生分別訂立股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城按總代價人民幣10百萬元將其於三亞惠新貿易的50%股權轉分別讓予楊金和先生及方晶先生，而兩人以信託形式代楊先生持有上述三亞惠新貿易的權益。總代價人民幣10百萬元已於2016年3月2日由楊先生清繳。

於2015年7月增加註冊資本

連雲港隆基置業增加其於三亞惠新貿易的注資人民幣47,142,857.14元，使方晶先生及楊金和先生於三亞惠新貿易的持股減少至8.75%。於2015年9月25日，三亞惠新貿易的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣57,142,857.14元。新增的註冊資本人民幣47,142,857.14元由連雲港隆基置業出資，並已於2015年8月25日繳付。

下表載列三亞惠新貿易於上述註冊資本增加後及緊接重組前的股權架構：

股權持有人名稱	註冊資本	百分比
	人民幣	
楊金和先生 (附註1)	5,000,000	8.75%
方晶先生 (附註1)	5,000,000	8.75%
連雲港隆基置業	47,142,857.14	82.5%
總計	57,142,857.14	100%

附註1：

楊金和先生及方晶先生透過中惠（中國）投資以信託形式代楊先生持有三亞惠新貿易的股權。

我們的中國法律顧問確認，註冊資本的付款已獲中國執業會計師核實為已繳足，而上述的股權轉讓及註冊資本增加已獲有關主管當局批准，且屬合法和有效。

三亞中澤凱

三亞中澤凱於2012年4月1日由中澤（香港）在中國成立為外商獨立企業，是由楊先生間接全資擁有的公司，最初註冊資本為4,800,000美元，已於2012年4月20日全數清繳。三亞中澤凱於2012年4月開始經營業務，主要從事房地產建設。

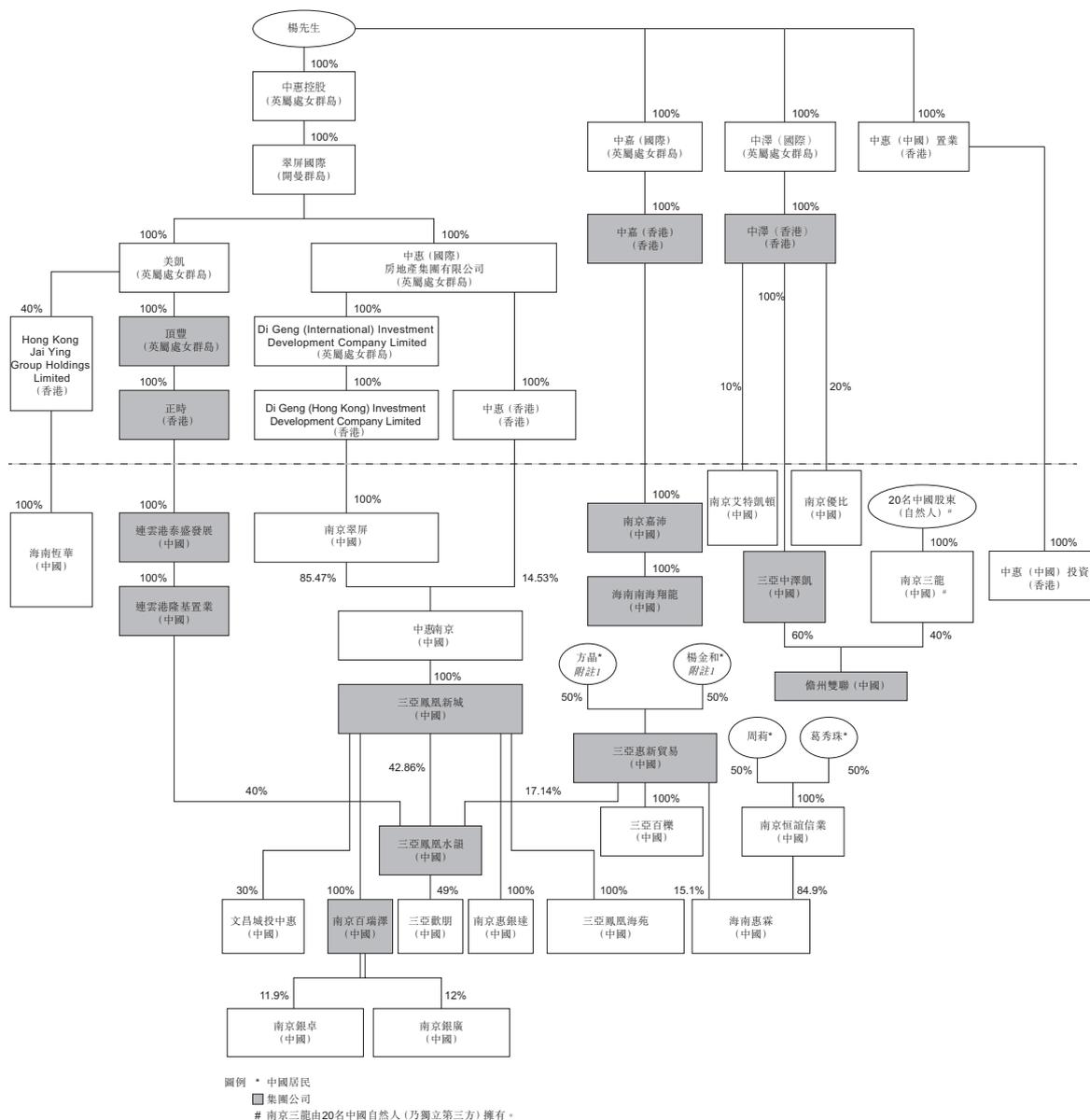
於緊接重組前，三亞中澤凱由中澤（香港）全資擁有，而中澤（香港）則由楊先生間接全資擁有。

歷史、重組及集團架構

重組

於重組前，我們的附屬公司由楊先生透過其所控制的公司擁有。楊先生透過本集團及私人集團從事房地產發展。私人集團包括除外業務及非目標城市項目。有關除外業務及非目標城市項目的詳情及被除外的原因，請參閱本文件「與控股股東的關係－除外業務」一節。

以下載列本集團於緊接重組前的簡化公司架構：



附註1： 楊金和先生及方晶先生透過中惠(中國)投資以信託形式代楊先生持有三亞惠新貿易的股權。楊金和先生曾擔任楊先生全資擁有的公司的管理人員。方晶先生現擔任本集團數家附屬公司的管理人員。

歷史、重組及集團架構

為籌備進行[編纂]，本公司於2015年8月31日在開曼群島註冊成立，並於重組後成為所有中國營運附屬公司的間接控股公司。

我們的中國法律顧問表示，本集團已就重組及上市符合所有中國相關法律法規，並已從中國政府取得一切有關批准。

重組是為了籌備上市而進行，據此本公司成為本集團的控股公司，其中包括以下主要步驟：

(1) 南京斯悅的成立及連雲港隆基置業收購三亞鳳凰新城

南京斯悅於2015年4月29日在中國由連雲港隆基置業成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣50百萬元。最初註冊資本於2015年5月28日繳付。於2015年5月28日至2015年6月12日，三亞鳳凰水韻向連雲港隆基置業提供股東貸款合共人民幣450百萬元。於2015年6月17日，連雲港隆基置業向三亞鳳凰水韻償還人民幣28,272,534.82元。於2015年5月28日，三亞鳳凰水韻向連雲港隆基置業提供另一筆股東貸款人民幣50百萬元。股東貸款所得款項人民幣471,727,465.18元則轉而向南京斯悅注入作為資本儲備。由連雲港隆基置業向南京斯悅注資後，南京斯悅於2015年6月30日的經審核資產總值為人民幣471,727,465.18元。

為收購三亞鳳凰新城，中惠南京與連雲港隆基置業於2015年7月7日訂立股權轉讓協議，據此中惠南京將其於三亞鳳凰新城的100%股權轉讓予連雲港隆基置業，而連雲港隆基置業則將其於南京斯悅的100%股權轉讓予中惠南京作為有關代價。三亞鳳凰新城於2015年6月30日的股本權益價值為人民幣471,127,465.18元，與南京斯悅於2015年6月30日的股本權益的估值相同。轉讓於2015年7月27日完成。於上述轉讓後，三亞鳳凰新城成為連雲港隆基置業的全資附屬公司。

(2) (i)出售三亞歡朋、三亞百櫟、南京惠銀達南京銀卓及南京銀廣的股權；(ii)海南惠霖取消註冊；(iii)出售文昌城投中惠；(iv)三亞鳳凰海苑取消註冊；(v)出售南京艾特凱頓；及(vi)出售南京優比

(i) 出售三亞歡朋

由於我們並無酒店管理相關經驗，於2015年7月，三亞鳳凰水韻與南京惠銀達訂立股權轉讓協議，據此，三亞鳳凰水韻以代價人民幣2,450,000元向南京惠銀達轉讓其於三亞歡朋49%股權，有關代價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。於上述轉讓後，三亞歡朋不再為本集團成員公司。

出售三亞百櫟

由於我們對服務式公寓管理並無相關經驗，三亞百櫟自其成立以來錄得虧損。於2015年7月14日，三亞惠新貿易與南京惠銀達訂立股權轉讓協

歷史、重組及集團架構

議，據此三亞惠新貿易將其於三亞百櫟的全部股權轉讓予南京惠銀達，並無收取代價，而此乃根據三亞百櫟於2015年5月31日的股本權益的價值而釐定，而該估值為負數。於上述轉讓後，三亞百櫟不再為本集團的成員公司。

出售南京惠銀達

由於南京惠銀達自其成立以來並無營運業務，於2015年7月28日，三亞鳳凰新城與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城按代價人民幣5百萬元轉讓其於南京惠銀達的100%股權。該代價乃根據日期為2015年7月25日的估值報告所示南京惠銀達於2015年7月10日的股本權益價值而釐定，並已於2015年8月6日繳付。於上述轉讓後，南京惠銀達不再為本集團的成員公司。

出售南京銀卓及南京銀廣

南京銀卓及南京銀廣除於南京持有數幅待發展土地外業務有限。由於南京並非本集團房地產發展的目標城市，南京百瑞澤與銀城地產集團股份有限公司於2015年8月訂立股權轉讓協議，據此南京百瑞澤向銀城地產集團股份有限公司（一家於轉讓時由楊先生間接擁有17%權益的公司）(i)轉讓其於南京銀卓的11.90%股權，代價為人民幣25百萬元；及(ii)轉讓其於南京銀廣的12%股權，代價為人民幣18百萬元。上述代價乃根據南京銀卓及南京銀廣的註冊實繳資本而釐定，根據南京百瑞澤與銀城地產集團股份有限公司於2015年6月19日訂立的諒解備忘錄已於2015年6月25日繳付。於上述轉讓後，南京銀卓及南京銀廣不再為本集團的成員公司。

(ii) 海南惠霖取消註冊

海南惠霖已完成取消註冊程序，並已於2015年9月17日獲海南工商局批准。

(iii) 出售文昌城投中惠

(a) 南京御銘行於2015年10月14日由三亞鳳凰新城成立，最初註冊資本為人民幣4,860,000元，乃根據南京御銘行於2015年10月29日訂立的股權轉讓協議由三亞鳳凰新城於2015年10月30日向南京御銘行轉讓其於文昌城投中惠的30%股權之方式出資。上述代價乃經參考日期為2015年7月15日的估值報告文昌城投中惠的資產淨值後釐定。於上述轉讓後，文昌城投中惠由南京御銘行直接擁有30%權益，而南京御銘行由三亞鳳凰新城全資擁有。

歷史、重組及集團架構

(b) 由於董事認為文昌城投中惠不大可能於文昌獲得土地使用權，於2015年11月9日，三亞鳳凰新城與南京瑞柯（為楊先生間接全資擁有的公司）訂立股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城將其於南京御銘行的全部股權轉讓予南京瑞柯，代價為人民幣4,860,000元，乃根據南京御銘行的註冊實繳資本釐定，並已於2015年11月25日繳付。於上述轉讓後，文昌城投中惠不再為本集團的成員公司。

(iv) 三亞鳳凰海苑取消註冊

三亞鳳凰海苑已完成取消註冊程序，並已於2015年12月1日獲三亞工商局批准。

(v) 出售南京艾特凱頓

由於南京艾特凱頓主要從事園景設計業務，有別於我們的核心業務，於2015年12月28日，中澤（香港）與南京艾特凱頓（為獨立第三方）其他股東訂立股權轉讓協議，據此中澤（香港）按代價人民幣50,000元向上述獨立第三方轉讓其於南京艾特凱頓的10%股權。上述代價乃根據中澤（香港）注入南京艾特凱頓的原投資額而釐定。上述轉讓於2015年12月28日獲南京市高淳區商務局批准及於2016年1月20日獲南京市高淳區市場監督管理局批准，南京艾特凱頓不再為本集團的成員公司。

(vi) 出售南京優比

由於南京優比主要從事環保設計業務，有別於我們的核心業務，於2016年3月31日，中澤（香港）與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此中澤（香港）按代價人民幣15,000元向上述獨立第三方轉讓其於南京優比的20%股權。上述代價乃根據中澤（香港）注入南京優比的原投資額而釐定。上述轉讓於2016年3月31日獲南京市高淳區商務局批准及於2016年3月31日獲南京市高淳區市場監督管理局批准，南京優比不再為本集團的成員公司。

(3) 中嘉（國際）控股與本公司的註冊成立

- (i) 中嘉（國際）控股於2015年8月12日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2015年8月12日，中嘉（國際）控股的50,000股未繳股款的普通股（即其全部已發行股本）按代價50,000元發行及配發予中嘉（國際）。
- (ii) 本公司於2015年8月31日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。一股未繳股款股份配發及發行予中嘉（國際）。

歷史、重組及集團架構

(4) 向三亞惠新貿易注資

於2015年9月25日，連雲港隆基置業向三亞惠新注資人民幣47,142,857.14元。於上述注資後，三亞惠新貿易的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣57,142,857.14元，而當時三亞惠新貿易由楊金和先生、方晶先生及連雲港隆基置業分別擁有8.75%、8.75%及82.5%股權。楊金和先生及方晶先生透過中惠（中國）投資以信託形式代楊先生持有三亞惠新貿易的股權。

(5) 由中嘉（國際）收購頂豐

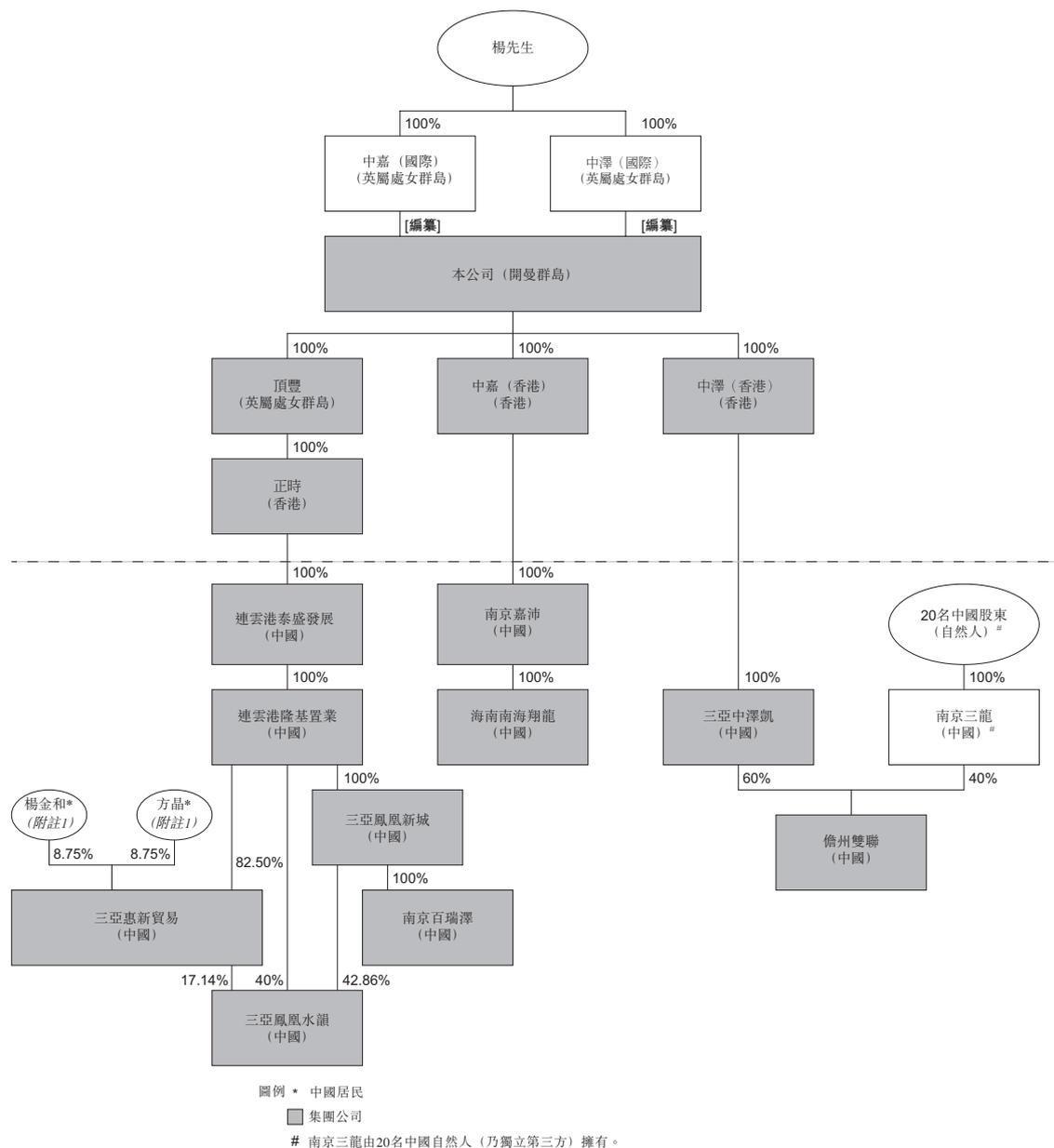
中嘉（國際）與美凱於2016年3月23日訂立買賣協議，據此美凱將其於頂豐的100%股權轉讓予中嘉（國際），代價由中嘉（國際）將其於中嘉（國際）控股的100%股權轉讓予美凱的方式支付，並已於2016年3月23日清繳。該代價是參考中嘉（國際）控股的股本而釐定。

(6) 頂豐、中嘉（香港）及中澤（香港）的收購

- (i) 於2016年3月24日，中嘉（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中嘉（國際）將50,000股頂豐股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，(i)中嘉（國際）持有的一股未繳股款股份入賬列為繳足；及(ii)本公司向中嘉（國際）配發及發行[編纂]股入賬列為繳足股份。轉讓於2016年3月24日完成。於上述轉讓後，頂豐成為我們的間接全資附屬公司。
- (ii) 於2016年3月24日，中嘉（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中嘉（國際）將10,000股中嘉（香港）股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，本公司向中嘉（國際）配發及發行[編纂]股入賬列為繳足股份。轉讓於2016年4月8日完成。於上述轉讓後，中嘉（香港）成為我們的直接全資附屬公司。
- (iii) 於2016年3月24日，中澤（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中澤（國際）將10,000股中澤（香港）股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，本公司向中澤（國際）配發及發行[編纂]股入賬列為繳足股份。轉讓於2016年4月8日完成。於上述轉讓後，中澤（香港）成為我們的直接全資附屬公司。

歷史、重組及集團架構

以下載列本集團於完成重組後但於緊接[編纂]及資本化發行完成前的公司架構：



附註1： 楊金和先生及方晶先生透過中惠（中國）投資以信託形式代楊先生持有三亞惠新貿易的股權。楊金和先生曾擔任楊先生全資擁有的公司的管理人員。方晶先生現擔任本集團數家附屬公司的管理人員。

歷史、重組及集團架構

有關重組及上市的中國監管事宜

《併購規定》

根據《併購規定》，當(i)外國投資者收購一家境內公司的股本，使該境內公司轉變為外商投資企業，或透過增加註冊資本以認購新股本，從而令該境內公司轉變為外商投資企業；(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，通過該企業購買並經營一家境內企業的資產，或購買一家境內企業的資產並將該等資產投資成立一家外商投資企業時，外國投資者須取得必要的批文。《併購規定》亦規定，成立以在境外上市並由中國公司或個人直接或間接控制的境外特殊目的公司，在證券於境外證券交易所上市及買賣之前，應經中國證監會批准。

我們的中國法律顧問向我們表示，由於我們的最終實益控股股東楊先生為香港永久居民，擬上市集團範圍內的境內子公司均是由楊先生通過境外投資設立的外資企業或者由該等外資企業進行投資而設立或收購取得的企業，據此，擬上市公司為本次[編纂]之目的而進行的重組中並不存在《併購規定》項下的外國投資者併購境內企業的情形。因此，重組及上市不受《併購規定》所限。

《第37號通知》

於2014年7月14日，國家外匯管理局頒佈《第37號通知》並於同日生效，規定成立或控制境外特殊目的公司的中國居民，就海外股權融資擬向有關境外特殊目的公司注入其中國實體的資產或股權需於對有關境外特殊目的公司貢獻資產或股權前向國家外匯管理局主管地方分局登記。於初始登記後，中國居民亦需就有關境外特殊目的公司的任何中國居民股東主要變動、股本變動、經營期限、股份轉讓及股權置換、合併或分立向國家外匯管理局地方分局登記。我們的中國法律顧問表示，由於楊先生為香港居民，彼毋須遵守根據《第37號通知》就其海外投資進行外匯登記手續的規定。

業 務

概覽

我們是一家房地產發展商，主要專注在中國海南省開發住宅物業項目。於最後實際可行日期，我們擁有總地盤面積約1,173,189.9平方米的土地使用權及建築面積1.6百萬平方米的土地儲備。

我們的目標客戶包括來自中國其他省份的中國國民。根據戴德梁行報告，以2014年及2015年的銷售額計算，我們是三亞十大房地產發展商之一，而於有關期間，三亞佔海南省房地產發展行業的市場份額分別約為21.1%及20.7%。海南省銷售的商品房總建築面積由2010年8.5百萬平方米增至2015年10.5百萬平方米，複合年增長率4.3%。海南省銷售的商品房的總銷售額由2010年人民幣747億元增至2015年人民幣983億元，複合年增長率5.6%。

我們對於優質項目的設計、建設及開發的決心，使我們多年來獲得多個獎項及榮譽。我們獲三亞市房地產業協會評為2014年的「優秀房地產企業」。有關我們獲獎的清單，請參閱本文件「業務－獎項及認證」一節。

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	發展種類
三亞鳳凰水城南岸一期.....	三亞鳳凰新城，擁有100%	三亞	部分已完成，而部分正在開發中	189,921.7	住宅
三亞鳳凰水城南岸二期.....	三亞鳳凰新城，擁有100%	三亞	待未來發展	356,572.1	住宅及商業
三亞鳳凰水城左岸.....	三亞鳳凰水韻，擁有約97.0%	三亞	部分已完成，而部分正在開發中	139,797.7	住宅
海口鳳凰水城一期.....	海南南海翔龍，擁有100%	海口	已竣工	25,480.2	住宅
海口鳳凰水城二期.....	海南南海翔龍，擁有100%	海口	待未來發展	61,761.0	酒店
儋州鳳凰水城...	儋州雙聯，擁有60%	儋州	待未來發展	399,657.2	住宅、商業及酒店

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

業 務

截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止年度，我們交付的總建築面積分別約為9,058平方米、40,675平方米及48,815平方米。於有關年度，我們的收入分別約為人民幣192.5百萬元、人民幣790.4百萬元及人民幣1,402.7百萬元，而於各年本公司權益股東應佔溢利／(虧損)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。

我們的地產發展項目包括高層公寓、中高層公寓、低層公寓、多層公寓及相關配套設施，主要是為吸引來自中國其他省份的中高收入客戶用作度假而設。

三亞鳳凰水城南岸一期的發展項目分階段進行。我們已於2016年1月31日完成興建三亞鳳凰水城南岸一期的住宅物業，地盤面積為189,921.7平方米及已竣工建築面積為278,247.4平方米。截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止年度，我們分別交付三亞鳳凰水城南岸一期約9,058平方米、40,675平方米及31,193平方米的總建築面積，並錄得收入分別約人民幣192.5百萬元、人民幣790.4百萬元及人民幣989.2百萬元。

在三亞鳳凰水城南岸二期的地盤面積為356,572.1平方米，而規劃建築面積為617,580.0平方米，將分多階段發展。第一階段的商業物業工程預期將於2016年底展開，並將於2018年年底竣工；預期第二階段的服務式公寓工程將於2017年11月展開，並將於2019年下半年竣工；而第三階段的住宅物業工程則預計於2018年3月展開，並將於2021年下半年竣工。預期三亞鳳凰水城南岸二期將於2021年下半年全部完成。我們估計，預計總開發成本約為人民幣4,862.1百萬元，其中截至2016年1月31日已產生人民幣1,470.2百萬元。

三亞鳳凰水城左岸的地盤面積為139,797.7平方米，而已竣工建築面積及發展中物業建築面積分別為169,400.6平方米及96,480.6平方米，分多個階段發展。第一區及第二區的建築工程主要包括中高層公寓及多層公寓，已於2015年12月竣工，而第三區的建築工程主要包括於2014年1月開始動工的中高層公寓，預期將於2016年6月竣工。截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止年度，我們交付的三亞鳳凰水城左岸的總建築面積分別為零、零及約17,622平方米，並錄得收入為零、零及約人民幣413.0百萬元。

海口鳳凰水城一期由高檔公寓組成，地盤面積為25,480.2平方米，而建築面積為45,790.3平方米，建築工程已於2016年3月完成。該項目位於海口的西岸地區、中央商務區及發展區。預期海口鳳凰水城一期的銷售將於2017年4月展開。我們預計該區的城市基礎建設及交通設施將進一步提升，而該區的房地產市場將更為成熟。

海口鳳凰水城二期由酒店組成，地盤面積為61,761.0平方米，而總規劃建築面積為48,173.8平方米。預期建築工程將於2017年展開，並於2020年2月竣工。當酒店落成後，我們將出售酒店或訂立管理合同將整家酒店出租予一家酒店管理公司以營運及管理酒店。該酒店設施可滿足潛在客戶偶爾的住宿需要。此外，倘我們決定向酒店管

業 務

理公司出租整家酒店，我們將可根據此合作收取費用，並為我們帶來經常性收入。我們估計該酒店的預計總開發成本將約為人民幣622.4百萬元，其中截至2016年1月31日已產生人民幣177.6百萬元。

儋州鳳凰水城將由住宅及商業物業組成，地盤面積為399,657.2平方米，而總規劃建築面積為704,312.8平方米。預期建築工程將於2017年3月展開，並於2023年1月竣工。我們估計，預計總開發成本將約為人民幣3,551.7元，其中截至2016年1月31日已產生人民幣509.9百萬元。

競爭優勢

我們的物業位處三亞、海口及儋州這些旅遊城市，空氣污染度低、運輸網絡完善，適合老年人口退休及養老

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位於三亞。海口鳳凰水城一期及海口鳳凰水城二期位於海口。儋州鳳凰水城則位於儋州。



海南是中國唯一熱帶省份，具有迷人的熱帶島嶼景觀及宜人氣候，空氣污染度低，形成獨特的風俗和文化。海南島被稱為中國四季如春的花園，為全國度假勝地。海南省以旅遊景點及對旅客交通方便而聞名。海南省是中國最佳旅遊勝地之一，吸引

業 務

國內及國際遊客。於2010年至2015年間，海南省的房地產投資維持穩定。於2015年底錄得的投資額為人民幣1,704億元，按年增加19.0%。海南省享有溫暖的熱帶氣候，除吸引海外旅客，亦吸引中國天氣較寒冷的東北地區（包括吉林省、遼寧省、黑龍江省及北京）買家前來海南省渡過寒冬，該等買家亦成為了我們的主要客源。

三亞靠近多條鐵路及高速公路，其中中國225線國道（G225國道）由海南海口為起點，終點為海南三亞。這公路網絡大大將海南島運輸提升到快速便利。三亞鳳凰國際機場連接深圳、廣州、珠海等多個主要城市甚至北京、天津及哈爾濱等中國北方城市。

海口位於海南島北部。北面與瓊州海峽接壤，與大陸相隔約18海里。海口美蘭國際機場接通海口與中國各大主要城市。

根據戴德梁行報告，於2014年及2015年，前往三亞的旅客分別約1,350萬人次及1,030萬人次，而於2014年及2015年，前往海口的旅客分別約1,130萬人次及1,230萬人次。

我們相信，我們的房地產發展項目位置優越，加上鐵路、道路與航空運輸網絡四通八達，交通便捷，吸引地區及全國旅客到達。我們在三亞的地產發展項目位於鳳凰大道附近，而鳳凰大道經過三亞市的核心地區，直達三亞鳳凰國際機場。我們的發展項目所在位置優越，享有便利的交通，可通往三亞市大部份地區，包括主要旅遊景點。

我們維持嚴格的質量及成本控制政策

我們於物業發展的不同階段密切管理和監察我們的物業項目，以維持嚴格質量及達致成本效益。我們相信，本集團取得成功的部份原因，在於我們的建築服務集團就我們本身的房地產發展項目採用的嚴格質量控制系統，使我們可密切監察和確保建築質素及控制建築成本。當我們透過招標程序向第三方承包商外判建築工程時，我們在甄選程序中考慮第三方承包商的往績表現、工程質素、建議的完工時間表及成本。我們力求與承包商建立和維持緊密的業務關係，使我們能在不影響質量的前提下維持建築成本於合理的水平。

在此方面，我們多項房地產發展項目已成為獲獎的物業，包括三亞市房地產業協會於2014年頒發的「優秀房地產企業」獎項。有關我們獲獎的清單，請參閱本文件「業務－獎項及認證」一段。

業 務

我們擁有經驗豐富的管理團隊，並深得訓練有素的員工支持

我們的執行董事及其他高級管理人員在中國房地產發展及建築行業具有豐富經驗。我們的主席楊先生獲中國房地產發展商協會評為「2007年度中國房地產最具影響力人物」，並獲中國建築文化交流促進會、全國宜居住宅推廣中心、中國房地產開發協會、聯合國人居環境發展研究會及中國房地產品牌研究院一致評為「1998-2007中國房地產改革十年十大貢獻人物」之一。集團總裁黃安南先生被中國房地產投融資促進中心、藍籌地產傳媒及新浪樂居評為「2010年中國地產20年最具影響力人物」，並被評為「2012年全國住房城鄉建設系統勞動模範榮譽稱號」及「2010年CIHAF中國房地產新領軍人物」，目前擔任中國房地產業協會副會長、北京房地產業協會副會長、北京市青年聯合會第十屆常務委員、北京土地學會第二屆理事會副會長。我們相信，我們管理團隊的穩定性及豐富的營運經驗、行業知識及對本集團的深入瞭解，將可使我們繼續充分把握日後市場商機。

我們定期向我們的員工提供職業培訓課程，以提升他們的相關專門知識。此外，我們招聘專業人員為本集團的管理文化注入新動力。我們相信，我們的人力資源政策可激勵我們的管理層，建立能推動本集團持續增長的企業文化。

我們的業務模式及策略

我們有意繼續專注於海南省開發物業

在我們的中國整體業務發展策略中，海南省仍是重要的地理區域。憑藉我們的往績記錄、當地知識及市場聲譽，我們有意維持我們在海南省的大型優質住宅物業發展的領導地位。

近年來，海南省的人口越趨稠密，人均國民生產總值由2010年至2015年按複合年增長率4.9%增長，於2015年約達人民幣40,818元。根據戴德梁行報告，於2010年至2015年期間的旅客人數由25.9百萬人急增至53.4百萬人，複合年增長率為15.6%。

海南省以旅遊景點及對旅客交通方便而聞名。海南省是中國最佳旅遊勝地之一，吸引國內及國際遊客。於2010年至2015年間，海南省的房地產投資維持穩定。於2015年底錄得的投資額為人民幣1,704億元，按年增加19.0%。

業 務

根據我們的經驗及海南其他具類似質素的房地產發展項目的市場反應，我們相信我們在海南省開發綜合住宅物業項目的策略，對於購入物業作投資及休閒用途的客戶具吸引力。展望將來，我們將繼續在海南省尋找合適地點以發展大型綜合住宅物業項目。我們將探討發展潛力，並會於2017年至2018年完成三亞紅棠灣、三亞荔枝溝及海口桂林洋的實地研究，且可能會於該等城市收購土地確保本集團可持續發展。

我們擬繼續專注於大型優質住宅物業

我們擬利用我們的經營往績所累積的經驗及專長，繼續專注開發大型優質住宅物業。我們的分階段發展及預售計劃，使我們可監察市場接受程度，從而使我們可根據轉變的市場需求及狀況而調整我們的業務策略及相關項目設計。鑒於中國經濟及購買力增長，我們相信該等住宅物業仍會是中國房地產市場的高增長及高利潤板塊。

我們尋求提升產品的品質及維持有效的成本控制措施

我們將繼續加強對本集團的驗測及檢查程序，以提升我們的產品質量。我們曾委聘獨立建築設計公司，為我們的房地產發展項目提供建築及景觀設計服務，藉此向我們的客戶提供優質物業。我們相信，有效成本控制是我們取得成功的重要因素。

我們將繼續實行控制成本措施，透過招標程序小心選擇物業管理公司及銷售代理。

我們尋求進一步加強及提高我們品牌的認知度

我們將繼續加強我們在海南省及全中國的品牌認知度。我們多個房地產發展項目已成為獲獎的物業，在當地及全國均廣獲認同。有關詳情，請參閱本節下文「業務一獎項及認證」一段。

我們相信，我們以客為尊的宣傳方針及產品質素使鳳凰水城確立成為海南房地產市場上具聲譽及知名房產項目。作為我們進一步加強現有品牌的策略，我們有意使用「鳳凰水城」作為我們日後房地產發展項目的品牌。為了提升我們的品牌知名度，我們將繼續籌辦企業論壇及節日等推廣活動，以宣傳我們的品牌。我們相信，藉培養獨特的品牌形象，我們將能夠進一步提升我們的能力，以吸引我們的目標客戶和使客戶加深認識我們服務及產品的質素及獨特性。

我們非常著重發展我們的品牌形象，並將繼續提供優質產品，以提升地位、聲譽及形象。我們亦舉辦廣告促銷等宣傳及市場推廣活動，並參與大型房產展銷會，務求藉客戶推薦來產生銷售，而我們亦不時為我們的房地產發展項目的居民舉辦社區活

業 務

動，藉此與他們維持關係。為了達到期望的質量水平及維持一貫的品牌形象，我們將繼續執行嚴格的質量控制標準，並密切監察產品質素，以及我們的承包商在有關我們房地產發展業務的整個物業發展過程中的工藝水平。

我們計劃拓展本集團業務及令產品組合多元化

我們計劃開拓海南的新房地產項目。視乎市場狀況及我們的資源，我們將在海南進行新房地產發展項目，以藉開發、出售及租賃我們的房地產賺取最優化組合的收入。

我們的地產發展項目包括公寓、服務式公寓及相關配套設施，是為吸引來自中國其他省份的中高收入中國國民用作度假及海南當地居民而設。我們現正計劃開發三亞鳳凰水城南岸二期及海口鳳凰水城二期的房地產項目，將主要包括酒店、服務式住宅、住宅物業，以及鄰近三亞海岸線的無車行人購物大道。我們亦計劃發展儋州鳳凰水城，其中包括住宅物業。

我們的發展項目

我們是一家房地產發展商，主要專注在海南省開發住宅物業項目。

我們的房地產發展項目位於三亞、海口及儋州。截至最後實際可行日期，我們在海南省有六個正處於不同發展階段的房地產發展項目，當中三個位於三亞；兩個位於海口；及一個位於儋州。截至2016年1月31日，我們完成開發約448,000平方米的建築面積。截至2016年1月31日，我們在六個房地產發展項目所擁有土地儲備的建築面積合共為1,609,655.5平方米，其中包括(i)已竣工的可銷售但仍未出售的物業142,270.9平方米；(ii)發展中物業142,270.9平方米；及(3)持作日後發展的物業1,370,066.6平方米。

我們的住宅物業主要分為以下類別：

- 低層住宅 — 一般為不超過3層的房屋；
- 多層公寓 — 一般為4至5層的房屋；
- 中高層公寓 — 一般為6至18層的房屋；
- 高層公寓 — 一般為19層或以上的房屋。

本集團的營運

我們已就我們的集團採取項目為本的組織架構。我們相信，這個組織架構可為我們的營運提供靈活性及充份運用資源，同時考慮到房地產發展集團的性質而將業務風險減到最低。

業 務

三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城南岸二期由三亞鳳凰新城開發，三亞鳳凰水城左岸由三亞鳳凰水韻開發，而海口鳳凰水城一期及海口鳳凰水城二期由海南南海翔龍開發，儋州鳳凰水城則由儋州雙聯開發。

我們的管理層監督和管理我們各個發展項目的全部主要階段，並分為八個部門：商業營運部門、營銷管理部門、客戶服務管理部門、營運及開發部門、採購成本部門、設計工程部門、人事行政部門及財務管理部門。各個管理部門的職責載列如下：

- 商業營運部門：管理我們商業發展項目的初步市場研究及規劃，以及由發展初期至中期階段執行招商引資及進行租賃管理，並在後期階段進行業務推廣及營運工作，以確保成功招商引資、業務順利開展及正常營運，從而達到本公司所要求的投資及營運目標和使物業價值得以保持和提升。
- 營銷管理部門：管理各個項目的銷售活動，並提升我們品牌名稱的價值。
- 客戶服務管理部門：管理每間營運附屬公司的客戶服務部門，並維持高質素的售前及售後客戶服務水平以提升客戶滿意程度。
- 營運及開發部門：制定及監督項目計劃的落實、管理流系統及管理計劃的成效及分析其審查結果；管理項目的初步匯報工作；及管理信息管理系統及互聯網及內聯網的網絡保安。
- 採購成本部門：就每個項目制定投標採購計劃、協議及文件；管理數據庫及對工程及銷售的供應商進行評估；制定及監督協議的落實以及管理項目的目標成本、付款及財務報告。
- 設計工程部門：管理信息數據庫及評估設計單位、設計過程及項目變動；管理與設計各階段相關的信息；與設計供應商及項目工程方協調；以及監察每個項目的進度、質量及安全情況。
- 人事行政部門：管理本集團的人力資源，以確保本集團屬下公司之間的內部人力資源均獲得有效和高效管理。
- 財務管理部門：控制每間附屬公司的會計、審核、成本控制、現金管理及招標與投標，以確保本集團的財務監控系統妥善運作。

業 務

我們的主席楊先生具有敏銳的市場觀察力，能夠準確地把握市場先機，帶領董事會為公司制定正確的發展方向，並做好物業投資決策及風險管理工作；我們的總裁黃安南先生自1992年參加工作以來，從基層做起，一直晉升至上市地產集團公司執行董事、總經理，期間擁有超過20年的多項目地產開發管控經驗，並將帶領我們的高級管理團隊在本集團及我們業務的日常營運及管理過程中，與上述各中心的主管緊密合作。根據我們房地產發展集團的架構及透過此管理系統，我們能夠在不同項目之間，在設計、建設、銷售及客戶服務等方面共享資源及專業知識。

房地產發展項目的分類

下表載列我們物業的分類及分別載於本文件附錄一及附錄三「會計師報告」及「物業估值」兩節的物業的相應分類：

分類	會計師報告	物業估值報告
已落成物業或項目階段： 我們已向相關政府當局 獲得相關完工證的項目或 項目階段	<ul style="list-style-type: none">• 持作銷售的已落成物業• 投資物業	<ul style="list-style-type: none">• 持作銷售的已落成物業• 持作投資的物業權益
發展中項目或項目階段： 我們已獲得所需建築工程 施工許可證但尚未獲得 相關完工證的項目或 項目階段	<ul style="list-style-type: none">• 發展中物業	<ul style="list-style-type: none">• 發展中物業
持作日後發展項目或 項目階段： 我們已簽署土地出讓合同或 已取得土地使用權證， 但尚未獲得所需建築工程 施工許可證的項目或 項目階段	<ul style="list-style-type: none">• 發展中物業	<ul style="list-style-type: none">• 持作日後發展物業

由於我們部分房地產發展項目包括分多期進行的發展項目，以不斷進行的基準完成，因此單一個項目可能屬於一個或以上的上述類別。

業 務

我們對物業的分類反映我們經營業務的基準，而可能與其他房地產發展商所使用的分類方式不同。單一房地產發展項目或須要多份土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可證及其他許可證和證書，而該等許可證或會於發展過程的不同時間發出。

有關會計師報告及物業估值報告內的物業分類詳情，請分別參閱本文件附錄一及附錄三「會計師報告」及「物業估值」。

地盤面積及建築面積

本文件所載的地盤面積資料乃根據以下基準披露：

- (i) 就我們已取得土地使用權證的項目或項目階段而言，根據相關土地使用權證；或
- (ii) 就我們尚未取得土地使用權證但已簽署相關土地出讓合同的項目或項目階段而言，根據相關土地出讓合同。

當我們已簽訂相關預售協議但尚未向客戶交付物業時，有關物業被視作已預售。當我們已與客戶簽訂預售或銷售合同（視情況而定），且物業已竣工及交付予客戶時，有關物業被視作已出售。當客戶已簽署交樓確認書時，有關物業被視作已交付予客戶。客戶須要根據有關預售或銷售合同的條款確認接收所獲交付的物業。

本文件內的建築面積資料乃根據以下基準披露：

- (i) 已竣工或發展中的房地產發展項目或項目階段的總建築面積，包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。不可銷售建築面積指根據中國法律法規不可出售的配套設施。本文件內披露的已竣工房地產發展項目或項目階段的可銷售／可出租建築面積，一般指已分配可共享樓層面積的住宅物業及商業物業的實用面積。就已竣工房地產發展項目或項目階段及發展中的可銷售／可出租房地產發展項目而言，房地產發展項目或項目階段的可銷售／可出租建築面積，包括未出售的可銷售建築面積、已出售的可銷售建築面積及持作投資的可出租建築面積；
- (ii) 就已竣工項目及項目階段而言，已竣工建築面積資料乃根據相關竣工證書或（如竣工證書未獲提供或不適用）相關建設工程規劃許可證披露；
- (iii) 就發展中項目及項目階段而言，發展中建築面積資料乃根據相關建設工程規劃許可證披露；
- (iv) 就持作日後發展的項目及項目階段而言，規劃建築面積乃(a)根據相關建設工程規劃許可證，或(b)如相關建設工程規劃許可證未發出，則根據相關土

業 務

地使用權證，或(c)如我們未有獲取相關土地使用權證，則根據相關土地出讓合同及我們的內部記錄及估計（或會修改）而披露；

- (v) 就已竣工項目及項目階段而言，仍未出售的可銷售／可出租建築面積資料乃根據相關房屋所有權證及我們的內部記錄及估計而披露；
- (vi) 就已竣工項目及項目階段而言，持作投資的建築面積資料乃根據相關房屋所有權證及我們的內部記錄及估計而披露；
- (vii) 就已竣工項目及項目階段而言，已出售建築面積資料乃根據已簽訂的預售或銷售合同及我們的內部記錄及估計而披露，而該面積不得超過相關預售許可證所載的允許最高建築面積；
- (viii) 就發展中項目及項目階段而言，可銷售／可出租建築面積資料乃根據相關預售許可證，或（如預售許可證未獲提供或不適用）測量報告或建設工程規劃許可證而披露；及
- (ix) 就發展中項目及項目階段而言，已預售的可銷售建築面積乃根據已簽訂的預售協議披露，而該面積不得超過相關預售許可證所載的允許最高建築面積。

實際或估計建設工程施工日期，一般指項目或相關項目階段的第一幢房屋的施工許可證所列的日期，或項目或相關項目階段的第一幢房屋估計開始興建的日期。我們的已竣工項目或項目階段的實際建設工程竣工日期，指我們已就各項目或項目階段辦妥竣工驗收文件存檔手續的日期，而我們的發展中或持作日後發展的項目及項目階段的估計建設工程竣工日期，反映我們根據現有發展及建設工程計劃所作的最佳估計。實際或估計的預售開始日期，指我們已取得預售許可證或估計我們就各項目或多階段項目的各階段開始進行任何物業預售的日期。

所產生的發展成本指相關項目或項目階段的成本，包括我們產生的土地成本、發展成本、資本化利息成本及間接成本，而日後將產生的發展成本指我們根據現有發展及建設工程計劃所作的最佳估計而估計將會產生的預算成本。

對於根據我們的內部記錄、內部估計及業務計劃所估計的數字及建設或預售時間表，日後的實際情況或會與原先估計有重大差別。

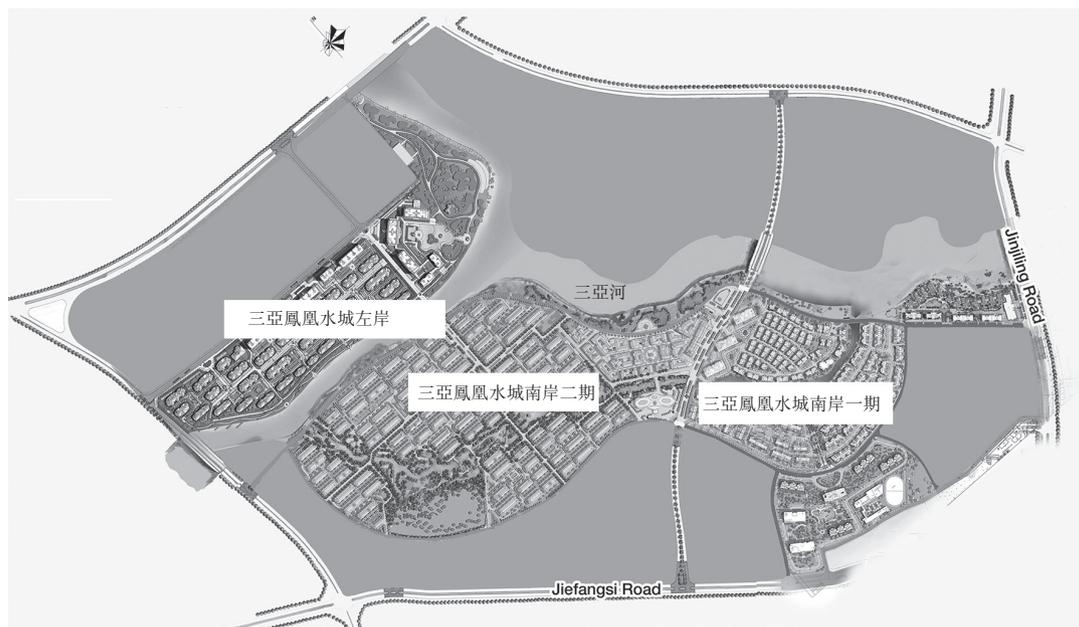
在本文件內使用的我們房地產發展項目的名稱，乃我們已經使用或有意使用來推銷我們物業的項目名稱。我們房地產發展項目的部分名稱或會與在有關當局登記的名稱有所不同。部分名稱須經有關當局批准，因此或會修改。我們房地產項目的英文名稱僅供參考及作市場推廣用途。

業 務

房地產發展項目詳情

三亞

以下地圖顯示我們三亞房地產發展項目的地點及主要資料：



1. 三亞鳳凰水城南岸一期



業 務

三亞鳳凰水城南岸一期位於三亞，是一項大型綜合發展項目，包括公寓、停車場、游泳池及住客會所。

三亞鳳凰水城南岸一期所佔總地盤面積約為**189,921.7**平方米。

三亞鳳凰水城南岸一期的物業種類包括低層住宅、多層公寓、中高層公寓及高層公寓。總建築面積（包括可供銷售及不可銷售建築面積）約為**278,247.4**平方米（根據竣工驗收證明書計算），其中可供銷售建築面積及不可銷售建築面積分別為**230,851.2**平方米及**47,396.2**平方米。截至最後實際可行日期，可銷售建築面積**4,993.1**平方米仍未出售。

除有關建築面積增加的額外土地出讓金外，三亞鳳凰水城南岸一期的相關土地出讓合同項下的土地出讓金經已全數繳付。有關詳情，請參閱本文件「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」一段。

三亞鳳凰新城已就五幅總地盤面積約**189,921.7**平方米的地塊獲得可作住宅用途的國有土地使用權，而一幅總地盤面積約**10,498.74**平方米的地塊已獲得可作科研及教育用途的國有土地使用權，另外兩幅總地盤面積約**5,199.48**平方米的地塊則已獲得可興建花園及綠化土地的國有土地使用權，全部為期**70**年，於**2076年10月19日**屆滿。

於完成時，三亞鳳凰水城南岸一期所產生的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及資本化的借貸成本）約為人民幣**3,071.5**百萬元。上述成本乃從本集團的營運資金及銀行貸款中撥付。

業 務

截至2016年1月31日，三亞鳳凰水城南岸一期物業的銷售情況如下：

項目區域	項目公司	已落成		繪下未出售		實際/ 預計完工開始日期	實際/ 預計預售開始日期	實際/ 預計完工日期	已產生 開發成本 (人民幣千元)	本集團權益	本集團 應佔市值 (人民幣千元)	物業估值 報告的參考
		建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	單位可銷售 建築面積 (平方米)							
三亞鳳凰水城南岸一期	三亞鳳凰新城	189,921.7	278,247.4	230,851.2	4,993.1				3,071,515	100%	207,000	2
			23,853.0	14,661.8	442.7		2009年11月21日及 2009年1月10日	2009年10月13日	2012年4月12日及 2010年5月13日	3,071,515	100%	
• 低層公寓.....			77,656.1	67,558.5	2,840.7		2009年6月6日及 2011年12月19日	2015年5月13日及 2015年1月29日	1,108,925	100%		
			44,640.3	41,351.5	1,293.7		2010年10月13日及 2011年1月20日	2012年3月28日、 2012年7月9日及 2015年1月26日	472,755	100%		
• 中層公寓.....			119,997.9	107,279.5	415.9		2009年7月30日、 2009年12月23日、 2010年2月14日、 2011年1月22日及 2011年2月14日	2012年3月28日、 2012年12月10日、 2012年12月19日及 2012年12月26日	1,078,282	100%		
			12,100.1	-	-		2009年11月21日及 2010年12月2日	-	49,598	100%		
• 停車場及配套设施.....												

業 務

對於土地上建有持有兩項或以上土地使用權證的若干幢物業而言，有關政府當局在完成該等土地上所有各幢物業的竣工檢查前，不得發出房屋所有權證。未有如期根據有關銷售合約指定的時限內交付房屋所有權證可構成違約，我們或被有關物業買家提出訴訟索償。據我們的中國法律顧問表示，該等合約明確訂明指定的貨幣賠償額，延遲交付須支付的最高賠償為人民幣1.05百萬元。

2. 三亞鳳凰水城南岸二期



三亞鳳凰水城南岸二期位於三亞，而該項目由我們全資擁有的公司三亞鳳凰新城開發。

業 務

三亞鳳凰水城南岸二期所佔總地盤面積約為356,572.1平方米，規劃總建築面積（包括可銷售及非銷售建築面積）約為617,580.0平方米，可作住宅用途。南岸二期是持作日後發展的空置地盤，而三亞鳳凰新城有意將土地用途由住宅改為商業及住宅用途，申請仍有待天涯市政府批准。除有關建築面積增加的額外土地出讓金外，三亞鳳凰水城南岸二期的相關土地出讓合同項下的土地出讓金經已全數繳付。有關詳情，請參閱本文件「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南岸二期的建築面積增加」一節。

於獲得政府批准將土地用途由住宅改為商業及住宅用途後，三亞鳳凰水城南岸二期的建築工程預定於2016年底展開。

於完成時，預計三亞鳳凰水城南岸二期的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及資本化的借貸成本）約為人民幣4,862.1百萬元。截至2016年1月31日，三亞鳳凰新城就該項目所產生的總成本約為人民幣1,470.2百萬元。上述成本乃從本集團的自由現金流中撥付。

下表載列於2016年1月31日三亞鳳凰水城南岸二期的資料。

項目區域	項目公司	地盤面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	待未來發展		實際/預計 施工開始日期	實際/預計 預售開始日期	實際/預計 完工日期	已產生 開發成本 (人民幣千元)	將產生的 日後開發成本 (人民幣千元)	本集團權益 (人民幣千元)	本集團應佔市值 (人民幣千元)	物業估值報告 的參考
				土地用途權證 的建築面積 (平方米)	並無								
三亞鳳凰水城南岸二期...	三亞鳳凰新城	356,572.1	617,580.0	不適用	2016年11月10日	2017年10月1日	2021年10月15日	1,470,207	3,391,924	100%	2,754,000	2	

業 務

3. 三亞鳳凰水城左岸



三亞鳳凰水城左岸位於三亞，是一個大型綜合發展項目。三亞鳳凰水城左岸所佔地盤面積約為139,797.7平方米，並已取得作住宅用途的土地使用權，為期70年，將於2076年10月19日屆滿。鳳凰水城左岸的預期總建築面積（包括可供銷售及不可銷售建築面積）約為265,881.2平方米。第一區主要由中高層公寓組成，包括服務式公寓（五幢，總建築面積約為71,499.4平方米）、748個住宅單位及停車場（74個車位位於地下，而340個車位位於地庫）；第二區主要包括676個多層公寓單位（總建築面積約為96,943.8平方米）及停車場（227個車位位於地下，而429個車位位於地庫）；及第三區主要由五幢中高層公寓組成（總建築面積約為48,955.4平方米），包括940個住宅單位及停車場（86個車位位於地下，而499個車位位於地庫）。

除有關建築面積增加的額外土地出讓金外，三亞鳳凰水城左岸的相關土地出讓合同項下的土地出讓金經已全數繳付。有關詳情，請參閱本文件「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。

於最後實際可行日期，三亞鳳凰水城左岸的若干部份物業仍在開發階段，而相關國有土地使用權受限於抵押予中國農業發展銀行及中國工商銀行股份有限公司三亞分行的多項按揭。

於完成時，預計三亞鳳凰水城左岸的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及資本化的借貸成本）約為人民幣2,521.1百萬元。截至2016年1月31日，三亞鳳凰水城就該項目所產生的總成本約為人民幣2,403.2百萬元。

業 務

我們保留三亞鳳凰水韻擁有能賺取經常性收入的若干物業所有權。根據三亞鳳凰水韻與三亞歡朋酒店管理有限公司（「三亞歡朋」）於2016年2月24日訂立的協議，三亞歡朋將由2015年12月1日起至2020年3月24日內，按每年租金人民幣4,309,000元就三亞鳳凰水城左岸第一區第四幢由三亞鳳凰水韻擁有的187個物業（建築面積11,436.5平方米）提供或促使提供酒店營運及管理服務。第四幢其餘51個已售單位的業主經已與三亞歡朋訂立管理協議。三亞歡朋應由本身自費在該等物業內經營酒店管理業務，並應就該業務申領所需的執照及許可證。若三亞歡朋於2015年12月1日之後需要對物業作出任何改動，亦應事先向三亞鳳凰水韻獲取書面同意，並應負責所產生的一切相關費用。我們認為，訂立上述協議將(i)提升業主的生活體驗；(ii)為本公司提供穩定收入來源；及(iii)提升三亞鳳凰水城左岸的整體形象，繼而將進一步提升三亞鳳凰水城左岸餘下未售物業的市場知名度。

於2016年1月31日，三亞鳳凰水城左岸發展項目的情況如下：

項目區域	項目公司	已落成				發展中				待未來發展				物業估值報告的參考				
		地盤面積	已落成建築面積	可銷售建築面積	已售出建築面積	特作投資的建築面積	開發中的建築面積	可銷售建築面積	已預售的可銷售建築面積	已規劃的建築面積	並無土地使用的確證的建築面積	實際/預計的完工日期	實際/預計的開始日期		實際/預計的完工日期	已產生開發成本	將產生的日後開發成本	本集團權益
三亞鳳凰水城左岸	三亞鳳凰水韻	139,797.7	169,400.6	111,939.7	19,614.7	92,324.9	11,774.8	96,480.6	48,955.4	24,038.4	-	-	-	2,403,154	117,924	100%	3,511,000	4
多層公寓			96,943.8	77,138.7	11,846.9	65,291.9	-	-	-	-	-	-	1,158,544	-	-	100%	-	-
中層公寓			71,499.4	34,800.9	7,767.9	27,033.1	11,436.5	48,955.6	48,955.4	24,038.4	-	-	1,130,240	117,924	100%	1,130,240	100%	
停車場及配套设施			957.4	-	-	-	338.2	47,525.2	不適用	不適用	不適用	不適用	114,370	-	-	100%	-	-

業 務

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

於2007年，基於城市規劃，三亞市國土資源局將三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城南岸二期的建築面積增加122,803.94平方米，以及將三亞鳳凰水城左岸的建築面積增加12,307.19平方米，而直至2015年之前有關該增加的建築面積的估值仍未確定。於2015年4月2日，三亞市國土資源局向三亞鳳凰新城及三亞鳳凰水韻發出通知，據此，三亞鳳凰新城及三亞鳳凰水韻應就三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城南岸二期的建築面積支付額外土地出讓金合共人民幣97.3百萬元，而該金額乃根據所增加的建築面積於2007年4月9日（即有關三亞當局批准建築面積增加的日期）的價值而釐定。

同時間，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部分土地被三亞市政府徵用。根據三亞市國土資源局於2015年5月22日發出的函件，徵用的土地確定為22,530平方米，而政府應依據中國法律就被徵用土地向我們支付補償。

鑒於以上情況，根據三亞市政府與有關當局進行的會議，議決由因被徵用土地而從三亞市政府收取的補償，來抵銷上述應付的額外土地出讓金人民幣97.3百萬元，而有關補償金額將按被徵用土地的估值釐定。根據三亞市政府委托評估機構所作的估值報告，被徵用土地的估值為人民幣99.9百萬元。

因此，我們董事相信，在抵銷上述補償後，將毋須支付任何額外土地出讓金。我們一直積極與三亞市國土資源局洽商以解決該事件，而董事預期將於2016年年底前收到上述結算方法的正式通知。

除有關上述建築面積增加的額外土地出讓金外，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相關土地出讓合同項下的土地出讓金經已全數繳付。

儘管已如上文所述議決由因被徵用土地而從政府收取的補償，來抵銷應付的額外土地出讓金，但有關土地出讓金的遲交款收費應予累計，直至有關抵銷決議的正式通知發出為止。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個年度，於財務報告支銷的相關土地出讓金遲交款收費分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣4.8百萬元。

業 務

海口

4. 海口鳳凰水城一期及海口鳳凰水城二期

海口鳳凰水城位於海口，而該項目由我們全資擁有的項目公司海南南海翔龍開發。海口鳳凰水城是一項大型綜合發展項目，項目佔地87,241.2平方米，位於海口市西海岸，北臨瓊州海峽，風景秀麗，緊靠海口市政府辦公區，地理位置優越。項目地塊南側為濱海大道，東西兩側均為規劃道路。地塊中部一條規劃道路穿過，將地塊分為南北兩個部份。海口鳳凰水城一期已興建了高端住宅樓總建築面積45,790.3平方米，可銷售建築面積為26,371.5平方米。海口鳳凰水城一期已於2016年3月竣工，並已獲得竣工備案證書。於最後實際可行日期，海口鳳凰水城二期尚未開始發展，按規劃要求，將結合濱海旅遊的發展興建酒店。

整個海口鳳凰水城而言，海南南海翔龍已取得可作城市綜合住房土地用途的國有土地使用權證，為期70年。除上述有關建築面積增加的額外土地出讓金外，根據有關土地出讓合同應付的土地出讓金已全數支付。有關詳情，請參閱本招股章程本節「因海口鳳凰水城一期及海口鳳凰水城二期的地積比率改變而增加建築面積」一段。我們的中國法律顧問確認，就此項目的其中部分所擁有的土地使用權根據中國法律法規屬合法和有效。除國有土地使用權外，項目公司亦已獲得所需的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、工程施工許可證及預售許可證。



於完成時，預計海口鳳凰水城一期及海口鳳凰水城二期的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及資本化的借貸成本）分別約為人民幣296.7百萬元及人民幣622.4百萬元。截至2016年1月31日，海南南海翔龍就該項目所產生的總成本約為人民幣474.3百萬元。預期上述成本將從本集團的自由現金流及銀行貸款中撥付。

於2016年1月31日，海口鳳凰水城一期仍在發展中，並已於2016年3月竣工。於最後實際可行日期，其已準備銷售。

業 務

因海口鳳凰水城一期及海口鳳凰水城二期的地積比率改變而增加建築面積

根據有關土地使用權轉讓協議及土地使用權證，海南南海翔龍有權享有海口鳳凰水城一期面積38,802.09平方米的土地使用權，其地積比率為0.6，而土地可作「商住混合用途」；另外亦有權享有海口鳳凰水城二期面積88,209.07平方米的土地使用權，其地積比率為0.5，而土地可作「商住混合用途」。

然而，基於海南省政府的城市規劃；

- (i) 根據海口市規劃局於2012年7月17日發出的通知，海口鳳凰水城一期的規劃地盤面積由38,802.09平方米減少至25,480.2平方米，地積比率由0.6增加至1.0以就被徵用土地向我們作出補償，而土地用途改為「住宅」；
- (ii) 根據海口市國土資源局於2015年11月10日發出的通知，進一步確定被政府徵用的海口鳳凰水城一期土地將完全被上述地積比率增加所抵銷。因此，本集團毋須就海口鳳凰水城一期地積比率增加的已增加建築面積支付任何額外土地出讓金；及
- (iii) 根據海口市規劃局於2013年7月2日發出的通知，海口鳳凰水城二期的規劃地盤面積由88,209.07平方米減少至61,761.0平方米，地積比率由0.5增加至0.78以就被徵用土地向我們作出補償，而土地用途改為「旅遊」。

就海口鳳凰水城二期而言，有關被政府徵用土地及增加地積比率的結算方法的審批程序仍在進行。我們及我們的中國法律顧問曾與海口市國土資源局進行會議，確認有關被政府徵用的海口鳳凰水城二期的土地的結算方法，將與海口鳳凰水城一期的同樣方式解決，即被徵用土地的價值將與因海口鳳凰水城二期地積比率增加而導致的建築面積增加的價值相抵銷，而該等價值將由政府所作的估值釐定。截至最後實際可行日期，上述估值尚未由政府釐定，而我們尚未收到因地積比率增加所導致的額外土地出讓金結算的任何通知。因此，並無就額外土地出讓金作出撥備。我們董事相信，經考慮被徵用土地的估計估值及增加的建築面積的價值相若後，我們毋須支付重大額外土地出讓金。我們一直積極與海口市國土資源局洽商，並預期將於2016年年底收到上述結算方法的正式通知。倘被徵用土地的補償低於因地積比率變動而增加的建築面積的估值及我們須就地積比率增加付款，則我們的控股股東將向我們作出彌償保證。

除有關上述建築面積增加的額外土地出讓金外，海口鳳凰水城一期及海口鳳凰水城二期的相關土地出讓合同項下的土地出讓金經已全數繳付。

業 務

儋州

儋州鳳凰水城

儋州鳳凰水城位於儋州市，由我們間接擁有60%股權的項目公司儋州雙聯開發。儋州雙聯餘下40%股權由南京三龍（一家獨立第三方）擁有。

就該整個項目而言，儋州雙聯已獲取國有土地使用權證，可作為期40年的商業用途，及可作為期70年的住宅用途。

儋州鳳凰水城所佔的總地盤面積約為399.657.2平方米，而預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售建築面積）約為704,312.8平方米。尚未取得有關規劃及建設工程許可證。

預計儋州鳳凰水城的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及資本化的借貸成本）約為人民幣3,511.7百萬元。截至2016年1月31日，儋州雙聯就該項目二期所產生的總成本約為人民幣509.9百萬元。預期上述成本將按本集團於儋州雙聯的權益比例從本集團的內部資源及銀行貸款中撥付。

於2016年1月31日，儋州鳳凰水城發展項目的規劃概要如下：

項目區域	項目公司	地盤面積 (平方米)	已規劃建築面積 (平方米)	待未來發展		預計完工日期	實際/ 預計	已產生開發成本 (人民幣千元)	將產生的 日後開發成本 (人民幣千元)	本集團權益 ⁽ⁱ⁾ (人民幣千元)	本集團應佔市值 (人民幣千元)	物業估值報告 的參考
				並無土地使用權 證的建築面積 (平方米)	施工開始日期							
儋州鳳凰水城	儋州雙聯	399,657.2	704,312.8	不適用	2017年3月10日	2017年10月1日	2023年1月31日	509,869	3,001,795	60%	318,600	5

附註

- 根據我們於項目公司的實際所有權權益計算。

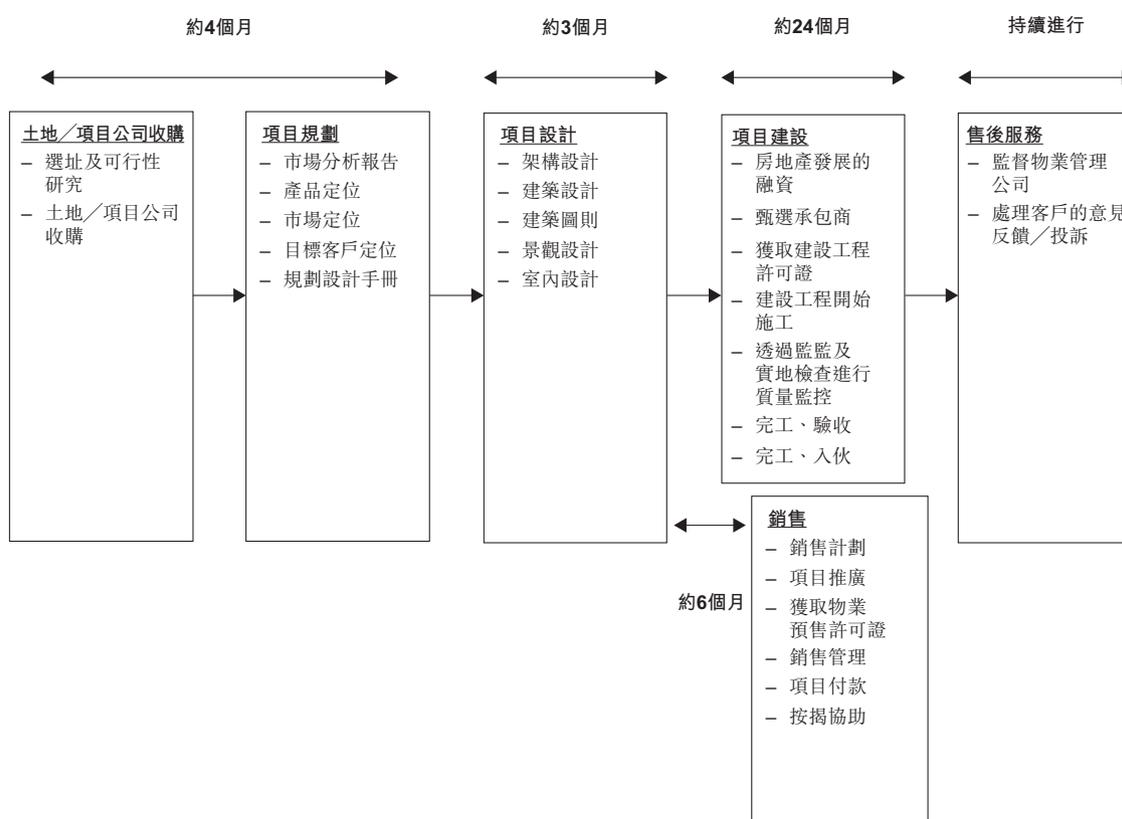
業 務

海南的市場分佈

據戴德梁行表示，房地產已成為三亞的其中一個支柱行業，對該市的經濟發展扮演重要角色。於過去五年，三亞的住宅市場快速發展，大量中國國民在三亞置業。於2010年至2015年，海南省成交量及售價溫和增長，複合年增長率分別為5.6%及1.3%。然而，由於市政府自2011年1月起推出宏觀調控政策，三亞的住宅市場持續穩定。有關詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

項目發展及管理程序

為了開發優質房地產發展項目，我們已採取系統化的發展方法，據此我們的房地產發展所涉及的下列六個階段均得到妥善管理，以確保我們的項目獲適時和有效地實行：



土地收購

選址及可行性研究

我們分配重大資源在選址方面，因為這對本集團的成功非常重要。在購買一幅土地或持有多幅土地的項目公司之前，我們的商業營運部門、營銷管理部門、房地產財務管理部門及房地產工程管理部門等不同部門設立分支部門，根據該地盤的住宅物業

業 務

潛在需求、所在城市的規模及人口、該地區的國民生產總值、有關地區居民及旅客的購買力、政府的發展計劃及政府優先政策等準則，對該地盤進行市場研究。依據我們研究的結果，我們將進一步決定整體市場定位及目標客戶群、制定項目設計藍圖，並計算潛在項目的目標平均售價及毛利率。

三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城南岸二期的土地，是三亞鳳凰新城於2006年10月19日與政府當局訂立土地使用權轉讓協議以收購方式購入的，並於2007年至2013年以三亞鳳凰新城名義逐步取得土地使用權證。

三亞鳳凰水城左岸的土地由獨立第三方購入，並於2009年作為資本注資注入三亞鳳凰水韻，三亞鳳凰水韻其後於2010年6月3日被我們收購。

海口鳳凰水城一期及二期的土地，是與獨立第三方訂立土地使用權轉讓協議時獲得的。儋州鳳凰水城的土地，是與政府當局訂立土地使用權轉讓協議購入的，並於2010年取得土地使用權證。

據我們的中國法律顧問表示，我們已遵照相關中國法律法規的規定就所有地塊獲取土地使用權證。

項目規劃及設計

我們在項目設計的不同環節（例如總體規劃、建築設計、景觀設計及室內設計）選用國內及國際設計公司及建築師所提供的服務，務求使我們的物業能結合優秀質量及創新設計。在設計我們的房地產發展項目及管理有關進度時，我們與該等設計公司緊密合作。舉例而言，我們曾委聘若干建築及景觀設計公司為我們在三亞及海口的房地產發展項目提供建築及景觀設計服務。

我們致力於本集團的項目規劃及設計，並負責(i)執行創新的產品設計，務求提升產品價值及企業形象和促進本集團的品牌建立；(ii)對設計部門的管理人員進行培訓，並監督他們的工作；(iii)管理各項發展項目的建築圖則的設計及；(iv)解決在建築過程中遇到的問題。

我們聘用一名總監、一名副總監及兩名顧問人員負責管理這六個部門的研發活動，而每個部門設有兩至三名僱員（包括一名經理）。

業 務

建築之前

政府許可證

當我們取得開發地塊的權利時，我們會在建設和銷售我們的物業之前申請所需的各項批文、許可證及執照。開始建築工程所需的重要證書及許可證如下：

- 建設用地規劃許可證 — 授權發展商可開始對地塊進行勘察、規劃及設計的許可證，以便發展商取得土地使用證；
- 土地使用證 — 某方可使用地塊的權利證明；
- 建設工程規劃許可證 — 表示政府批准發展商對項目進行整體規劃及設計，並容許發展商可申請建設工程施工許可證的證明；及
- 建設工程施工許可證 — 開始進行建設工程所需的許可證。

房地產發展的融資

我們房地產發展項目的主要融資來源包括(i)銀行借貸；(ii)注資及來自我們物業的銷售及預售所得款項；及(iii)來自非銀行金融機構的貸款（例如信託融資）。我們的項目融資方式受限於關鍵時刻相關中國法律法規及貨幣政策所實施的限制。

於往績記錄期內，我們主要從銷售及預售物業所得款項以及注資所收取的款項來支付土地出讓金，有關詳情請參閱本文件「財務資料 — 營業額」及「財務資料 — 銷售成本」章節。

根據中國銀行業監督管理委員會於2004年8月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》及國務院於2009年5月25日頒佈及實施的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》（國法【2009】第27號），有意從商業銀行獲取貸款的房地產發展商必須具備某個內部資金比率（以可動用的內部產生資金除以項目所需的項目資金總額計算），就政府支持的房屋項目及一般商業房屋項目而言，該比率最少為20%，而就其他物業項目而言，該比率最少為30%。金融機構應按以上規定辦理，以決定是否向我們提供貸款。我們通常於收到預售及銷售我們物業的所得款項時償還銀行借貸。

業 務

信託融資

信託融資在中國是獲認可的融資方式，一般是指由有關基金的受託人成立和管理的信託基金進行的融資。該等信託融資安排可以是股本融資或債務融資，並由符合中國銀監會於2009年2月4日發出的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》(經不時修訂者為準)所載條件的合資格投資者進行投資。借款人在信託融資項下的債務可由不同形式的擔保作為抵押，包括股本抵押、擔保及土地按揭。

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

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

我們的中國法律顧問認為，上述由本集團分別與紫金信託有限責任公司及國投泰康信託有限公司訂立的兩項信託融資協議對雙方均屬有效及具約束力，而該融資協議符合適用中國法律法規。有關信託融資相關法律法規的詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。

項目建設

下圖列示我們在取得相關建設工程許可證後就我們的房地產開發項目進行建設的主要階段。



業 務

我們將房地產發展項目的全部建築工程外判予工程承包商，並監察建築過程中的質量及成本控制和工程進度。我們至少邀請三名具有能力承辦建築項目並在投標方面具良好聲譽及信譽的指定法人或其他機構，並考慮多項因素，其中包括(i)投標者的資歷、(ii)投標者的資源，尤其是人手的可動用程度、(iii)投標者在同類建築工程中的經驗及技術專業知識、(iv)聲譽及工程質素及(v)投標者提交的建議商業條款及尤其是報價，然後由評審委員會成員進行獨立評審。我們董事相信，本集團設有充分的內部機制，以確保招標程序以公平公開的方式進行。我們負責籌備招標程序、編製招攬標書的邀請信、審閱投標承包商的資歷及他們提交的標書。

有關工程承包商負責採購絕大部分建築材料，如鋼材及水泥。原材料乃由承建商根據協議的條款提供。

我們委聘獨立第三方承包商及關連人士承包商。工程承包商進行的建築工程範圍包括設計、沉樁、基坑開挖、建築、設備安裝、室內設計、機電工程、管道工程及物業管理等服務。有關南京惠智等關連人士提供的建築服務的詳情，請參閱本文件「關連交易－非豁免持續關連交易－工程施工合作框架協議」一節。

我們的建築合約一般載有關於工程質量及完成時間的保證。承包商須符合我們指定的標準及相關中國法律法規。倘承包商未有根據建築合約的條款準時完成建築工程，彼等或須向我們繳交罰款或作出其他損害賠償。於往績記錄期內，我們與承包商之間並無遇到任何重大困難，或無出現使承包商未有提供令人滿意服務的任何嚴重事故。

我們根據建築合約的條款，向承包商支付建築費用。一般而言，該等費用乃根據建築進度支付，最多等於經已支付的總合約金額的指定最高百分比。同時，我們會於建築工程完成後保留總建築費用約5%至10%，以彌補因建築缺陷所產生的任何開支，而餘額一般將於完成後一至兩年內付予承包商。

質量監控

我們已制定程序，以確保我們物業的質素符合相關規例及達到我們的標準。我們的設計及工程部門的房地產工程管理中心負責監督和監察房地產發展過程中每個階段（例如設計及建築階段）的質量控制程序。為了進一步確保質素及監察建築進度及工程工藝，我們委聘一家獨立建築監察公司監督各項房地產發展項目的質量控制問題。該獨立建築監察公司負責編製質量控制計劃、監督質量控制計劃的執行、在地盤接收物料之前運用適當程序來選擇、檢查及測試設備及物料，以及批准付款、解決質量控制問題和編製項目質量控制報告。我們亦委聘外間質量監督公司，對我們房地產發展項

業 務

目的建築及工藝進行質量及安全控制檢測。我們將監察由上述公司所進行的工作。在向買家交付物業前，我們的客戶服務管理中心連同有關質量監督公司會對已竣工物業進行檢查，以確保其質量達到指定標準。

我們的承包商須遵守我們的質量控制程序，包括管理承包商的建築進度、管理地盤工人的質素、委任內部的地盤質量控制工程人員、檢驗物料、物資及機械的質量，以及進行實地檢查。

我們董事相信，我們項目的嚴格質量控制構成本集團競爭力的重要部份。

於往績記錄期內，我們的房地產發展業務並無遇到任何嚴重質量問題。

市場推廣

我們主要將市場推廣及銷售工作外判予專業物業銷售代理（為獨立第三方）進行，在銷售物業時向我們提供促銷及轉介服務。我們的營銷管理部門負責監督及監察銷售代理所進行的工作。我們的營銷管理部門一般在我們的房地產發展項目中參與前期工作（通常於土地收購之前）及重要的步驟。營銷管理部門主要負責編製每個項目的促銷計劃；對有關物業市場、競爭對手的物業詳情、潛在客戶數據及消費記錄進行研究；對潛在買家在價格、物業設計、景觀設計、交通及物業地點方面的要求進行研究。營銷管理部門亦制訂我們的市場推廣策略，例如挑選目標買家及目標市場、項目的品牌打造、規劃和組織現場銷售及預售程序、設立客戶聯絡渠道及執行銷售策略計劃。

我們與代理攜手，採取各項措施接觸潛在買家，包括廣告以及委聘名人作代言來進行宣傳。

我們相信，最有效的營銷策略是安排潛在買家參觀我們已竣工的房地產發展項目，並組織有關我們項目的講座及宣傳活動以吸引買家，這有助促銷我們發展中的物業。

我們於截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止三個年度的廣告及宣傳開支分別為人民幣44,525,000元、人民幣20,867,000元及人民幣11,783,000元。

我們每年與銷售代理訂立非獨家協議，我們有權為銷售代理設定每月銷售目標。

我們向銷售代理支付銷售佣金作為報酬。截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止三個年度，我們向銷售代理支付的佣金金額分別為人民幣

業 務

12,518,000元、人民幣7,444,000元及人民幣11,715,000元。本集團向銷售代理應付的佣金，乃根據有關各項房地產發展項目的代理合約列明的條款，按售價的百分比計算。佣金於悉數收到購買價後支付。

我們相信，我們的銷售受季節性因素及海南省的熱帶特別氣候影響，我們每年的旺季是由十一月中旬至四月，即冬季及春季，在這兩季會較多遊客從其他省份前往海南度假，而淡季則是由四月中旬至十月。

預售

我們在建築工程完成之前預售我們的物業。根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，房地產發展商在預售在建中的未完成物業之前須符合特定條件。該等強制的條件包括(i)土地出讓金必須全數付清、(ii)必須已獲取國有土地使用權證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證、(iii)根據預售物業數目，項目總投資額的最少25%必須已注入有關項目、(iv)物業的工程進度及預期竣工及交付日期必須確定，及(v)須在縣級以上的人民政府辦理預售登記，而在登記預售後必須獲取預售商品房的許可證。

我們物業的預售收益必須存放於託管賬戶內，並僅可在獲得有關地方政府當局事先同意下用作相關建築工程、購買建築物料及設備、作出中期建築付款、支付有關項目的稅款及償還用作項目發展的貸款。

我們在開始預售我們的房地產發展項目前，已獲得所有預售許可證。我們的中國法律顧問確認，我們於往績記錄期內，在按照我們的預售及銷售許可證預售及銷售我們的房地產發展項目方面已遵守相關中國法律法規。

付款安排

我們的客戶（包括購買預售物業的客戶）可選擇一筆過支付購買價，或與銀行承造按揭貸款。我們的客戶一般於簽署預售協議或買賣合同之前須向我們支付不可退還按金。銷售與預售物業的付款條款大致相同。我們大部分客戶是個人買家。當簽立預售協議或買賣合約（視情況而定）時，買家通常向我們支付購買價的某個百分比作為首期。該百分比一般不少於30%，而若買家選擇一筆過付款，他們通常於簽署買賣合同

業 務

後一個月內向我們支付購買價的餘額。若買家選擇利用銀行提供的按揭貸款作為購買樓房的資金，則他們一般可獲提供最高等於購買價70%的按揭貸款，還款期可長達30年。與行業慣例一致，我們依賴由承造按揭的銀行對買家進行的信用審查，而不會對買家進行獨立信用審查。有關買家須於承造按揭的銀行支付按揭貸款之前，向我們支付按揭貸款所不包括的購買價餘額。

中國的房地產發展商一般會給予住宅物業的買家方便，可向多家國內銀行取得銀行融資。銀行一般會要求房地產發展商就買家償還任何尚欠按揭貸款的責任作出擔保。該等仍有效的擔保一般會於獲發所有權證（包括國有土地使用權證及房屋所有權證）以及完成按揭登記及獲發標的物業的其他權利證明時獲得解除。與行業慣例一致，我們就我們各項房地產發展項目向承造按揭的銀行提供擔保。為了促銷我們的物業，我們與多家銀行訂立協議，向我們物業的買家提供按揭。我們的中國法律顧問確認，提供該等銀行擔保符合相關中國法律法規。

於2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日，我們就我們客戶的買家按揭貸款所作出的未解除擔保金額分別為零、零及人民幣65.1百萬元。於2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日，概無有關我們客戶獲取並得到我們擔保的按揭貸款的違約。我們並無責任就有關違約事件向有關銀行結算未償還的貸款，而有關違約對我們的財務狀況或經營業績並無重大不利影響。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素－我們為客戶的按揭貸款作出擔保，而若客戶對按揭還款違約，我們或須對承造按揭的銀行負責」一節。

交付

於房地產發展項目通過物業竣工驗收檢查後，我們根據與客戶訂立的買賣協議交付已竣工的物業。

我們的營銷管理部門及每個房地產發展項目的相關營運附屬公司負責申請國有土地使用權證及個別房屋所有權證，確保根據相關買賣協議向客戶交付已竣工物業及房屋所有權證。

我們將向客戶提供書面通知，知會客戶交付日期及其他相關詳情，而客戶將於物業交付予他們時簽署及交回確認收據予我們。

我們尚未提供三亞鳳凰水城南岸一期若干房屋所有權證予一些業主。我們已向未獲取房屋所有權證的該等業主送達通知。由於未能聯絡或未能接觸一些客戶及一些客戶未有提供所需資料，於最後實際可行日期，業主尚未獲取的房屋所有權證共1,107份。我們已向未有提供所需資料的該等業主送達通知，我們將於獲提供所需資料後在

業 務

切實可行情況下盡快獲取房屋所有權證。於最後實際可行日期，未獲提供房屋所有權證的業主或會就違反買賣協議申索損害賠償，最高損害賠償估計為人民幣1.05百萬元。有關其他詳情，請參閱本文件「風險因素－我們的物業發展業務可能面臨客戶索償」一節。

售後服務及物業管理

我們的客戶服務管理中心主要負責甄選、監察和監督獨立管理服務供應商並與他們進行協調，務求透過向我們物業項目的業主及居民提供優質售後服務，來提升企業形象及打造本集團品牌。

我們一般在物業發展的早期階段已就有關物業設立客戶服務中心，使其可與商業營運部門合作，令物業更適合我們客戶的品味。我們在成立業主管理委員會之前，委聘第三方物業管理公司管理我們的房地產發展項目。物業管理公司向我們物業的買家提供售後服務，包括維修、保安服務、會所營運、園藝和景觀美化及其他有關服務。我們在向買家交付物業之前，按照相關法律法規透過招標程序挑選有關物業管理公司，以確保提供優質的物業管理服務。我們甄選物業管理公司的準則乃建基於若干標準及因素，包括收費水平及服務質素。

管理費乃參考現行市場費率、有關政府當局設定的指引費率及有關房地產發展項目每項物業的建築面積後釐定。管理費通常每月、每季或每年結算。我們亦定期向業主進行調查及會面，以確定他們對我們客戶服務管理部門及物業管理公司所提供的服務是否有任何投訴，並執行業主提出的建議，務求提升我們的服務質素。

我們委聘一家獨立物業管理公司為三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城左岸提供售後物業管理服務，例如保安、物業保養、園藝及其他配套服務。截至2015年12月31日止三個年度，我們就我們的房地產發展項目所獲提供的物業管理服務向上述獨立物業管理公司支付的管理費分別為人民幣7.8百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣5.0百萬元。業主負責支付其本身的管理費，而我們則負責支付尚未出售或尚未交付的該等單位的管理費。我們現時無意設立本身的物業管理公司來管理我們的物業，因為將有關工作外判予專業物業管理服務供應商將更具成本效益及符合商業原則。

業 務

獎項及認證

我們曾獲頒多個獎項及認證，其中包括：

頒獎年份	獎項名稱	頒授者	主辦單位／活動
2015年	三亞市2014年度 優秀房地產企業 (三亞鳳凰水韻)	三亞市房地產業 協會	-
2015年	2014年海南最具 性價比樓盤	新浪樂居、百度樂居、 微信樂居	-
2015年	2015三亞最具 人氣樓盤	58.com, Anjuke Inc. (安居客)	瑞庭網絡技術 (上海)有限公司
2014年	2014年海南城市 新地標	Fang.com (房天下)	2014年度中國房地產 網絡人氣榜
2012年	鳳凰水城－風華 絕代·品質人居獎	海南日報報業集團	2012中國海南國際 旅遊地產文化節
2012年	鳳凰水城南岸 (三亞)－2012 中國城市新地標	www. soufun.com (搜房網)	2012年中國房地產 發展年會
2012年	鳳凰水城－海南 地產名盤 華府之星	-	第四屆中國海南 旅遊地產文化節之 重大慶房展組委會

業 務

頒獎年份	獎項名稱	頒授者	主辦單位／活動
2011年	鳳凰水城南岸 － 2011中國最美 樓盤	中國國家地理， Sina新浪旅遊地產 及中國旅遊地產 服務集團	－
2011年	鳳凰水城南岸 (三亞)－ 2011 金紫荊花獎	www. soufun.com (搜房網)	2011年第八屆香港 國際地產週

客戶

截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止三個年度各年，我們的單一最大客戶佔本集團於各年總收入的百分比分別約為6.6%、1.5%及0.5%。截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止三個年度各年，我們的五大客戶（為獨立第三方）佔本集團於各年總收入的百分比分別約為24.5%、3.7%及2.4%。向主要客戶的付款透過銀行轉賬一筆過結付。

於往績記錄期內，我們並無向我們任何管理人員及／或家庭成員出售任何物業。我們現時並無有關擬向我們購房的內部員工的政策。

盡我們所知，除向主要管理人員及彼等的直系親屬銷售物業外，我們所有客戶均為獨立個別人士，而我們董事及彼等各自的緊密聯繫人或股東（據我們董事所知持有我們已發行股本5%或以上者）並無擁有彼等的任何權益。

業 務

供應商

我們的主要供應商主要包括建築公司。就我們的房地產發展項目而言，我們委聘建築公司作為我們的承包商，按個別項目進行我們的建築工程，並採購所需建築材料。我們的供應商透過招標程序甄選。我們一般並無與現有供應商訂立任何長期合約，惟作為關連人士的南京惠智除外。有關詳情，請參閱本文件「關連交易－非豁免持續關連交易－工程施工合作框架協議」一節。

截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止三個年度各年，本集團的單一最大供應商佔我們每年供應合約項下總購貨額的百分比分別約為34.5%、29.1%及32.1%。截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止三個年度各年，本集團的五大供應商佔我們每年供應合約項下總購貨額的百分比分別約為71.2%、59.8%及66.3%。於往績記錄期內，我們與五大供應商的業務關係年期由兩年至八年不等。我們根據建築合約的條款按乎工程階段向承包商支付建築工程費。我們一般向主要供應商提供由收到賬單起計20天的信貸期。向主要供應商的付款以銀行轉賬結付。

就我們所知，除南京惠智、南京中惠建築、連雲港惠能、南京天惠、南京博肯、南京迪壘及南京恒紀達外，本集團所有供應商均為我們董事及彼等各自的緊密聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的股東在當中並無擁有任何權益的獨立第三方。截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止三個年度，該等關連供應商直接或間接由楊先生擁有或控制，分別佔我們供應合約項下的總採購額約37.8%、30.4%及34.5%。除與南京惠智的持續關連交易（其建築費用分別佔我們截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度總建築費用約34.5%、29.1%及32.1%）外，與上述關聯方供應商的交易均不會上市後持續。有關與南京惠智的持續關連交易的詳情，請參閱「關連交易－非豁免持續關連交易－工程施工合作框架協議」一節。

我們維持能達到我們質量要求的廣泛供應商，並根據我們與彼等進行業務往來的經驗，定期檢討和更新供應商名單。我們與按優惠商業條款向我們提供優質服務及物料的主要供應商建立穩定的業務關係。

業 務

知識產權

我們的知識產權是構成我們品牌知名度的主要部份，對於我們的業務十分重要。截至最後實際可行日期，我們已在中國申請註冊合共19項商標。在香港，我們已申請註冊三項不同類別的商標。我們為四個域名的註冊擁有人。有關我們商標及域名的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」一節。於2016年4月8日，本公司訂立商標特許權協議。商標特許權協議的詳情載於本文件「關連交易」及附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.知識產權」章節。我們不能保證我們的品牌受到適當保護，可免受負面宣傳的影響或我們業務在出現負面宣傳的情況下不會受到不利影響。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－有關我們業務的風險－可能影響我們整體聲譽、品牌形象或「翠屏國際」品牌的任何負面宣傳或其他不利發展以及未能重續使用有關品牌的非專屬特許權，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響」一節。

於最後實際可行日期，我們並不知悉有任何第三方就我們知識產權的使用向我們提出任何待決申索。於最後實際可行日期，我們並不知悉我們曾違反由第三方擁有的知識產權或第三方曾違反我們的知識產權。

我們的中國法律顧問確認，我們在知識產權方面一直遵守相關中國法律法規，而於往績記錄期內並無侵犯任何第三方知識產權。

競爭

縱使有高行業門檻，中國房地產行業競爭激烈和極之分散。本集團的主要市場位於海南省。我們的主要競爭對手包括國有及私人房地產發展商。近年來，不少海外房地產發展商在中國活躍起來。我們就價格、產品及服務質素、財政資源、品牌知名度、獲取優質土地儲備的能力及其他方面等各種不同因素，與其他房地產發展商競爭。近年來，中國政府亦已頒佈政策，減少涉及重新發展或重新安置現有居民的房地產發展項目的數目。由於可用作房地產發展的土地減少，該等政策令房地產發展商之間的競爭加劇。

影響行業競爭水平的因素包括，市場參與者數目的增長、在中國整體經濟狀況影響下當地及地區人口的消費模式，以及前往海南省的運輸網絡的可用性。城市化及政府對中國房地產市場的管控亦會對市場帶來影響。倘中國整體經濟狀況向上，而城市化的趨勢持續，則競爭程度將會得到一點舒緩。

我們認為，我們的主要競爭對手正以快速步伐發展。該等競爭對手或會具有較大規模，而財政實力及資源亦可能較我們雄厚。然而，憑藉我們的往績記錄、獎項、競爭實力及策略，我們相信我們已在市場上建立我們的品牌，並有能力提供優質設施及

業 務

服務，因此即使競爭激烈，仍可繼續維持在市場上的競爭力及帶來進一步業務增長。有關我們業務營運所屬行業的市場分析詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

中國政府實施的房地產相關調控措施

於過去數年，中國政府推出一連串政策以控制中國房地產市場增長及過熱。有關措施包括調整已持有其他住宅物業的人士購買住宅物業的首期付款比例及按揭率。有關房地產調控措施及其他近期監管發展的其他資料，請參閱本文件「監管概覽」一節。

我們相信，調控措施將降低物業需求，繼而令成交量及物業價格得到控制。董事認為，儘管調控措施或影響炒家或物業投資者對物業的需求，該等措施對我們的目標客戶（即首次置業人士或希望改善現有居住環境的人士）的影響較少。即使中國政府近年來實施調控措施，我們於往績記錄期內仍錄得利潤。我們無法向閣下保證我們將能維持盈利能力及增長或我們的業務不會受中國政府對我們已有業務或擬擴充業務的城市頒佈的其他措施或政策所影響。請參閱本文件「風險因素－有關我們行業的風險－我們受很多政府規例及政府頒佈新規例所影響，而我們或會受中國政府經常頒佈旨在控制房地產市場增長的其他措施所影響」一節。

環保事宜

我們受到中國國家環保法律法規以及有關地方政府當局頒佈的環保法例所規管。

我們各項房地產發展項目須根據中國法律法規進行環境評估。我們在獲批准開始對我們的房地產發展項目進行建築項目之前，須向環保當局提交相關環境影響研究、報告或環境影響分析。在申請批准時，公司必須於進行建築項目的可行性研究階段提交建築項目的環境報告、環境影響報告及環境影響登記表格。所有文件均須經獲授權的環保行政局的批准。有關政府當局發出的批文列明適用於建築工程施工的有關空氣污染、噪音及污水和廢料排放的標準。該等措施須被納入建築項目的設計、建築及運作之內。於各項房地產發展項目完成後，有關政府當局將檢查地盤，以確保符合適用環保標準，並會將報告連同其他特定文件提交予地方建築行政局以作記錄。截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止三個年度，我們對適用中國法律

業 務

法規的遵例成本分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.5百萬元。三亞鳳凰水城南岸二期、三亞鳳凰水城左岸第三區、海口鳳凰水城二期及儋州鳳凰水城的預期日後成本約為人民幣40.3百萬元。

我們為了確保符合適用環保法律法規而採取的特定措施包括使用太陽能系統。

我們鼓勵我們的承包商及分包商使用更為環保的設備及設施，以及採用或開發更環保的新技術。雖然發明環保技術並非我們業務範圍之內，但我們非常明白環保的需要，將會經常尋求有助於環保的新技術。

我們就遵守環保法律法規而產生有關費用。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度，我們付予建築團隊以遵守相關環保法律法規的全年開支分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣4.5百萬元。我們已就我們所有在建中房地產發展項目取得有關環境影響的批文。

除本文件「業務－違規情況」一節所披露外，我們董事確認，我們的營運在各主要方面已符合並將會遵守所有中國環保法律法規。我們的中國法律顧問確認，我們於往績記錄期內在環保標準方面已符合相關中國法律法規，並無因不遵守國家或地方的環保法律法規而被罰款或受到行政處罰。於往績記錄期內，除所披露者外，我們並無從環保當局收到有關違反環保法律法規的任何其他通知。有關環保問題的潛在責任詳情，請參閱本文件「風險因素－環保問題的潛在責任可能產生高額成本」一節。

健康及安全

我們的房地產工程管理中心負責保安全管理及預防建築地盤的意外。我們採用盡量降低出現與工程相關的意外及工傷可能性的特別措施，包括要求建築團隊獲取安全相關執照以及由我們定期進行安全檢查。我們有意在各方面進一步加強及改善有關勞工健康及安全的系統及管理，務求降低日後有關此方面的潛在風險。

工地安全事宜

我們在中國受到有關工地安全的法律法規所規管。我們的安全管理團隊由8名人員組成，負責於整個項目發展過程中監督我們僱員的安全。為了確保安全的工作環境，我們已設立有關安全管理的內部政策，據此不同團隊獲編配不同的安全合規職責。

業 務

在建築地盤安全方面，我們的建築承包商負責他們工人在建築地盤上的安全，並須要為工人購置意外保險。我們一般不會就可能在地盤發生的人身傷害購置保險，但要求我們的建築承包商購置意外保險以彌補他們工人的醫療及其他相關開支。我們亦委聘獨立第三方建築監督公司，於整個建築過程中監察安全措施並定期向我們提交檢查結果報告。

為了確保我們訪客、租客、住戶及僱員的安全，我們在三亞鳳凰水城南岸一期、三亞鳳凰水城南岸二期、三亞鳳凰水城左岸及海口鳳凰水城二期的不同地段主要入口、接待大堂及服務台以及公共地方某些位置安裝監察攝錄機。我們亦在不同入口設有警衛站崗並進行24小時巡邏。

於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們在各主要方面已遵守中國適用的工地安全條例，亦無遇到任何意外或投訴而對我們的營運構成重大不利影響。

執照、監管批准及合規記錄

在中國，從事房地產發展及建築行業的公司須要在開業之前獲取若干執照及／或許可證。本集團的附屬公司所持有的主要執照及許可證包括以下各項：

附屬公司名稱	發出機構	營運執照及許可證的名稱	類別	屆滿日期
三亞鳳凰新城 . .	海南省住房和城鄉建設廳	中華人民共和國房地產開發企業資質證書	第三級	2017年 3月18日
三亞鳳凰水韻 . .	三亞市住房和城鄉建設局	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2016年 7月29日
海南南海翔龍 . .	海南省住房和城鄉建設廳	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	暫定，根據發展項目的第三級資格要求從事房地產發展業務	2016年 6月17日
儋州雙聯	儋州省住房和城鄉建設廳	中華人民共和國房地產開發企業暫定資質證書	暫定	2017年 3月27日

業 務

有關其他詳情，亦請參閱本文件「監管概覽－四、房地產開發企業的資質」一節。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得我們在中國經營房地產發展及建築業務所必需的所有執照、批文、證書及許可證。所有該等執照、批文、證書及許可證均為有效及具效力，且並無被撤銷、撤回、取消、沒收或屆滿。我們董事及中國法律顧問認為，自往績記錄期開始以來，我們在各主要方面一直遵守我們經營業務所在的中國的適用法律法規。我們房地產發展項目概無收到任何有損本集團利益或營運的沒收令、法院命令或判決。

根據相關中國法律法規，企業於資格認證屆滿前一個月才可申請重續資格認證。我們董事確認，我們已根據相關中國法律法規，重續有關集團公司於2016年屆滿的所有資格認證。我們的中國法律顧問表示，重續該等資格認證並無重大無法律障礙。

業 務

違規情況

違規事件	違規理由	法律後果及最高刑罰 及現時狀況	已採取補救行動及 加強內控措施及狀況
<p>1. 未獲認可樓宇的興建</p> <p>(a) 售樓處</p> <p>位於三亞鳳凰水城南岸二期售樓處的臨時建築許可證已於2014年屆滿。售樓處仍然存在，構成未獲認可樓宇和違反《中華人民共和國城鄉規劃法》。</p>	<p>售樓處是供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銷售使用。由於該三個物業項目規模龐大及建設開發期長，我們在容許使用臨時售樓處的期限屆滿前尚未完成開始和銷售全部三個物業項目。</p>	<p>根據相關中國法律法規，有關當局或會要求我們拆除建築物，而我們或會被罰不超過未獲認可樓宇建築成本的罰款，即人民幣181.6百萬元。</p> <p>三亞鳳凰新城已於2016年3月向三亞市規劃局提交三亞鳳凰水城南岸二期的整體發展計劃，其中包括在作為展覽中心的發展範圍內的售樓處。於2016年4月16日，我們收購三亞市規劃局發出的《建築規格函》，訂明三亞鳳凰水城南岸一期的規劃指標及設計規格。詳細的發展計劃仍有待審批，而我們並無收到將售樓處載入發展範圍中的任何反對。</p> <p>我們的中國法律顧問已就此問題與三亞市規劃局會面，該局確認在三亞鳳凰水城南岸二期的整體發展計劃仍在進行的期間內，售樓處可維持現狀，而該局不會對本集團徵收任何罰款或不會要求拆卸售樓處，直至三亞鳳凰水城南岸二期的整體發展計劃的審批有結果為止。據中國法律顧問表示，三亞市規劃局為進行有關會面的主管當局。</p>	<p>我們自2016年4月起已暫停使用售樓處，並使用我們所委聘銷售代理的辦事處進行銷售活動。</p> <p>若在三亞鳳凰水城南岸二期的整體發展計劃中加入售樓處不獲批，我們便會拆卸售樓處，並繼續使用我們所委聘銷售代理的辦事處進行銷售活動。</p> <p>我們已制定加強的內部監控措施，以確保我們日後會及時提交有關使用臨時建築物的延期申請。請參閱本文件「業務－確保日後合規的內部監控措施」一節。</p>

此外，控股東已就本公司因該違規而可能蒙受或產生的任何拆卸費用、虧損及損害賠償，與本公司訂立彌償保證契據。因此，並無就該事件在本集團財務報表內作出撥備。

業 務

已採取補救行動及 加強內控措施及狀況

法律後果及最高刑罰 及現時狀況

違規理由

違規事件

(b) 樣板樓

於2013年下半年，三亞鳳凰新城在三亞鳳凰水城南岸二期的土地上興建樣板樓，以向準買家展示示範單位，而樣板樓於2013年年底完成興建。三亞鳳凰新城未獲三亞市規劃局批准樣板房，因此構成未獲認可樓宇和違反《中華人民共和國城鄉規劃法》。

違規主要是由於三亞鳳凰新城的項目經理不當疏忽，未有注意相關規例所致。

根據相關中國法律法規，有關當局或會要求我們拆除建築物，而我們或會被罰不超過未獲認可樓宇建築成本的最高罰款，即人民幣270.9百萬元。

三亞鳳凰新城已於2016年3月向三亞市規劃局提交三亞鳳凰水城南岸二期的整體發展計劃，其中包括在作為多層公寓的發展範圍內的樣板樓。於2016年4月16日，我們收購三亞市規劃局發出的《建築規格函》，訂明三亞鳳凰水城南岸一期的規劃指標及設計規格。詳細的發展計劃仍有待審批，而我們並無收到將樣板樓載入發展範圍中的任何反對。當整體發展計劃獲批後，將成為三亞鳳凰水城南岸二期的可銷售物業。

我們的中國法律顧問已就此問題與三亞市規劃局會面，該局確認在三亞鳳凰水城南岸二期的整體發展計劃仍在進行的期間內，樣板樓可維持現狀，而該局不會對本集團徵收任何罰款或不會要求拆卸樣板樓，直至三亞鳳凰水城南岸二期的整體發展計劃的審批有結果為止。據中國法律顧問表示，三亞市規劃局為進行有關會面的主管當局。

此外，控股股東已就本公司因該違規而可能蒙受或產生的任何拆卸費用、虧損及損害賠償，與本公司訂立彌償保證契據。因此，並無就該事件在本集團財務報表內作出撥備。

1. 我們自2014年5月起已暫停使用樣板樓。

2. 若在三亞鳳凰水城南岸二期的整體發展計劃中加入樣板樓不獲批，我們便會拆卸樣板樓。

3. 我們已制定加強的內部監控措施，以確保我們日後在開始施工前會先向有關政府當局取得批准。請參閱「一 確保日後合規的內部監控措施」。

業 務

已採取補救行動及 加強內控措施及狀況	法律後果及最高刑罰 及現時狀況	違規理由	違規事件
<ol style="list-style-type: none">三亞鳳凰新城已完成改正排污問題，並已於2015年11月5日繳付判決罰款。我們已於2015年9月就三亞鳳凰水城南岸取得城市排污許可證。我們已制定加強的內部監控措施，以確保日後符合有關建設及環保標準。有關詳情，請參閱本文件「業務－確保日後合規的內部監控措施」一節。	<p>三亞鳳凰新城被罰款人民幣200,000元。</p> <p>據我們的中國法律顧問表示，不會就此違規事件施加其他處罰，而此違規事件不會對我們有重大的營運或財務影響。因此，並無於財務報表作出其他撥備。</p>	<p>違規主要是由於相關項目經理在設計管道時出錯。</p>	<p>2. 未經許可排放污水</p> <p>於三亞市水務局於2015年3月的檢查，三亞鳳凰新城的污水管被發現有污水排進三亞西河</p>

業 務

法律後果及最高刑罰 及現時狀況	已採取補救行動及 加強內控措施及狀況
3. 未經許可而改變結匯資金用途	
違規事件	
違規理由	
<p>於2012年，三亞中澤凱與關聯方供應商訂立數項廣告及建造設計服務協議，並申請結算外匯資金4,800,707.14美元，而上述外匯資金經已結算。其後，三亞中澤凱取消與該等關聯方供應商訂立的有關服務協議，而沒有將結匯資金轉回至外匯戶口，因此構成未經許可而改變結匯資金用途。</p>	<p>當局對三亞中澤凱施加行政罰款人民幣300,000元，相等於已動用結匯資金約1%。</p> <p>我們的中國法律顧問曾與國家外匯管理局海南省分局進行會面，確認(i)中澤凱的外匯違規情況並不嚴重；(ii)中澤凱於收到國家外匯管理局海南省分局的通知後已全數繳付行政罰款；(iii)不會就該事件對中澤凱施加或作出其他處罰或申索；(iv)除上文披露的違規者外，中澤凱並無違反任何適用外匯法例。據中國法律顧問表示，中國外匯管理局海南分局為進行有關會面的主管當局。</p>
<p>違規主要是由於三亞中澤凱前任財務總監對相關外匯法律法規缺乏了解。因此，從已取消的服務協議收回的結匯資金款項並無轉回至外匯戶口，而有關資金的用途偏離了結匯資金的批准用途。</p>	<p>據中國法律顧問表示，當局不會就此違規事件施加進一步處罰，而此違規事件對我們並無造成重大營運或財務影響。因此，並無在我們的財務報表內作出撥備。</p>

業 務

法律後果及最高刑罰 及現時狀況

已採取補救行動及 加強內控措施及狀況

違規理由

違規事件

4. 公司間貸款

- 根據中國人民銀行貸款《通則》規定，貸款人從借款人取得的任何不合法收益可被中國人民銀行沒收，而貸款人或會被罰相等於該等不合法收益的一至五倍的罰款。我們所面對的罰款可介乎人民幣43,439,010.0元至人民幣217,195,050.0元，相等於本集團所得利息收入的一至五倍。
- 我們與公司關聯方或公司獨立第三方之間的貸款或會被禁止。然而，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，自2015年9月1日起，法人之間如因生產及營運而訂立的民間借貸合約產生糾紛並提起訴訟，則該等合約將被法院視為有效。
- 於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無收到任何有關公司間貸款的申索或處罰通知。
1. 我們自2014年4月起已不再從事公司間貸款，而我們所有公司間貸款已於2015年6月或之前清償。
2. 我們已制定加強的內部監控措施，以確保日後不會違反任何有關借貸及融資業務活動的法定例。有關詳情，請參閱本文件「業務－確保日後合規的內部監控措施」一節。
- 違規主要是由於有關財務總監對人民銀行的貸款通則項下的公司間貸款限制缺乏了解所致。
- (i) 於往績記錄期內，我們向我們的關聯方提供三筆合共人民幣482.0百萬元的貸款，並收取利息收入人民幣24.9百萬元。
- (ii) 於往績記錄期內，三亞鳳凰新城向南京百瑞澤提供貸款人民幣105.0百萬元。有關利息為人民幣18,519,583.0元。
- (iii) 於往績記錄期內，我們從我們的關聯方收取貸款人民幣500.0百萬元，而有關利息為人民幣21,369,863.0元。
- (iv) 於往績記錄期內，我們從一名獨立第三方收取不計息墊款人民幣58.0百萬元。

業 務

已採取補救行動及 加強內控措施及狀況

法律後果及最高刑罰 及現時狀況

違規理由

違規事件

我們董事確認，公司間貸款的目的並非為了賺取利息收入，而是為了根據實際營運資金需要，補充我們及若干關聯方的營運資金，而有關公司間貸款並非我們的主要業務。基於以上考慮，我們的中國法律顧問認為，主管當局就此方面對我們施加處罰的可能性應該很低。

此外，控股東已就我們可能因有關違規而蒙受或產生的任何損失，與本公司訂立彌償保證契據。

基於以上考慮及我們中國法律顧問的意見，我們董事認為此違規不會對我們造成重大營運或財務影響。

因此，我們並無就此在我們的財務報表內作出任何撥備。

業 務

已採取補救行動及加強內控措施及狀況	法律後果及最高刑罰及現時狀況	違規理由	違規事件
		<p>由於當時項目經理的項目管理不善，加上建築公司對有關規例不當疏忽，因此三亞鳳凰新城在獲得許可證前已施工。</p>	<p>5. 在獲取許可證前就政府的景觀橋施工</p> <p>於2014年4月，三亞鳳凰新城在獲取《建築工程施工許可證》前已對三亞鳳凰水城南岸二期的景觀橋開始進行施工。</p>
	<p>項目發展商或會被判處最高罰款人民幣147,640.50元（相等於項目合約價值的1%至2%）；</p> <p>本公司已於2014年11月13日取得由住房和城鄉建設局發出的《建築工程施工許可證》。</p>		
	<p>我們已制定加強的內部監控措施，以確保日後不會違反任何有關未經許可而施工的法例。有關詳情，請參閱「業務－確保日後合規的內部監控措施」。</p>		
	<p>本公司已於2014年11月13日取得由住房和城鄉建設局發出的《建築工程施工許可證》，而觀景橋是為三亞政府興建，並會轉讓予三亞政府。</p>		
	<p>基於以上考慮，我們董事相信，而中國法律顧問亦認為，被相關政府部門施加處罰的可能性很微。</p>		

業 務

違規事件	違規理由	法律後果及最高刑罰 及現時狀況	已採取補救行動及 加強內控措施及狀況
<p>6. 偏離建設工程規劃許可證的規定</p> <p>於2014年1月，三亞鳳凰新城完成三亞鳳凰水城南岸一期F3幢378個單位的發展項目，超出建設工程規劃許可證准許的總建築面積198平方米。</p>	<p>三亞鳳凰新城當時的項目經理誤解住房建設部設定的相關容積率計算，當中空調平台應計算在建築面積內。</p>	<p>於2014年1月23日，三亞鳳凰新城因未獲認可的建築面積被罰款合共人民幣3,663,792元。</p> <p>據我們的中國法律顧問表示，不會就此違規事件施加其他處罰，而此違規事件不會對我們有重大的營運或財務影響。因此，並無於財務報表作出其他撥備。</p>	<p>三亞鳳凰新城已準時繳付罰款及上繳有關收入。根據三亞市規劃局於2014年5月12日出具的《關於「三亞鳳凰新城F3幢」項目的補充工程審批意見》(三規法工審[2014]1號)，所增加的198平方米建築面積的建築規劃已獲得同意。</p> <p>2. 我們已制定加強的內部監控措施，以確保我們不會於建造樓宇時違反已獲准規劃及已獲准規定。有關詳情，請參閱本文件「業務－確保日後合規的內部監控措施」一節。</p>

業 務

法律後果及最高刑罰 及現時狀況	已採取補救行動及 加強內控措施及狀況
<p>7. 有關往續記錄期之前稅務違規的罰款</p> <p>於2008年至2012年期間，三亞鳳凰新城未有繳付以下稅款合共約人民幣12,684,701元，包括：</p> <p>(i) 營業稅合共約人民幣360,270元；</p> <p>(ii) 印花稅合共約人民幣825,309元；</p> <p>(iii) 土地使用稅合共約人民幣9,227,028元；</p> <p>(iv) 房產稅合共約人民幣885,226元；及</p> <p>(v) 契據稅合共約人民幣1,337,535元。</p> <p>(vi) 總額約人民幣49,333元的其他稅項，包括城市建設維護稅、教育附加稅及地方教育稅。</p> <p>違規事件於往續記錄期之前發生，海南省地方稅務局於稅務審計中發現欠繳稅項人民幣3,392,411元，於2008年至2012年期間應付稅項總額的1.4%。</p>	<p>根據海南省稅務局第二稽查局分別於2014年7月9日及2014年7月21日發出的通知，三亞鳳凰新城被徵收滯納金人民幣8,212,420元及行政罰款人民幣358,276元。</p> <p>我們的中國法律顧問曾與三亞稅務局第二稽查局進行會面，而該局確認(i)三亞鳳凰新城已及時悉數繳付拖欠稅款、稅款滯納金及行政罰款；(ii)三亞鳳凰新城拖欠稅款並非惡意行為；及(iii)除本文所披露的拖欠外，三亞鳳凰新城並無違反任何適用稅法。據我們的中國法律顧問表示，三亞稅務局第二稽查局是進行會面的主管當局。</p> <p>海南地方稅務局於進行稅務稽查時發現不足額稅款人民幣3,392,411元，相等於2008年至2012年期間的應付稅款總額的1.4%。</p> <p>基於以上考慮，我們董事相信，此項違規不會對我們造成重大營運或財務影響。</p> <p>因此，並無在我們的財務報表內作出撥備。</p>
<p>7. 有關往續記錄期之前稅務違規的罰款</p> <p>於2008年至2012年期間，三亞鳳凰新城未有繳付以下稅款合共約人民幣12,684,701元，包括：</p> <p>(i) 營業稅合共約人民幣360,270元；</p> <p>(ii) 印花稅合共約人民幣825,309元；</p> <p>(iii) 土地使用稅合共約人民幣9,227,028元；</p> <p>(iv) 房產稅合共約人民幣885,226元；及</p> <p>(v) 契據稅合共約人民幣1,337,535元。</p> <p>(vi) 總額約人民幣49,333元的其他稅項，包括城市建設維護稅、教育附加稅及地方教育稅。</p> <p>違規事件於往續記錄期之前發生，海南省地方稅務局於稅務審計中發現欠繳稅項人民幣3,392,411元，於2008年至2012年期間應付稅項總額的1.4%。</p>	<p>按三亞地方稅務局第二稽查局於2014年7月9日及2014年7月21日發出的通知，我們已全數清繳不足額稅款合共人民幣12,684,701元(包括由本集團發現並主動繳付的不足額稅款人民幣9,292,290元以及由海南省地方稅務局進行稅務稽查時發現的不足額稅款人民幣3,392,411元)、滯納金人民幣8,212,420元及行政罰款人民幣358,276元。</p> <p>於往續記錄期內及截至最後實際可行日期，除上文披露者外，我們並無受到或以其他方式涉及任何控告、命令或處罰，亦概無任何政府當局就此違規事件對我們採取任何行動。</p> <p>我們已制定加強的內部監控措施，以確保我們日後不會違反任何稅務相關法例。有關詳情，請參閱本文件「業務－確保日後合規的內部監控措施」一節。</p>
<p>7. 有關往續記錄期之前稅務違規的罰款</p> <p>於2008年至2012年期間，三亞鳳凰新城未有繳付以下稅款合共約人民幣12,684,701元，包括：</p> <p>(i) 營業稅合共約人民幣360,270元；</p> <p>(ii) 印花稅合共約人民幣825,309元；</p> <p>(iii) 土地使用稅合共約人民幣9,227,028元；</p> <p>(iv) 房產稅合共約人民幣885,226元；及</p> <p>(v) 契據稅合共約人民幣1,337,535元。</p> <p>(vi) 總額約人民幣49,333元的其他稅項，包括城市建設維護稅、教育附加稅及地方教育稅。</p> <p>違規事件於往續記錄期之前發生，海南省地方稅務局於稅務審計中發現欠繳稅項人民幣3,392,411元，於2008年至2012年期間應付稅項總額的1.4%。</p>	<p>根據海南省稅務局第二稽查局分別於2014年7月9日及2014年7月21日發出的通知，三亞鳳凰新城被徵收滯納金人民幣8,212,420元及行政罰款人民幣358,276元。</p> <p>我們的中國法律顧問曾與三亞稅務局第二稽查局進行會面，而該局確認(i)三亞鳳凰新城已及時悉數繳付拖欠稅款、稅款滯納金及行政罰款；(ii)三亞鳳凰新城拖欠稅款並非惡意行為；及(iii)除本文所披露的拖欠外，三亞鳳凰新城並無違反任何適用稅法。據我們的中國法律顧問表示，三亞稅務局第二稽查局是進行會面的主管當局。</p> <p>海南地方稅務局於進行稅務稽查時發現不足額稅款人民幣3,392,411元，相等於2008年至2012年期間的應付稅款總額的1.4%。</p> <p>基於以上考慮，我們董事相信，此項違規不會對我們造成重大營運或財務影響。</p> <p>因此，並無在我們的財務報表內作出撥備。</p>
<p>7. 有關往續記錄期之前稅務違規的罰款</p> <p>於2008年至2012年期間，三亞鳳凰新城未有繳付以下稅款合共約人民幣12,684,701元，包括：</p> <p>(i) 營業稅合共約人民幣360,270元；</p> <p>(ii) 印花稅合共約人民幣825,309元；</p> <p>(iii) 土地使用稅合共約人民幣9,227,028元；</p> <p>(iv) 房產稅合共約人民幣885,226元；及</p> <p>(v) 契據稅合共約人民幣1,337,535元。</p> <p>(vi) 總額約人民幣49,333元的其他稅項，包括城市建設維護稅、教育附加稅及地方教育稅。</p> <p>違規事件於往續記錄期之前發生，海南省地方稅務局於稅務審計中發現欠繳稅項人民幣3,392,411元，於2008年至2012年期間應付稅項總額的1.4%。</p>	<p>營業稅：由於三亞鳳凰新城前任財務總監不當出錯，三亞鳳凰新城未有於2009年至2012年期間準時和準確地繳付營業稅。</p> <p>印花稅：由於三亞鳳凰新城前任財務總監不當出錯，若干簽訂的合同未有加蓋釐印，導致於2008年至2012年期間內印花稅繳納不足。</p> <p>(ii) 土地使用稅：根據《海南省地方稅務局關於土地稅使用有關問題的通知》(瓊地稅發[2009]57號)(於2010年被廢除)的規定，倘納稅人因政府規劃無法使用已獲土地使權的土地，則可向海南省地方稅務局申請毋須支付土地稅的確認書。三亞鳳凰新城前任財務總監認為，本集團旗下三亞鳳凰水城南岸二期因政府規劃而未能符合該通知的範圍開始施工，但由於不當出錯，並無就確認書作出申請。此外，由於三亞鳳凰新城前任財務總監不當出錯，我們所計算的三亞鳳凰新城所使用的土地面積(乃土地稅的稅基)並不準確。因此，三亞鳳凰新城未有於2008年至2012年期間準時和準確地繳付土地稅。</p> <p>(iv) 房產稅：主要由於三亞鳳凰新城前任財務總監對相關稅務法律法規有關「已完成物業」(其價值為物業稅的稅基)的定義的條文理解錯誤。由於三亞鳳凰水城南岸一期的若干物業於有關年度內尚未取得所有權證及工程完工證書，我們誤解該等物業的價值暫時毋須繳納房產稅，而稅務當局認為有關物業一經使用即要繳納房產稅。因此，三亞鳳凰新城於2008年至2012年期間未有準時和準確地繳付房產稅。</p>

業 務

法律後果及最高刑罰 及現時狀況	已採取補救行動及 加強內控措施及狀況
<p>違規事件</p>	<p>違規理由</p>
	<p>(v) 契約稅：主要由於三亞鳳凰新城前任財務總監理解錯誤，認為在收購三亞鳳凰水城南岸一期及三亞鳳凰水城南岸二期後的重新安置成本不應計入計算契約稅的稅基當中，而稅局則認為該等重新安置成本應計入契約稅的稅基。因此，三亞鳳凰新城於2008年至2012年期間未有準時和準確地繳付契約稅。</p>
	<p>(vi) 城市維護建設稅、教育附加稅及地方教育附加稅：由於未有準時繳付營業稅，三亞鳳凰新城未有於2008年至2012年期間準時和準確地繳付城市維護建設稅、教育附加稅及地方教育附加稅。</p>

業 務

除上文披露者外，就我們董事所知，於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們在有關我們營運的各主要方面已遵守適用於我們的所有相關法律法規。

除上文披露者外，據我們的中國法律顧問表示，就彼等所知，我們於往績記錄期內在各主要方面已遵守有關我們房地產發展的相關中國法例、規例及規定，包括指定須持有相關及有效執照、證書及許可證的規例。

法律程序

除下文所披露的違規情況事件外，於最後實際可行日期，我們並無涉及我們相信會對我們的財務狀況或經營業績構成不利影響的任何實際或待決的法律訴訟或仲裁。尤其是，我們並無涉及第三方針對我們（或我們針對第三方）所採取或通知的有關本集團的任何重大索償或行政處罰。

1. 於2015年11月16日，一家中國公司（作為申訴人）向三亞法院提出訴訟，要求三亞鳳凰水韻根據雙方於2015年1月9日簽署的一項行銷推廣合同支付2015年2月至2015年10月期間的廣告服務費合共人民幣634,000元。三亞法院判決，三亞鳳凰水韻應向申訴人支付廣告服務費人民幣144,000元及支付自2015年5月26日起應計的利息。截至最後實際可行日期，該案件的上訴期限仍未屆滿。
2. 2015年12月10日，一家中國公司向三亞法院提出訴訟，要求三亞鳳凰新城根據雙方於2012年5月17日簽署的廣告合同支付廣告製作費人民幣122,800元及違約金人民幣72,043元。三亞法院於2016年3月30日判決，三亞鳳凰新城應於判決日期起5日內，向申訴人支付廣告製作費人民幣70,000元及按年利率24%支付自2015年12月24日起應計的廣告製作費違約金。截至最後實際可行日期，該案件的上訴期限仍未屆滿。
3. 於2014年4月14日，一家中國公司（作為申訴人）就申訴人與三亞鳳凰新城於2010年4月10日訂立的管理服務合同及補充管理服務合同，向三亞法院提出訴訟，指控三亞鳳凰新城違反合同並要求三亞鳳凰新城支付合共人民幣9,315,330.27元的補償及損害賠償。三亞鳳凰新城於2016年1月15日提出反申訴，要求申訴人償還開支合共人民幣1,724,167.77元。於2016年3月20日，三亞法院作出判決，確認三亞鳳凰新城違反上述管理服務合同，但駁回申訴人的其他訴訟請求及三亞鳳凰新城的反訴請求。截至最後實際可行日期，該案件的上訴期限仍未屆滿。

業 務

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們並不知悉本集團任何現有、待決或受威脅的訴訟、申索或仲裁而可對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

內部監控事件

於2012年4月1日，由於部分當地居民於三亞鳳凰水城南岸二期若干地塊上興建非法建築物，佔用了我們的土地，對三亞鳳凰水城南岸二期的整體發展項目進度造成影響，三亞鳳凰新城已委任兩家獨立土方工程公司以處理清拆賠償的糾紛，金額為人民幣66.5百萬元。於2015年11月，我們接獲警方通知，指本集團兩名職員被發現與獨立土方工程公司的職員串謀就向佔用我們土地的當地居民作出的賠償金額作出虛假陳述，並挪用一部分清拆賠償費。由於警方於截至最後實際可行日期仍在調查該案件，而我們並非接受調查的當事人，被挪用的金額仍屬未知數。據中國法律顧問表示，三亞鳳凰新城沒有法定責任就清拆非法建築物的該等當地居民作出賠償。對該等非法建築物業主主動作出賠償乃從商業角度出發，使三亞鳳凰水城南岸二期發展項目順利進行。由於三亞鳳凰新城沒有法定責任對三亞鳳凰水城南岸二期的土地進行重置，即使向該等當地居民支付的賠償費由第三方挪用，三亞鳳凰新城沒有法定責任就清拆非法建築物對該等當地居民作出賠償。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無因清拆賠償費被挪用而受任何該等當地居民騷擾。

我們已加強(a)本集團有關內部監控及員工操守的政策及程序；及(b)相關附屬公司關於(i)清拆公司招標程序；及(ii)清拆項目成本審計的政策及程序。

我們亦已加強員工操守，建立「誠懇、感恩、創新及完善」的核心價值，將企業文化及其解釋載入員工手冊及本公司網站。員工亦須確認收到「新員工指引註釋」。員工手冊於員工獲聘用時派發，亦訂明提倡監控制度及社會道德及責任的操守守則。另外，手冊亦提供與法律法規及道德相關的指引。本集團已建立匯報機制，收集員工違規行為的資料作處理。

業 務

確保日後合規的內部監控措施

為了確保日後在不同營運方面符合適用法律法規及相關政策，我們已採取以下補救行動：

- (i) 我們已制定一連串內部監控政策，並已由我們管理層及董事會審閱和批准；
- (ii) 我們已委聘梁偉峰先生（為香港會計師公會會員及中國註冊企業風險管理師）為我們的公司秘書，監察我們的企業行政、財務管理、內部監控及合規事宜。梁先生擁有超過18年的會計及審計經驗；
- (iii) 我們已加強我們的內部監控系統。經加強的內部監控措施於往績記錄期內及於2016年2月及3月分別執行；
- (iv) 我們董事已於2016年3月23日出席由香港法律顧問所舉辦，有關公司條例、證券及期貨條例及上市規則所規定公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任的培訓，而我們董事已完全知悉彼等作為香港上市公司董事的職責及責任；
- (v) 我們已成立由一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會亦已採納其職權範圍，其中列明其職責及責任，以確保遵守相關法規規定。尤其是，審核委員會根據其職權範圍，獲授權審閱或會引起疑問而在財務申報、內部監控或其他事宜方面可能出現不恰當情況的任何安排；
- (vi) 我們已根據上市規則第3A.19條委任海通國際資本有限公司為我們的合規顧問，以確保（其中包括）我們在遵守上市規則及所有其他適用法例、規則、守則及指引方面，得到適當指導及意見；

業 務

我們將繼續加強我們的內部監控系統，並採取以下措施以防止我們過往的違規事件再度發生：

- (i) 我們將為我們的董事及高級管理人員舉辦特別設計的培訓課堂，以加強他們對適用中國法律法規的知識。

培訓課堂應由我們的中國法律顧問主持，涵蓋以下議題：(i)有關我們行業的相關中國法律法規；(ii)企業管治；(iii)管理層的責任及義務；及(iv)外匯事宜。我們在有需要時會委聘外間法律顧問提供法律意見，並會繼續就中國房地產發展法律法規的變動向我們董事及高級管理人員提供培訓，和繼續專注於就法律合規事宜的持續改善所不時採取的措施；

- (ii) 我們將為我們董事、高級管理層、分區總經理及其他要員提供我們關於項目管理的內部政策方面的定期培訓；及
- (iii) 我們將定期檢討內部監控，以確保全面遵守不同營運方面的政府條例及相關政策。

經參與上述行動及培訓後，我們董事充分了解其作為香港上市公司董事的持續義務、職責及責任、適用於彼等及本集團的相關法律及監管規定以及建立及維持健全的內部監控系統（包括確保本集團內部有效內部溝通的措施）。我們董事將繼續接受培訓及採取措施以確保日後繼續遵循以上目標。

為防止我們過往違規事件日後再次發生，並進一步強化我們的內部監控系統，我們已採取下列經加強的內部監控政策及措施，以改進我們的公司管治及內部監控：

業 務

違規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
興建未獲認可樓宇； 在獲得相關許可證前開始 施工.....	我們的內部政策及指引已作修訂，要求我們的項目公司嚴格遵守相關法律法規。在開始施工前必須先獲得地方政府的正式建設工程施工批准。本集團已透過辦公室自動化系統發佈正式通知，在開始施工前需要得到設計工程部的指示及地盤總監的書面批准。 在運營及發展部的有關員工獲得正式建設工程施工批准及所有必需證書後，有關員工須要將有關許可證及證書的掃描文件副本傳送至設計工程部的負責人，另一方面正式應交予人力資源部作存檔。當審閱該等許可證及證書的掃描文件副本後，設計工程部的有關員工應檢查建築地盤。當符合開始施工的條件後，設計工程部的有關員工應指示建築公司編製施工報告，並提交予本集團派駐地盤的總監以作審閱。當地盤總監簽署施工報告後，建築工程才可正式展開。 本集團已指派設計及工程部，負責定期監察項目公司。為了進行工程監察，設計及工程部應每季度抽查項目公司的建築條件。符合建築條件是評估項目負責人的重要基準。	2015年5月15日及 2015年7月20日

業 務

違規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
未經授權 排放污水	<p>我們的設計及工程部門已發佈《關於規範公司各項目環保排污問題的通知》以監察本集團日後的項目工程。該通知要求各業務單位在日後工程的排污、排水設計和施工方面，嚴格遵守相關中國法律法規。設計工程部的設計階段需要仔細考慮物業的實際營運需要，以確保排污暢通無阻和避免管道負荷。</p> <p>本集團的設計及工程部門主管負責設計方案和施工方案的評審，並根據本集團的項目管理政策及指引和監管流程來監控整個施工過程，以確保設計方案令人滿意和按照設計方案完成施工。若因設計缺失或施工情況偏離設計方案的要求，而導致未能滿足排污需要，須對設計及工程部門主管進行問責。</p>	2016年2月29日

業 務

違規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
往績記錄期前的稅務違規；.....	<p>我們已修訂內部政策及稅務管理系統，要求：對於企業所得稅年度匯算清繳申報，需在次年4月底前聘請第三方稅務顧問機構出具年度所得稅匯算清繳報告。對於其他稅種，如營業稅、城市建設維護稅、教育費附加、印花稅、土地使用稅、房產稅及契稅等，需專門委聘第三方專業機構在次年2月底前對上一年稅務申報出具專項稅務審計報告。稅務顧問機構出具的報告需經本集團財務管理部稅務經理審閱和批准，以便及時辦理稅務申報。</p> <p>為了令員工具備所需知識及得知稅務慣例的最新發展，我們已經及將繼續定期為負責報稅及繳稅的財務管理部員工舉辦有關稅務法例及新政策的詮釋的培訓。</p>	2014年9月及2016年3月2日
未獲許可而改變結匯資金用途....	<p>我們已制定外匯資金管理政策，並已透過辦公室自動化系統發出正式通知，列明有關運用外匯資金的申請及審批程序。外匯資金管理政策詳細列明我們相關附屬公司的外匯資金賬戶的開立、轉賬及結匯的所需程序。任何結匯及轉賬須在指定範圍及按申報用途進行。若外匯資金的用途與原先向國家外匯管理局所申請的用途不符，本集團的財務管理部門應首先向有關銀行及外匯管理局諮詢應要辦理的手續。我們將按嚴格按照所發出的指示或指引以及相關法律法規行事。</p>	2016年2月24日

業 務

違規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
公司間貸款	<p>我們已就公司間貸款事項制定了相關政策，禁止向任何附屬公司、關聯方及獨立第三方直接及間接提供貸款或墊款，並禁止從非金融機構處接受直接或間接貸款或墊款，惟符合國家規定和政策的來自非金融機構的委託貸款除外。政策規定，所有作出或接受墊款或貸款的申請必須由項目公司的財務部發起，並提呈項目公司總經理審批。獲得項目公司總經理批准後，須進一步向本集團高級管理層提交申請。所有申請最終應經由本集團首席財務官及本集團總經理批准。</p> <p>我們已指派本集團的財務管理部的專員每季定期處理項目公司的貸款申請，並保證這些申請符合上述規定。因此，我們只會接受來自獲認可金融機構的准許墊款或貸款，或根據中國法律獲准的由非金融機構以信託貸款形式提供的墊款或貸款。</p>	2016年3月2日

業 務

違規事件	內部監控措施	實施內部監控措施的時間
偏離建設工程 規劃許可證 規定的條款	<p>我們已發出「設計及建築規劃管理流程」，規定對建築規劃的核實流程，以確保建築不會偏離設計。設計工程部應安排對設計及建築規劃的第一稿進行內部檢討會議。參與內部檢討會議的各方應包括：商業運營部、設計工程部、採購成本部、物業公司、裝修公司，如有需要，外間專家亦會出席。</p> <p>於進行內部檢討會議後應撰寫「設計檢討記錄」。設計工程部應根據「設計檢討記錄」調整設計及建築規劃的第一稿。在經過設計工程部的內部審核後，有關員工應落實正式設計及建築規劃文件，然後向本集團設計及工程部主管匯報以徵求批准使用。</p> <p>此外，我們將委派地盤工程人員監察建築過程，要求建築工程嚴格遵守最終的設計及建築規劃。若檢查後發現任何建築工程偏離設計及建築規劃，須作出矯正並對主管的工程人員問責。</p>	2015年5月15日

我們委聘了獨立內部監控顧問，內部監控顧問為擁有國際執業經驗的知名會計師行，以檢討與我們業務營運有關的內部監控措施的成效，旨在識別違規情況及就補救行動提供內部監控的建議，藉以提升我們的整體內部監控制度。有關檢討過程由2015年5月28日起至2015年6月26日止，而該等補救行動實施情況的跟進檢討於2016年1月22日至2016年1月29日進行。以上所載的補救行動與內部監控顧問的檢討過程得出的主要調查結果相符。根據該內部監控顧問進行的檢討過程得出的調查結果、建議及測試結果，並無發現重大缺失事件。該內部監控顧問進行的工作並不涉及與我們內部監控的保證委聘。

經考慮本集團所採取以上補救行動及我們的業務性質及經營規模後，董事信納我們的內部監控系統就目前經營環境而言屬足夠及有效，並認為違規事件對董事的合適性（根據上市規則第3.08條及第3.09條）及我們上市的合適性（根據上市規則第8.04條）並無任何重大影響。

業 務

經考慮我們所採取以上補救行動及我們的業務性質及經營規模後，獨家保薦人認同董事的意見，違規事件對董事的合適性（根據上市規則第3.08條及第3.09條）及我們上市的合適性（根據上市規則第8.04條）並無任何重大影響。

保險

根據相關中國法律法規，並無全國適用的強制性條文規定房地產發展商須就其營運投保。我們購置的主要保險類別包括(i)財產風險保險、(ii)為我們僱員購置的僱主責任保險，及(iii)有關訪客意外的公共責任保險。截至最後實際可行日期，我們的財產並無遭受任何重大損失或損毀。

根據一般行業慣例，我們就我們所有在興建中的房地產發展項目購置風險及第三方責任保險。我們並無就已售予及交付予客戶的物業購置保險。反之，第三方物業管理公司將就該等物業的公共地方及便利設施購置所有風險財產保險及公共責任保險。我們亦已為我們的僱員購買界定供款基本退休金保險。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－有關我們業務的風險－我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

此外，我們亦要求我們在房地產發展項目中委聘的承包商就他們的僱員及設備購置保險。我們將繼續密切監察在我們的建築地盤實施的質量及安全措施，務求將可能是因我們引起的財物損毀及其他責任的風險降至最低。我們相信已購置的保險為我們的營運提供足夠保障，而保障的範圍與行業標準相符。然而，有若干風險我們未有受到保險的保障，而在我們業務營運過程中或會產生一些損害賠償及責任而未有獲得足夠的保險保障。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－有關我們整體業務的風險－我們的保險未必足夠彌補我們可能蒙受的一切損失，而保險費用或會增加」一節。此外，根據我們的建築合同，在地盤內進行非法行為所引致的任何法律責任將由建築公司承擔。然而，若干風險是我們不受保障的，我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們業務營運過程中可能出現的損害賠償及責任。有關其他詳情，請參閱本文件「風險因素－我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」一節。

業 務

保養及產品退回

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》就樓宇結構的質量向客戶提供保養。我們根據《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》或《房屋建築工程質量保修辦法》就樓宇建築工程項目不同部分為物業買家提供不同保養及保修期。

根據買賣合約的條款及我們的內部政策，我們的客戶有權在出現嚴重質量問題、遲交物業及所交付實際建築面積嚴重偏離的情況下向我們退回物業。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們因產品質量問題而錄得一宗有關三亞鳳凰水城南岸一期的物業單位的產品退回事件。我們於2015年7月16日與有關客戶訂立和解協議，同意退回金額人民幣5.1百萬元，即有關買家就該物業單位支付的購買價。截至最後實際可行日期，有關買賣協議的取消登記手續仍在進行中。我們經已向有關客戶支付人民幣3.0百萬元，而餘額將於有關買賣協議的取消登記完成後付清。

就我們所有房地產發展項目向物業買家提供的保養載列如下：

保養	保修期
地基基礎工程及主體結構工程	根據相關設計文件
防滲漏工程	五年
供熱與供冷系統	兩個供熱期及供冷期
電氣管線安裝	兩年
裝修	兩年

僱員

於最後實際可行日期，我們有合共約39名僱員，其中分別有7名、15名、17名及0名僱員在海口、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻及儋州任職。我們僱員的薪酬待遇包括薪金及獎金。

業 務

下表載列於2015年12月31日及最後實際可行日期，我們按職能劃分的全職僱員數目：

職能	於2015年 12月31日的 員工人數	於最後實際 可行日期的 員工人數
商業營運部門	1	2
銷售管理部門	4	2
客戶服務管理部門	3	3
營運及發展部門	3	3
採購成本部門	3	3
設計工程部門	1	2
人力資源行政部門	7	5
財務管理部門	7	7
項目管理	9	8
項目管理領導人	6	4
	<u>44</u>	<u>39</u>

我們有意建立以人為本的人力資源架構，招聘和保留勝任及合適的人員為本集團服務。於每年年終，我們會評估我們的人力資源，並決定是否需要額外人手來配合我們的業務發展。

我們根據市場狀況、我們的業務需要及擴展計劃來制定我們的招聘政策。我們主要從公開市場招聘員工。我們根據員工的職位及職責提供不同薪酬待遇，包括薪金及可能發放的花紅。

我們董事相信，我們與僱員維持良好合作關係。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，我們並無遇到任何重大勞資糾紛或因勞資糾紛而令業務中斷，而我們在招聘及保留具經驗員工或熟練人員方面並無遇到任何困難。於往績記錄期內及截至最後實際可行日期，本集團僱員曾成立工會。

為了提升我們的品牌形象及確保我們的服務質素，我們所有新僱員均須參加職前培訓及收到新的員工手冊。我們亦向僱員提供工作安全手冊，以加強他們的安全意識。

除上述「業務－違規情況」一段所披露的事項外，我們已遵守中國適用的勞工法律法規。我們為我們的中國僱員向社保計劃及住房公積金作出供款。據我們的中國法律顧問表示，我們已收到有關當局的確認書，確認我們於往績記錄期內在各主要方面並無因違反中國適用的勞工法例而被處罰。

於往績記錄期內，我們的總員工成本分別約為人民幣7.0百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣9.5百萬元。

與控股股東的關係

概覽

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

我們的業務

於最後實際可行日期，本集團主要在海南省從事住宅物業發展。有關我們主要業務的詳情，請參閱本文件「業務」一節。

為了計劃上市及確保本集團業務與除外業務（按下文所述）之間有清晰界定，我們進行了重組，據此本集團旗下包括在海南省持有及開發我們物業發展項目的項目公司及它們各自的控股公司。截至最後實際可行日期，我們在海南省有六個正處於不同發展階段的物業發展項目，其中三個位於三亞、兩個位於海口及一個位於儋州。截至2015年12月31日，我們已完成總建築面積約190,000平方米的物業項目，總建築面積約294,000平方米的物業項目正在發展中，而總建築面積約824,000平方米的物業項目則持有作未來發展。有關詳情，請參閱本文件「業務－我們的發展項目」一節。

除外業務

我們的最終控股股東、主席及執行董事楊先生透過本集團和私人集團（包括由楊先生控制而並不組成本集團一部分的多家公司）從事房地產發展。為了使私人集團與本集團的物業發展項目之間在地理上有所區分，並確保劃分清晰，私人集團將只會進行有關非目標城市項目房地產業務，而不會組成本集團一部分。私人集團亦持有除外海南項目。

與控股股東的關係

除外海南項目

於最後實際可行日期，由私人集團持有的除外海南項目包括位於海南省文昌及海口的兩項房地產發展項目。有關詳情載於下文。

地點	描述	於最後實際可行日期的狀況
文昌東郊椰林	<p>於2010年1月8日，中惠控股與文昌人民政府訂立合作框架協議，據此文昌人民政府同意(其中包括)(i)400畝填海地的主要土地發展的所有開支及開發建設成本應由中惠控股承擔；(ii)成立項目公司文昌市城市建設投資有限公司，當時分別由文昌市人民政府及中惠控股擁有40%及60%權益，而於最後實際可行日期則分別由中惠控股、文昌市人民政府及一名獨立第三方擁有30%、40%及30%權益；及(iii)文昌市城市建設投資有限公司將獲邀參與招標，而填海土地將會參考經審核的土地填海費用，透過招拍掛程序出售，並將由中惠控股與文昌市人民政府釐定。</p>	<p>儘管填海工程經已完成，但於最後實際可行日期，文昌人民政府尚未按照合作框架協議就有關填海土地展開招標拍賣掛牌程序。不確定何時及能否獲得填海土地。</p>
位於海口的桂林洋 濱海旅遊區	<p>於2007年3月9日，海口博泰隆與有關主管當局訂立土地出讓合同，以(其中包括)收購位於桂林洋濱海旅遊區西部的一幅地盤面積為642,350平方米的土地的土地使用權。於2008年1月7日，海口博泰隆就上述土地獲得建設用地規劃許可證。該許可證經已屆滿，而海口博泰隆未有提交任何續期申請。</p> <p>於2007年7月19日，中惠(中國)置業(作為承讓人)與海口博泰隆當時的股權持有人(作為轉讓人)(全部均為獨立第三方)就按代價人民幣179,210,000元收購海口博泰隆的60%權益訂立協議。</p> <p>於2010年3月，該協議的交易對手方向有關中國法院提出要求，基於以下理據廢除該協議，其中包括中惠(中國)置業未有辦理獲批外國投資所需手續，且並無顯示有意履行其在海口博泰隆的投資，而導致該協議的根本違反。人民最高法院已於2013年12月11日否決有關要求。</p>	<p>截至最後實際可行日期，有關法院尚未批准海口博泰隆解散。不確定何時獲取海口博泰隆解散的批准以及中惠(中國)置業能否獲得該幅土地。</p>

與控股股東的關係

地點	描述	於最後實際可行日期的狀況
	由於股權持有人之間的爭議，海口博泰隆的營運陷於僵局。於2015年5月5日，中惠（海南）向有關法院提出要求，解散海口博泰隆。	

將除外海南項目排除在本集團以外的理由

據我們的中國法律顧問表示，進一步開發除外海南項目存在不確定性，原因在於不確定文昌人民政府何時會就文昌東郊椰林有關填海土地的土地使用權展開招拍掛程序（不論能否獲得填海土地）；及(ii)不確定有關中國法院是否會批准海口博泰隆解散，而一旦散解獲批，何時將會完成解散及土地的所有權將屬誰。考慮到我們中國法律顧問的意見及項目的發展仍在初步階段，我們董事認為為審慎起見，本集團不應在上市前收購上述項目。

根據不競爭契據，我們的控股股東已授予我們優先權，以收購除外海南項目，有關詳情載於本節下文「不競爭承諾」一段。

我們董事認為，本集團與除外海南項目之間出現競爭的機會很微，因為該等項目仍在初期發展階段，並無重大營運，且已在不競爭契據內加入合適措施以盡量減低日後的潛在競爭。

非目標城市項目

於最後實際可行日期，私人集團有六項非目標城市項目，有關詳情載列如下：

項目名稱	地點	說明	於最後實際可行日期的狀況
紫氣雲谷	江蘇省南京	住宅	部分發展中及部分作未來發展的閒置土地
新港金融中心	江蘇省南京	商業、寫字樓及服務式住宅	發展中
博恩花園	江蘇省南京	住宅	部分發展中及部分作未來發展的閒置土地

與控股股東的關係

項目名稱	地點	說明	於最後實際可行日期的狀況
翠屏誠園	江蘇省南京	普通住宅及別墅	部分發展中及部分作未來發展的閒置土地
托樂嘉	江蘇省南京	住宅及商業	發展中
公爵小鎮	廣東省惠州	別墅	作未來發展的閒置土地

根據私人集團提供其分別於截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的未經審核合併管理賬目，經董事作出合理查詢後，截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度各年，私人集團從除外業務所得的概約未經審核純利合共超逾人民幣400百萬元。

將非目標城市項目排除在本集團以外的理由

我們排除非目標城市項目，已考慮到以下一項或以上的理由：

(i) 本集團與私人集團之間的清晰地理區分

本集團與私人集團的業務根據各自的地理位置有明確區分。為了確保本集團與私人集團之間有清晰的業務區分，除了上述除外海南項目外，我們已選擇發展位於海南省（私人集團現時在該省份並無任何房地產發展項目，而目前亦已經承諾不會拓展至該省）現有的六個項目。本集團所保留的所有發展項目均位於海南省，而非目標城市項目則位於南京及惠州。非目標城市項目被視為位於我們的焦點地域之外，因此排除在本集團的發展項目之外，並由私人集團保留。我們董事認為，本集團的發展項目與非目標城市項目之間的地理區分，對於保障本集團與私人集團的業務屬必要和有效之舉。

(ii) 本集團發展項目與非目標城市項目之間有不同目標客戶

本集團的房地產發展項目位於三亞、海口及儋州，而海南省是知名旅遊熱點和具有低空氣污染的唯一熱帶省份，且對旅客交通便利，我們相信，這能使本集團可針對來自天氣較冷的東北部及中國其他地區的買家作為主要客戶來源。相反，非目標城市項目主要是住宅物業，旨在捕捉來自南京及惠州當地居民對於物業的需求。

與控股股東的關係

(iii) 本集團業務策略

本集團策略是鑒於海南省是中國其中一個旅遊熱點，專注在海南省開發大型優質住宅物業，從海南省正在增長的旅遊業及房地產投資中獲益。因此，非目標城市項目並不符合我們的業務策略，因此不被視為本集團一部分。我們有意繼續專注在海南省發展住宅及商業物業。然而，我們或會在時機出現時在中國（非目標城市以外）擴展我們的房地產發展業務。

我們的控股股東已向本集團承諾，除上述項目外，除非另外根據不競爭契據獲得許可，否則彼等（連同彼等各自的緊密聯繫人）將不會從事南京及惠州以外的任何物業發展業務，有關詳情載於本節下文「不競爭承諾」一段。

獨立於控股股東

經考慮以下因素後，我們的董事相信，本集團於[編纂]後有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而經營其業務：

管理及行政獨立性

董事會由八名董事組成，其中四名為執行董事，一名為非執行董事，其餘三名為獨立非執行董事。楊先生（執行董事兼主席）亦為中嘉（國際）及中澤（國際）唯一董事。各董事均知悉其作為董事的受信責任，要求（其中包括）董事為本公司利益並以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許董事職責與其個人利益之間出現任何衝突。倘因本集團將與董事或彼等各自的緊密聯繫人進行的任何交易而產生潛在利益衝突，則存在利益關係的董事須於有關該等交易的相關董事會會議放棄表決，且不得計入法定人數。三名獨立非執行董事亦將為董事會的決策程序帶入獨立判斷。本公司高級管理層成員已履行本公司的業務內監督職務。本集團高級管理層團隊的職責包括處理營運及財務事務、作出一般資本開支決定，以及日常執行本集團的業務策略。這樣可以確保本集團日常管理及營運的獨立性。有關董事及高級管理團隊的進一步詳情，載於本文件「董事及高級管理層」一節。

與控股股東的關係

在我們董事當中，楊先生及周莉女士亦為若干私人集團公司的董事，將在上市後留位該等私人集團公司的董事職位。有關將繼續在私人集團擔當角色的重疊董事的角色及責任載列如下：

董事	在本公司的 角色／責任	在私人集團公司的 角色／責任
楊先生	本集團主席兼 執行董事／整體策略 規劃	私人集團董事／ 整體運營管理
周莉女士	執行董事／ 負責本集團的營銷管理	私人集團董事／ 整體運營管理

我們董事認為，儘管上述董事將繼續擔任私人集團職務，本集團管理層將基於以下理由能夠與私人集團分開獨立運作：

- (i) 於上市後，我們董事會八名成員中有六人不會擔任私人集團任何職位。因此，我們董事會大部份成員均獨立於私人集團，而我們董事楊先生及周莉女士（兩人將繼續在私人集團擔任職位）將不構成大多數人數以通過董事會任何決議案；
- (ii) 本公司與私人集團之間的高級管理人員並無重疊。本公司的高級管理層並不受僱於私人集團，亦獨立於私人集團的營運，為本集團帶來他們在房地產發展項目方面的經驗；
- (iii) 八名董事當中有三人（即超過董事會三分之一）為獨立非執行董事，而本公司與私人集團之間的獨立非執行董事並無重疊。所有三名獨立非執行董事均獲獨立委任加入董事會，而在私人集團內並無任何責任。獨立非執行董事在私人集團並無擔任任何職位或角色，而上市規則第3.13條項下影響獨立身份的準則並不適用於他們。獨立非執行董事在各自的專業領域具有合適學術資格或豐富經驗，或因他們多元化的技能及背景能為我們董事會作出貢獻而獲委任。獨立非執行董事將可望為我們董事會作出不偏不倚的獨立判斷，並在私人集團與本集團可能出現潛在利益衝突情況下，在董事會會議中帶頭討論有關事項。此外，本公司審核委員會所有成員及提名委員會和薪酬委員會大多數成員均為獨立非執行董事；及

與控股股東的關係

- (iv) 本公司已制定以下安排及企業管治措施，以管理實際或潛在利益衝突、確保作出獨立決策、保障不競爭契據項下的保護措施，並最終維護我們股東的利益：
- (i) 私人集團與本公司的共同董事將在出現任何利益衝突的情況下，根據本公司及私人集團的組織章程文件和本公司所在司法管轄區法例的規定並在有關規定的規限下，在本公司董事會及／或私人集團董事會（視情況而定）的有關會議上放棄就相關決議案投票；
 - (ii) 根據細則的有關條文，董事不得就批准其本身或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排的董事會決議案投票；
 - (iii) 在交易當中並無涉及重大利益的獨立非執行董事應出席所有就有關交易進行表決的董事會會議；及
 - (iv) 獨立非執行董事將檢討私人集團對非競爭契據的遵守情況。

我們董事相信，來自不同背景的董事可提供平衡的見解及意見，而經考慮以上因素後，本公司相信我們董事將能夠獨立執行他們在本集團的角色，而本集團在上市後能夠獨立於私人集團管理其業務。

財政獨立性

本公司擁有獨立的財務制度及會計職能，根據本集團本身業務需要獨立作出財務決策。於最後實際可行日期，由私人集團或楊先生提供的所有擔保經已解除及由我們的擔保或抵押品取代。於往績記錄期，我們有若干應付或應收私人集團成員公司的款項。有關詳情，請參閱本文件附錄一「會計師報告」一節附註31。於最後實際可行日期，應付或應收私人集團成員公司的該等款項已悉數清償。我們的董事相信，於上市後，本集團將有能力在有需要時取得獨立第三方的融資，而毋需依賴於控股股東。因此，本集團於上市後將在財政上獨立於控股股東。

經營獨立性

本集團設立由獨立部門組成的組織架構，各部門均有明確職責範圍。我們與我們控股股東的業務有明確劃分，且除本文件「關連交易」一節所載的交易外，於最後實際可行日期，本集團並無與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共用任何營運資源，例如辦公室物業、銷售及市場推廣，以及一般行政資源。

與控股股東的關係

於往績記錄期內，我們與關聯方進行若干交易。進一步詳情，請參閱「財務資料－重大關聯方交易」一節。我們董事（包括獨立非執行董事）確認，該等關聯方交易乃經公平磋商後按正常商業條款於我們日常及一般業務過程中訂立，符合本集團及股東的整體利益。除本文件「關連交易」一節所披露者外，預期沒有與關連人士（定義見上市規則）進行的過往關聯方交易將於上市後持續。

本集團亦制定了一套內部監控措施，以促進業務的有效營運。本集團的客戶及供應商（本文件「關連交易」及「財務資料－重大關聯方交易」兩節所披露者除外）全部獨立於控股股東。本集團並無依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人，並可獨立地接觸客戶和供應商。董事認為，我們的營運並不依賴控股股東，原因是(i)在重組前的過往有關交易為集團內交易；及(ii)本集團於上市後將不會依賴任何控股股東所提供的任何銀行借貸擔保，本集團亦不會為任何控股股東的利益而作出任何擔保。

基於上文披露的事宜，董事相信，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務。

上市規則第8.10條

除本節所披露者外，除於本集團業務中擁有權益以外，控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無在與或可能與本集團業務直接或間接競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

我們的控股股東目前無意於可見將來向本集團注入除外業務。倘上市後有關資料有任何變動，本公司將根據上市規則以公告方式披露有關資料。

控股股東的彌償保證

我們的控股股東已就（其中包括）我們的中國附屬公司根據中國法例為其僱員的利益作出的各種供款（包括社保及住房公積金供款）的任何違約、失效或延誤，以及於上市之前任何事宜未有遵守香港適用法例、規則或條例及在本文件所披露本集團任何成員公司的任何違規情況，向本集團作出彌償保證。

我們董事信納，我們的控股股東具備充足財務資源，以履行就上述針對本集團的違規事件提供彌償保證的責任。

與控股股東的關係

不競爭承諾

為避免本集團與控股股東日後可能出現任何競爭，於〔●〕，契諾人已各自與本公司（就其本身及本集團各其他成員公司的利益）訂立不競爭契據。根據不競爭契據，各契諾人已向本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）不可撤回及無條件地承諾，只要不競爭契約仍有效，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會發展、收購、投資、參與、進行、從事、涉及或有意參與，或另行就本身利益或彼等之間或聯同或代表任何人士或公司或以其他方式在中國發展、銷售、出租及管理非目標城市以外的任何房地產發展項目，或直接或間接參與與或可能與本集團任何成員公司現有業務活動或本集團日後可能不時從事的其他業務活動構成競爭的任何業務。

各契諾人進一步承諾，倘其本身或其緊密聯繫人（本集團任何成員公司除外）獲提供或獲悉(i)任何可能與本集團業務構成競爭的商機；或(ii)在中國（非目標城市除外）參與任何房地產發展項目的機會；其會自行（亦促使其緊密聯繫人）以書面通知本集團，而本集團將擁有獲取此類商機的優先權。

各契諾人進一步承諾，會自行並促使其緊密聯繫人向我們知會上述商機，並盡其努力確保有關商機按不遜於契諾人或其緊密聯繫人獲提供的條款及條件，首先向本集團提供。

於收到有關契諾人所提供任何商機的書面通知後30個營業日內（或本集團須完成上市規則不時列明的任何批核程序所需的較長期間），本公司須通知契諾人是否擬接納有關建議。若本集團婉拒任何有關建議，則契諾人或其提供商機的聯繫人應獲容許按不遜於本集團獲提供的條款收購所獲提供的權益。我們是否接納或婉拒所獲提供的商機，應由董事會決定並經我們的獨立非執行董事（彼等在該等擬進行交易中並無涉及利益）批准。

就楊先生及其聯繫所持有載於本節「除外業務」一段的除外海南項目而言，各契諾人承諾：

- (i) 會於上市後每個季度（或當本集團要求時）以書面通知本集團有關項目的進展，以及本集團合理要求的有關項目的所有資料；及

與控股股東的關係

- (ii) 倘有關除外海南項目的不確定性已消除，則本集團應有優先權按成本收購或參與除外海南項目（視情況而定）。倘本集團決定不收購或不參與上述項目，契諾人承諾盡其努力於收到本集團通知表示不會行使優先權後六個月內促使將上述項目售予獨立第三方。

當契諾人以書面通知我們有關除外海南項目的不確定性已消除後（本集團有權就此尋求中國法律意見，有關費用由契諾人承擔），本集團將可行使上述優先權。本集團應於收到該書面通知後30個營業日內（或本集團須完成上市規則不時列明的任何批核程序所需的較長期間）行使優先權以收購或參與上述項目（視情況而定），並通知契諾人本集團是否會行使優先權。

若存在利益衝突或潛在利益衝突，則有關契諾人及其他涉及利益或可能涉及利益的董事（如有，包括我們的獨立非執行董事）不得參與所有董事會會議，包括但不限於為考慮是否行使優先權而舉行的有關董事會會議。在董事要求下，本公司將委聘獨立財務顧問就優先權的建議行使提供意見，有關費用由我們自行承擔。

倘本集團決定不收購或不參與上述項目，契諾人承諾盡其努力於收到本集團通知表示不會行使優先權後六個月內促使將上述項目售予獨立第三方。

不競爭契據項下的不競爭承諾不會限制任何契諾人（或彼等各自的任何緊密聯繫人）自行或透過任何其他人士持有在獲認可證券交易所上市的公司股份，前提是：

- (a) 有關公司所進行或從事的直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務（及有關資產），佔該公司最近的經審核賬目所示的綜合營業額或綜合資產少於5%；或
- (b) 所有契諾人及／或彼等各自的緊密聯繫人持有的股份總數合共不超過該公司的該類別已發行股份5%，而該等契諾人及／或彼等各自的聯繫人無權委任該公司的大多數董事，及／或於任何時間，該公司至少有另一名股東所持有的該公司股份多於該等契諾人及／或彼等各自的緊密聯繫人合共持有的股份。

不競爭契約所載承諾須待本公司上市後方可作實。倘本文件日期後30日當日或之前（或如該日並非營業日，則為緊接該日前的營業日）未達成該條件，則不競爭契約將告失效且不再具有任何效力，而任何一方不得根據不競爭契約向另一方提出任何賠償。

與控股股東的關係

不競爭契約將於下列情況終止：(i)契諾人連同其緊密聯繫人共同於本公司全部已發行股本中不再擁有30%（或上市規則不時規定，以釐定一間公司的控股股東的其他數值）權益當日；或(ii)於股份終止在聯交所上市及買賣（股份基於任何原因而中止或暫停在聯交所買賣除外）當日。

企業管治措施

我們各控股股東確認，其全面知悉須以本公司及其股東的整體最佳利益行事的責任。為避免潛在利益衝突，本集團將採納以下措施：

- (a) 倘本集團將與我們的控股股東（或彼等各自的聯繫人）進行的任何交易存在潛在利益衝突，擁有利益關係的董事須於相關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定人數內；
- (b) 契諾人將就有否遵守不競爭契據所涉承諾作出年度確認以載入本公司年報；
- (c) 董事會堅信，董事會須由執行及獨立非執行董事的均衡組合組成，以使董事會具備強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。本公司已委任3名獨立非執行董事。我們的董事相信，獨立非執行董事具備足夠才幹，且並無任何業務或其他關係會於任何重大方面干預其行使獨立判斷，亦可提供中肯專業意見，保障少數股東權益。有關我們的獨立非執行董事詳情，載於「董事及高級管理層」一節；
- (d) 本公司已委任海通國際資本有限公司為合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職務及內部控制的各項規定）向我們提供意見及指引。有關委任合規顧問的詳情，請參閱「董事及高級管理層－合規顧問」一節；
- (e) 我們的控股股東承諾提供本集團要求的所有資料，以供獨立非執行董事進行年度審閱及執行不競爭契據；及
- (f) 獨立非執行董事將基於所獲得的資料按年檢討(i)有否遵守不競爭契據；及(ii)有否根據不競爭契據達成物色新商機的所有決定。檢討結果會於上市後在我們的年報披露。

關連交易

我們曾與將會於上市後與構成我們關連人士的實體訂立若干協議，而根據上市規則第14A章，該等安排將在聯交所上市後構成關連交易或持續關連交易。

有關關連人士

根據上市規則，以下人士及實體（其中包括）將於上市後被視為本公司關連人士：

我們的執行董事、主席兼最終控股股東楊先生將於上市後持有本公司已發行股本總額[編纂]%（假設[編纂]未獲行使）。根據上市規則第14A.07(1)條及第14A.07(4)條，楊先生及其聯繫人為我們的關連人士。因此，於上市後，中惠南京（由楊先生間接擁有100%權益的公司）及南京惠智（由楊先生間接擁有100%權益的公司）將成為我們的關連人士，而根據上市規則第14A章，南京惠智與本集團之間及中惠南京與本集團之間的持續交易將構成持續關連交易。

獲豁免持續關連交易

我們在下文載列本集團的持續關連交易概要，該等交易獲全面豁免上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

租賃協議

於2015年11月1日，南京百瑞澤（作為租戶）與中惠南京（作為業主）訂立租賃協議甲，以租用位於中國江蘇省南京市江寧區將軍大道20號2-1幢101室的物業，總建築面積為10平方米，作辦公室用途。根據租賃協議甲，中惠南京同意向南京百瑞澤出租上述物業，為期由2015年11月1日至2017年10月31日止，月租人民幣1,050元（即年租人民幣12,600元）。經考慮市況及租賃協議甲的條款後，我們的物業估值師確認(i)根據租賃協議甲的應付租金屬於一般市場範圍；(ii)租賃協議甲按正常商業條款訂立，與現行市場條款及條件一致；及(iii)租賃協議甲的條款屬公平合理。

關連交易

於2015年11月1日，南京嘉沛（作為租戶）與中惠南京（作為業主）訂立租賃協議乙，以租用位於中國江蘇省南京市江寧區將軍大道20號翠屏國際城6幢1101室的物業，總建築面積為12平方米，作辦公室用途。根據租賃協議乙，中惠南京同意向南京嘉沛出租上述物業，為期由2015年11月1日至2017年10月31日止，月租人民幣1,260元（即年租人民幣15,120元）。經考慮市況及租賃協議乙的條款後，我們的物業估值師確認(i)根據租賃協議乙的應付租金屬於一般市場範圍；(ii)租賃協議乙按正常商業條款訂立，與現行市場條款及條件一致；及(iii)租賃協議乙的條款屬公平合理。

我們董事（包括我們的獨立非執行董事）確認，根據租賃協議擬進行的交易是在本集團一般及日常業務過程中進行，其條款符合一般商業條款或屬更佳條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於租賃協議均由本集團與中惠南京訂立，據此的持續關連交易已根據上市規則第14A.81條綜合計算。

根據上市規則第14A.76(1)(a)條，按租賃協議應付的全年租金總額計算，由於有關租賃協議的全年租金的適用百分比率少於0.1%，因此其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

商標特許權協議

於2016年4月8日，本公司與中惠南京訂立商標特許權協議，據此中惠南京同意授予本集團非獨家許可權，可在中國使用本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關業務的進一步資料－2.知識產權－(c)本集團獲特許權的商標」一節所載的所有商標，而毋須支付版權費或費用。商標特許權協議自2016年4月8日開始為期3年。

我們一直就我們多年來進行的業務使用上述商標。因此，為了維持我們一貫的市場形象，我們在上市後將繼續使用有關商標。

由於我們並無就該商標特許權協議應付任何代價，其項下擬進行的交易構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章所載的申報、公告及獨立股東批准的規定。

關連交易

非豁免持續關連交易

工程施工合作框架協議

交易詳情

在我們日常業務過程中，南京惠智自2011年起一直是我們的分包商，向本集團提供建築服務。於往績記錄期內，南京惠智根據一連串建築合同為我們若干房地產項目提供建築服務。

南京惠智於2016年4月8日與本公司、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍及儋州雙聯訂立工程施工合作框架協議，主要條款載列如下：

訂約方	:	本公司 三亞鳳凰新城 三亞鳳凰水韻 海南南海翔龍 儋州雙聯 南京惠智（作為分包商）
日期	:	2016年4月8日
期限	:	工程施工合作框架協議自上市日期起生效，直至2018年12月31日止
將提供的服務	:	南京惠智已同意，若經過有關招標程序後獲選，將根據南京惠智與我們不時簽訂的建築合同，向我們提供建築服務。
建築費用及付款條款	:	將在南京惠智與我們不時訂立的建築合約中列明。

關連交易

過往交易金額

下表載列我們於往績記錄期內就南京惠智所提供建築服務而產生的總建築費用：

(人民幣千元)		
截至12月31日止年度		
2013年	2014年	2015年
220,274	225,699	247,054

以上建築費用佔我們於同期間的總建築成本約34.5%、29.1%及32.1%。

年度上限

(i) 現有未完成建築項目／項日期

於最後實際可行日期，南京惠智已向我們承接10項未完成的建築項目／項日期。作為建築服務一部分，南京惠智於往績記錄期內為我們採購部分建築材料，而有關採購金額以往及將來均一直計入我們已付及應付予南京惠智的總建築費用內。

截至2018年12月31日止三年度各年，南京惠智承接的10項未完成建築項目／項日期詳情，以及我們根據所簽立的建築合同就該等項目／項日期應付予南京惠智的估計建築費用金額如下：

		我們應付予南京惠智的估計建築費用金額 (人民幣千元)		
		截至12月31日止年度		
項日期	發展階段	2016年	2017年	2018年
三亞鳳凰水城左岸	所有樓宇工程已竣工並 於完成室內裝修及 園景工程後可供交付	35,696	38,278	16,412

以上估計建築費用金額佔本集團於截至2015年12月31日止年度就現有未完成建築工程／項日期所估計的建築成本預算約83%、66%及48%。

關連交易

(ii) 新建築項目

待符合(i)相關中國法律法規的甄選建築公司的規定及(ii)本節下文「建築公司的甄選程序」一段所載招標程序下的甄選準則後，預期本集團可繼續委聘南京惠智為我們某些新房地產項目提供建築服務。就我們尚未選擇建築公司的新建築工程而言，為了確保我們獨立於南京惠智及楊先生，我們將增加服務供應商，委聘其他獨立建築公司為我們的新建築項目提供服務。

按照我們的業務策略，並考慮到我們預期進行的新房地產發展項目（尤其是預期(i)2016年底三亞鳳凰水城南岸二期及(ii)2017年初儋州鳳凰水城開始施工）及預期通脹增幅及建築材料的成本，我們截至2018年12月31日止三年度就新建築項目應付予南京惠智的估計建築費用載列如下：

我們就新建築項目應付予南京惠智的 估計建築費用金額 (人民幣千元)		
截至12月31日止年度		
2016年	2017年	2018年
22,041	377,862	485,310

年度上限總額

根據以上所載我們日後就現有未完成建築項目／項日期及新建築項目應付予南京惠智的估計建築費用金額，我們於截至2018年12月31日止三年度各年應付予南京惠智的估計建築費用總額如下：

年度上限 (人民幣千元)		
截至12月31日止年度		
2016年	2017年	2018年
52,674	414,340	501,722

上述年度上限分別佔截至2016年、2017及2018年12月31日止年度的估計建築成本預算總額約35%、33%及30%，主要是與三亞鳳凰水城南岸二期的建築成本有關。於2018年12月31日後，本集團在甄選建築承包商時將繼續採取企業管治措施，並不時審核建築承包商名單，以評估與其他第三方建築承包商的合作關係。

定價政策

建築費用乃經參考類似建築服務的市價及經考慮南京惠智的經驗、服務條款及提供的預期質量後釐定。為確認現行市價及確保南京惠智提供的服務條款不遜於本集團

關連交易

獲其他獨立第三方提供者，本集團將從經我們篩選及批准的其他獨立服務供應商獲得可比服務的報價，以釐定是否可及時獲得具可比質量的可行選擇。

建築公司的甄選程序

根據《招標投標法》及《工程建設項目施工招標投標辦法》，招標分為公眾招標及邀請招標兩類。我們所有招標均以邀請招標方式作出。

就邀請招標而言，我們將向具備承接建築項目的能力並具有良好聲譽和信譽的最少三名指定法人或其他機構發出招標邀請。

根據有關中國法律法規的規定，對於必須就建築工程進行招標的項目而言，若提交標書的投標者少於三名，招標人應在分析招標失敗的原因後進行新招標，並依據法律採取相應措施。若新招標的投標者數目仍少於三名，則招標人可在獲主管當局批准後（倘該項目為須經批准的建築項目）決定不再進行招標，或可自行決定不再就其他建築項目進行招標。

鑒於南京惠智在完成大型項目發展方面擁有豐富的行業經驗，加上南京惠智向我們提供高質量的建築工程，我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，繼續委聘南京惠智為我們的物業項目提供建築服務符合本集團及股東的整體利益，惟南京惠智須已符合(i)相關中國法律法規的甄選建築公司的規定及(ii)本節上文「建築公司的甄選程序」一段所載招標程序下的甄選準則。

我們董事（包括獨立非執行董事）相信，南京惠智現時向本集團提供的建築服務是在一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

我們就個別項目甄選潛在投標者（包括南京惠智）時，我們考慮（其中包括）以下因素：它們的費用報價、建築工程質素、是否符合施工進度表、所持有的資格許可證類別以及它們管理團隊的規模及組成。

於往績記錄期內，南京惠智就我們的房地產發展項目提供的費用報價與市場上其他建築承包商所提供者相若，並無重大差別。

關連交易

若非費用報價處於合理範圍，則未必會選用投標者，加上南京惠智提供的條款不遜於其他獨立第三方建築公司所提供的條款，且考慮到南京惠智所提供的整體條款及服務，董事認為於往績記錄期內南京惠智向本集團提供的建築服務符合一般商業條款。

基於過去參與我們物業項目投標程序的潛在投標者名單，預期若南京惠智不再就我們日後的物業項目提供建築服務而提交標書，將會有其他可供選用的相若建築公司為本集團提供建築服務。

上市規則的涵義

根據工程施工合作框架協議的建議年度上限，由於根據上市規則最少其中一項適用百分率超過25%但低於100%，因此據此擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

有關工程施工合作框架協議的企業管治

我們的董事認為，就上市後上述與南京惠智的持續關連交易而言，獨立股東的權益將得到充分保障，原因如下：

(i) 甄選流程的獨立性

於上市後，本集團將採納具有以下特點的獨立機制，以規管及監察潛在投標人的甄選流程：

- (a) 由獨立非執行董事委任並向獨立非執行董事負責的成員組成的內部招投標審核委員會，將負責審查招標的條款及條件，其亦須遵守相關法律法規的規定。內部招標審核委員會成員將包括本集團招標及採購部門主管和有關項目總經理。獨立非執行董事於委任內部招標審核委員會成員時，將以本集團的執行董事及相關高級管理層的提名為基準；

關連交易

- (b) 內部招標審查委員會將就每個項目釐定物色潛在投標人的客觀標準（如建築工程價格、質量、項目規模、施工進度表及其他所需服務），而各項標準須經由內部招投標審核委員會核准；
- (c) 相關項目公司將聯絡合資格潛在投標人，並規定彼等提供有關資格、行業經驗及其管理團隊規模及成員組合的資料；及
- (d) 相關項目公司將負責按照內部招投標審核委員會制定的指定標準，編製合資格潛在投標人名單，而相關項目公司將向三至五間合資格投標人提交招標申請文件。

倘南京惠智於上述甄選流程後獲選為其中一間潛在建築公司，而其向相關項目建築公司提交填妥的招標申請文件，相關項目公司將提交南京惠智的招標申請文件予內部招投標審核委員會審批。內部招投標審核委員會將僅在南京惠智於相關項目將位處的相關市場具有競爭優勢時，方會批准南京惠智的申請。

投標人須向我們或其所委任的招標代理提交招標文件。由我們設立的評審委員會負責審閱招標。就須根據適用中國法律法規進行招標的項目而言，評審委員會須由我們的代表以及科技及金融界別的專家組成。根據相關中國法律法規規定，評審委員會內專家成員的人數須為不少於五名的單數，而科技及金融界別的專家不得少於成員總數三分之二。根據《評標專家和評標專家庫管理暫行辦法》，專家庫須包括最少500名行業專家，而該等行業專家有權根據相關規則獨立評審投標而不受任何干預。根據相關地方招標法律法規，專家庫的行業專家須具備若干資格，例如行業專家須於相關專業領域擁有最少八年經驗、能夠公平、誠實及忠誠地履行職責，且對中國及地方城市的建築投標法律、規例、規則及辦法有深入認識。根據《工程項目建設施工招標投標辦法》，倘經選定的行業專家被發現有利益衝突，則彼將被取代。評審委員會將揀選兩至三名投標人向我們作出推薦，而我們將有權按其對每名潛在投標人得分的獨立評審，向中標的投標人授予建築合約。

關連交易

(ii) 對南京惠智提供的建築服務進行獨立審查

此外，經過上述招標及甄選程序後，我們亦已制訂下列程序，以監察南京惠智進行的建築工程的質量（倘其獲選為本集團提供建築服務）：

- (a) 每月向獨立非執行董事提供由獨立認可工程監督公司所編製有關施工進度及建築服務質量的報告，而本公司將採納獨立非執行董事的意見及建議；及
- (b) 倘南京惠智擬修改建築合約規定的工程範圍、施工進度表及其他相關資料，則須經內部招標審查委員會書面批准。

我們的董事相信，上述甄選及審查機制將確保工程施工合作框架協議的條款為正常商業條款，並符合本公司及獨立股東的整體最佳利益。除了上述甄選及審查機制外：

- (i) 楊先生將於本公司董事會會議上就南京惠智與本集團之間的工程施工合作框架協議項下的交易放棄投票；
- (ii) 除大多數獨立非執行董事明確要求外，楊先生將不會參與招標程序中的任何階段；
- (iii) 本集團與南京惠智之間的工程施工合作框架協議須遵守上市規則第14A章的規定，尤其須遵守上市規則第14A.36條有關非豁免持續關連交易的獨立股東批准的規定；
- (iv) 南京惠智與本集團之間的工程施工合作框架協議的條款將由獨立非執行董事每年作出檢討，而根據上市規則規定，彼等須向股東披露有關該等交易的意見；
- (v) 核數師就本集團與南京惠智進行的所有交易每年向獨立非執行董事提交報告，有關報告的內容須遵守上市規則第14A.55條的規定；
- (vi) 根據上市規則第14A.58條，南京惠智已承諾讓核數師充份查閱其記錄，以按照上市規則第14A.58條的規定就與南京惠智進行的關連交易出具報告；及
- (vii) 我們於相關財政年度年報內將載有相關機制的概要，並會就該等機制於同期的運作方式作出適當披露。

關連交易

申請豁免

根據上市規則第14A章，本節內上述「非豁免持續關連交易」一段所述的交易構成我們的持續關連交易，須遵守申報、年度檢討、公告及獨立股東批准的規定。

就該等持續關連交易而言，我們已向聯交所申請而聯交所已授出豁免，豁免我們於截至2018年12月31日止三個財政年度內嚴格遵守上市規則的公告及獨立股東批准規定，條件是於各財政年度持續關連交易的總值不得超出（上文所述）相關上限所載的相關年度上限金額。

獨家保薦人及董事意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，且獨家保薦人認同，本節內上文「非豁免持續關連交易」一段所述所有持續關連交易已及將繼續：(i)於日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。獨家保薦人及我們的董事（包括獨立非執行董事）亦認為，該等非豁免持續關連交易的每個建議年度上限（如適用）屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

我們董事會由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關我們董事會成員的資料：

姓名	年齡	董事委任日期	加盟本集團年份	在本公司的現職	主要職責	與本公司其他董事及／或高級管理人員及／或主要或控股股東的關係
楊先生	54	2015年 8月31日	2007年	執行董事兼 董事會主席	負責本集團整體策 略規劃	與周莉女士同居 儼如配偶
黃安南先生 . .	47	2016年 4月12日	2015年	執行董事 兼行政總裁	負責本集團整體管 理	不適用
周莉女士	34	2016年 4月12日	2007年	執行董事	負責本集團營銷管 理	與楊先生同居儼如 配偶
范文燦女士	39	2016年 4月12日	2007年	執行董事	負責本集團營運 發展	不適用
王培先生	42	2016年 4月12日	2015年	非執行董事	向董事會提供意見	不適用
李忠先生	46	[●]	[●]	獨立非執行董事	負責獨立監察管理 層及向董事會提供 獨立意見	不適用
鄂俊宇先生 . .	45	[●]	[●]	獨立非執行董事	負責獨立監察管理 層及向董事會提供 獨立意見	不適用
陳世敏博士	57	[●]	[●]	獨立非執行董事	負責獨立監察管理 層及向董事會提供 獨立意見	不適用

董事及高級管理層

執行董事

楊敏先生，54歲，為本集團創辦人及策略領導人，以及執行董事兼主席，於2015年8月31日獲委任為董事，並於2016年4月12日調任為執行董事。楊先生為提名委員會主席。楊先生亦為頂豐、中嘉（香港）、正時及中澤（香港）的董事，該等公司均為本公司的附屬公司。楊先生負責本集團整體策略規劃，1998年12月畢業於中國中共中央黨校，主修經濟及管理。他擁有約21年建設及房地產管理經驗。他獲得2007年度中國房地產最具影響力人物、1998-2007中國房地產改革十年十大貢獻人物及2007年財富中國房地產誠信經營傑出企業家等稱號。楊先生於1995年7月至2004年11月期間擔任中惠（南京）房地產開發有限公司（一家於中國成立的公司，乃從事商用物業及配套服務的開發及建設以及自建商用物業的銷售）董事會主席。

楊先生曾於下表所示公司解散及／或被撤銷營業執照前擔任相關公司的董事、主席或法定代表：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	緊接解散及或／撤銷 營業執照前的主要			解散及／或 撤銷營業執照的年份
		業務活動	職位	狀況	
南京中惠園林 工程有限公司	中國	暫無營業	法定代表及 執行董事	解散及註銷	2004年
申爾（南京）計算機 系統工程有限公司	中國	暫無營業	法定代表及主席	撤銷營業執照	2003年
香港新概念投資 有限公司	香港	暫無營業	董事	解散及註銷	2006年

申爾（南京）計算機系統工程有限公司的營業執照由於其在終止業務後未能根據相關中國法例進行所需的年度檢查而於2003年被撤銷。楊先生亦確認，以上所述兩家公司註銷／吊銷時該等公司有償還能力及他並沒有因該等公司的註銷／吊銷而引致任何債務及／或責任，其註銷／吊銷對集團並沒有任何不利影響。

楊先生與我們其中一名執行董事周莉女士聲明為同居儼如配偶，並育有一名女兒。

董事及高級管理層

黃安南先生，47歲，於2016年4月12日獲委任為執行董事並於〔●〕獲委任為我們薪酬委員會成員。黃先生亦於〔●〕獲委任為本集團首席執行官。黃先生亦為三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻及海南南海翔龍總經理，該等公司均為本公司的附屬公司。黃先生負責本公司整體管理。黃先生於1991年7月獲中國吉林大學頒發工學學士，主修包裝工程。他已修畢中國長江商學院高級管理人員工商管理碩士課程，並於2010年9月獲中國長江商學院頒發高級管理人員工商管理碩士學位。於加盟本集團之前，他曾任職北京金隅嘉業房地產開發公司（為北京金隅股份有限公司的附屬公司，而北京金隅股份有限公司為一家股份有限公司，其A股及H股分別於上海證券交易所上市（股份代號：601992）及聯交所主板上市（股份代號：2009）），先後於1992年8月至1995年9月出任甘露園小區開發辦公室科員；於1995年9月至1996年10月出任東六里屯開發辦公室項目經理；於1996年10月至2004年12月出任副總經理；於2004年12月至2006年1月出任常務副總經理；及於2006年1月至2015年3月出任執行董事及總經理。

黃先生曾於下表所示公司解散前擔任相關公司的法定代表、主席及總經理：

公司名稱	成立地點	緊接解散前的主要		狀況	解散年份
		業務活動	職位		
北京金隅昭德置業有限公司	中國	暫無營業	法定代表、 主席及總經理	解散及註銷	2013年

黃先生確認，以上所述公司註銷時該公司有償還能力及他並沒有因該公司的註銷而引致任何債務及／或責任，其註銷對集團並沒有任何不利影響。

董事及高級管理層

周莉女士，34歲，於2016年4月12日獲委任為執行董事，並於〔●〕獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。周女士亦為連雲港隆基置業董事及三亞惠新貿易總經理，及三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻及海南南海翔龍副總經理，該等公司均為本公司的附屬公司。周女士於2005年12月至2008年12月期間攻讀南京大學中荷國際工商管理教育中心舉辦的工商管理碩士遙距課程，並於2008年12月獲馬斯特里赫特管理學院頒發工商管理碩士學位。於加盟本集團之前，她於2000年3月至2004年9月獲委任為中惠（江蘇）裝飾園林工程有限公司副經理，並於2004年10月至2007年7月獲委任為中惠工程產業集團主席。

周女士曾於下表所示公司各自解散及／或被撤銷營業執照前擔任相關公司的法定代表人、主席或董事：

公司名稱	成立地點	緊接解散前的 主要業務活動	職位	狀況	解散及／或 撤銷營業執照的年份
北京泰銀恒投資 有限公司.....	中國	暫無營業	董事	解散及註銷	2015年
馬鞍山中惠電子 科技有限公司.....	中國	暫無營業	法定代表	撤銷營業執照	2008年
中惠（連雲港） 基礎建設開發 有限公司.....	中國	暫無營業	主席	解散及註銷	2009年

由於馬鞍山中惠電子科技有限公司未能通過相關中國規例所規定的年度檢查，其營業執照於2008年被撤銷。周女士確認，以上所述公司註銷／吊銷時該等公司有償還能力及她並沒有因該等公司的註銷／吊銷而引致任何債務及／或責任，其註銷／吊銷對集團並沒有任何不利影響。

周女士與主席及我們其中一名執行董事楊先生聲明為同居儼如配偶，並育有一名女兒。

董事及高級管理層

范文燧女士，39歲，於2016年4月12日獲委任為執行董事。范女士自2007年9月3日起擔任本集團運營總監及副總經理。范女士為三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、三亞中澤凱及儋州雙聯董事長，以及連雲港泰盛發展、連雲港隆基置業、海南南海翔龍營運發展部及三亞惠新貿易的副總經理，該等公司均為本公司的附屬公司。范女士於1996年畢業於中國陝西對外服務培訓學院涉外文秘專業。范女士於2005年5月獲中國財政部認可為中級會計師。在加入本集團之前，范女士於2005年11月至2007年2月在海南新佳旅業有限公司擔任總經理助理。

范女士曾於下表所示公司解散前擔任該公司的董事：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	緊接解散前的主要 業務活動	職位	狀況	解散年份
三亞鳳凰海苑投資 有限公司	中國	暫無營業	董事	解散及註銷	2015年

范女士確認，以上所述公司註銷時該公司有償還能力及她並沒有因該公司的註銷而引致任何債務及／或責任，其註銷對集團並沒有任何不利影響。

非執行董事

王培先生，42歲，於2016年4月12日獲委任為非執行董事。王先生負責向董事會提供意見。王先生於1997年7月獲中國北京大學頒發經濟學士學位，主修國際經濟。於加盟本集團之前，王先生於2001年9月至2002年5月出任南京萬科置業有限公司總經理辦公室行政主管；於2002年5月至2003年8月出任人力資源部人事專員；於2003年8月至2008年5月出任南京萬科總經理辦公室主任。王先生亦曾任職翠屏國際控股有限公司，並先後於2008年5月至2009年12月出任人事行政中心總監；於2010年1月至2012年10月出任南京築城置業發展有限公司總經理；於2012年10月至2013年10月出任南京區域公司副總經理；於2014年6月至2015年4月出任寧南城市公司副總經理；及自2015年5月起出任中惠金融控股（深圳）有限公司的上海公司副總經理。

董事及高級管理層

王先生曾於下表所示公司解散前擔任相關公司的董事：

公司名稱	成立地點	緊接解散前的主要		狀況	解散年份
		業務活動	職位		
南京新富倉置業顧問諮詢有限公司.....	中國	暫無營業	董事	解散及註銷	2001年
中惠(馬鞍山)房地產開發有限公司.....	中國	暫無營業	董事	解散及註銷	2012年

王先生確認，以上所述公司註銷時該等公司有償還能力及他並沒有因該等公司的註銷而引致任何債務及／或責任，其註銷對集團並沒有任何不利影響。

獨立非執行董事

李忠先生，46歲，於〔●〕獲委任為獨立非執行董事，並於〔●〕獲委任為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他於1994年7月畢業於中國同濟大學建築系建築學專業。自2013年11月，他已為北京城市發展研究院專家委員會副主任。他自2015年5月出任中國建築學會建築師分會建築策劃專委會顧問委員。

於加盟本集團之前，李先生自2003年6月出任華高萊斯國際地產顧問(北京)有限公司董事總經理，亦自2015年5月獲委任為坤鼎投資管理集團股份有限公司(一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，股份代號：833913)的獨立董事。

鄂俊宇先生，45歲，於〔●〕獲委任為獨立非執行董事，並於〔●〕獲委任為薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。鄂先生於2006年8月獲中國長江商學院頒授高級管理人員工商管理碩士學位。鄂先生自2009年6月獲委任為北京華府盛世置業投資管理有限公司董事，並任職至今。鄂先生於2005年8月獲授「中國房地產青年領袖」稱號，亦於2014年1月獲授「2013-2014中國房地產功勳人物」名銜。

董事及高級管理層

鄂先生曾於下表所示公司解散前擔任相關公司的董事及／或總經理：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	緊接解散前的主要 業務活動	職位	狀況	解散及／或 撤銷營業執照的年份
北京千秋基業投資顧問 有限公司.....	中國	暫無營業	董事及總經理	解散及註銷	2008年
天龍（香港）國際投資 集團有限公司.....	香港	暫無營業	董事	撤銷營業執照 而解散	2002年
華府資本（香港）投資 控股有限公司.....	香港	暫無營業	董事	解散及註銷	2014年

鄂先生確認，以上所述公司註銷／解散時該等公司有償還能力及他並沒有因該等公司的註銷／解散而引致任何債務及／或責任，其註銷／被撤銷營業執照對集團並沒有任何不利影響。

陳世敏博士，57歲，於〔●〕獲委任為獨立非執行董事，並於〔●〕獲委任為審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。陳博士畢業於中國上海財經大學，分別於1983年1月及1985年10月取得經濟學學士學位及碩士學位，其後於1992年8月取得美國喬治亞大學的哲學博士學位。彼於2008年1月9日獲美國管理會計師公會的美國註冊管理會計師協會確認為註冊管理會計師。

陳博士現任中歐國際工商學院的會計學教授、副教務長及工商管理學碩士課程主任。陳博士亦曾於2014年6月26日獲上海市研究生教育學會及上海市學位委員會辦公室委任為上海工商管理專業學位研究生教育指導委員會委員，並於2015年4月獲委任為美國管理會計師協會上海浦東分會的名譽主席。

陳博士於2008年6月獲委任為上海東方明珠（集團）股份有限公司（之前於上海證券交易所上市的已除牌公司，股份代號：600832）的獨立非執行董事，並自2015年6月起獲委任為上海東方明珠新媒體股份有限公司（於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600637）的獨立非執行董事；自2013年7月起獲委任為珠海華發實業股份有限公司（於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600325）的獨立董事，自2011年1月起獲委任為浙江我武生物科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：300357）的獨立董事；及自2009年11月至2016年3月擔任杭州順網科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：300113）的獨立董事；自2007年6月8日起獲委任為中國高速傳動設備集團有限公司（於聯交所上市的公司，股份代號：658）的獨立非執行董事，及自2010年8月19日起獲委任為賽晶電力電子集團有限公司（於聯交所上市的公司，股份代號：580）的獨立非執行董事。

董事及高級管理層

陳先生曾於下表所示公司解散前擔任相關公司的獨立非執行董事：

公司名稱	成立地點	緊接解散前的主要		職位	狀況	解散年份
		業務活動				
上海東方明珠(集團) 股份有限公司	中國	暫無營業		董事	解散及註銷	2015年

陳先生確認，以上所述公司註銷時該公司有償還能力及他並沒有因該公司的註銷而引致任何債務及／或責任，其註銷對集團並沒有任何不利影響。

根據上市規則第13.51(2)條所作披露

除上文披露者外，各董事確認，就彼等而言，(i)於最後實際可行日期前三年內並無在其證券於香港及／或海外上市的任何證券市場上市的任何公眾公司擔任任何其他董事職務；(ii)於最後實際可行日期並無在本公司或本集團任何成員公司擔任其他職位；(iii)除本文件附錄五「法定及一般資料－C.有關主要股東、董事及專家的進一步資料－1. 權益披露」一節所披露外，各董事並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何股份權益；(iv)並無有關董事的其他資料應根據上市規則第13.51(2)條披露；及(v)就董事經作出一切合理查詢後所悉及所信，並無有關我們董事委任的其他事項需提請我們股東垂注。

董事及高級管理層

高級管理層

姓名	年齡	加盟本集團年份	在本公司的現職	獲委任現職的日期	主要職責
吳莉娟女士 ..	40	2013年	財務管理部總監	2013年1月	負責本集團財務管理
梁偉峰先生 ..	45	2015年	公司秘書	〔●〕	財務規劃、財務風險管理、財務申報、庫務及公司秘書工作

吳莉娟女士，40歲，自2013年1月起擔任本集團財務管理部總監。吳女士亦為連雲港泰盛發展、連雲港隆基置業、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍及三亞惠新貿易財務總監，以及南京嘉沛總經理，該等公司均為本公司的附屬公司。吳女士於2013年6月獲取由中國南京政治學院授予的經濟學學士學位，主修經濟與行政管理。吳女士於2011年10月獲江蘇省人力資源和社會保障廳認可為高級會計師。吳女士於1994年8月至2001年8月在南京大地建設集團擔任財務會計職務，並於2002年7月至2004年10月在南京華寧市政工程有限公司擔任財務總監職務。自2005年起至2012年12月，吳女士在翠屏國際先後任職財務經理、財務主任及財務總經理。

梁偉峰先生，45歲，於2015年9月獲委任為本集團的公司秘書。

梁先生於1997年5月畢業於加拿大肯考迪亞大學，獲商業學士學位。他自2002年4月23日及2003年1月1日起分別獲美國註冊會計師協會（華盛頓州）及香港會計師公會認可為執業會計師。其後，梁先生於2013年5月14日成為香港會計師公會資深會員。梁先生於2012年8月修畢北京大學的企業風險管理量化分析高級研修課程，於2014年2月獲亞洲風險與危機管理協會認可為中國的註冊企業風險管理師。

董事及高級管理層

梁先生擁有19年的會計及審計經驗。他由1997年2月至2006年1月在羅兵咸永道會計師事務所（以前為永道會計師事務所）任職，先後擔任助理，然後經歷多次晉升，最後任職高級經理。於2006年1月至2007年12月在永泰地產有限公司（前稱富聯國際有限公司，於聯交所上市的公司，股份代號：369）任職內部審計經理。於2007年12月至2014年2月，梁先生在中國糧油控股有限公司（於聯交所上市的公司，股份代號：606）擔任內部審計總監。自2015年3月至加盟本集團之前，梁先生在昌盛中國地產有限公司任職財務總監。

公司秘書

梁偉峰先生為本公司的公司秘書。其資歷及經驗載於本節上文「高級管理層」一段。

董事及高級管理層薪酬

我們董事及高級管理層的薪酬包括董事袍金、薪金、實物福利及／或酌情花紅，乃參考可比較公司所支付的水平、彼等投入的時間及本集團表現而定。本集團亦就彼等向本集團提供服務或就本集團營運執行職務而必需和合理產生的開支，向彼等作出補償。本集團參考（其中包括）可比較公司的所支付的薪酬及酬金水平、董事各自的責任及本集團表現，定期檢討和釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金待遇。

截至2013年、2014及2015年12月31日止三個財政年度，本公司向董事支付的薪酬分別為人民幣1,396,000元、人民幣1,440,000元及人民幣2,267,000元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度，本公司應向我們高級管理層支付的薪酬分別約為人民幣940,000元、人民幣984,000元及人民幣1,150,000元。截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度，向五名最高薪人士（包括上述2名董事）支付的薪酬總額（包括薪金、實物福利及／或酌情花紅）分別約為人民幣3,067,675元、人民幣2,564,637元及人民幣2,440,833元。

於往績記錄期內，本集團並無向我們任何董事或五名最高薪個別人士支付酬金，作為加入本集團的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於往績記錄期內放棄任何酬金。

根據於本文件日期生效的安排，估計就截至2016年12月31日止財政年度應付予我們董事及高級管理層的酬金分別合共約人民幣4,700,000元及人民幣〔●〕元。

除上文披露者外，本集團並無就往績記錄期支付或應付予我們任何董事或代彼等支付或應付其他款項。

於上市後，薪酬委員會將參考董事的責任、工作量、向本集團投放的時間及本集團的表現，就董事的薪酬及酬金待遇作出檢討及提出建議。

董事及高級管理層

董事委員會

審核委員會

本公司已於〔●〕成立審核委員會，並根據上市規則制定書面職權範圍。審核委員會的主要職責是檢討及監察財務申報程序及內部監控系統、任命及監督外部核數師，並就有關企業管治的事宜向董事會提供意見及作出評論。

本公司的審核委員會包括三名成員，即陳世敏博士、李忠先生及鄂俊宇先生，全部均為我們的獨立非執行董事。陳世敏博士現時擔任審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司於〔●〕成立薪酬委員會，並根據上市規則制定書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是就本公司高級管理層的薪酬作出建議，並向董事會提出有關建議。

本公司的薪酬委員會包括五名成員，即鄂俊宇先生、黃安南、周莉女士、李忠先生及陳世敏博士。鄂俊宇先生現時擔任薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司於〔●〕成立提名委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則的守則條文制定書面職權範圍。提名委員會的主要職責是就填補董事會及／或高級管理層空缺的人選，向董事會提出建議。

本公司的提名委員會包括五名成員，即楊先生、周莉女士、李忠先生、鄂俊宇先生及陳世敏博士。楊先生現時擔任提名委員會主席。

企業管治

本公司致力達至高水平的企業管治，務求保障股東利益。為達到此目標，本公司擬於上市後遵守上市規則附錄14企業管治守則及企業管治報告所載的守則條文。

董事於每個財政年度均會檢討我們的企業管治政策和遵守企業管治守則，並將在上市後在我們的年報內加入企業管治報告，當中會遵從「遵循或解釋」的原則。

董事及高級管理層

合規顧問

我們遵照上市規則第3A.19條的規定，同意在聯交所上市後委任海通國際資本有限公司擔任我們的合規顧問。我們已於上市日期前與合規顧問訂立合規顧問協議，其主要條款如下：

- 合規顧問的任期將自本公司上市日期起至本公司刊發上市日期後首個完整財政年度的財務業績年度報告當日（即寄發本公司截至2017年12月31日止財政年度業績相關的年報日期）或直至協議終止（以較早者為準）；
- 合規顧問會向我們提供若干服務，包括就遵守上市規則及適用法律、規則、守則及指引提供指引及意見，並就持續遵守上市規則及適用法律法規提供意見；
- 本公司將在下列情況下諮詢我們的合規顧問海通國際資本有限公司及（倘需要）尋求意見：
 - (a) 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
 - (b) 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易（包括股份發行及股份購回）時；
 - (c) 本公司擬以有別於本文件所詳述方式使用[編纂]所得款項時，或本公司業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料時；
 - (d) 聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢時；及
- 合規顧問將作為我們與聯交所溝通的渠道。

主要股東

主要股東

就董事所知，於緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並假設[編纂]並無獲行使，下列人士將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的權利的任何類別股本的面值中擁有10%或以上的權益：

本公司

姓名／名稱	身份／權益性質	於2016年4月19日 持有／擁有 權益的股份數目 (附註4)	於2016年 4月19日的 股權百分比 (附註4)	緊隨[編纂] 及[編纂]完成後 持有／擁有權益 的股份數目	緊隨[編纂] 及[編纂] 完成後的股權 百分比(約數)
中嘉(國際)(附註1)	實益擁有人	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
楊先生(附註1及2)	於受控制法團的權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
周莉女士(附註3)	配偶權益	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 楊先生實益擁有中嘉(國際)全部已發行股本。因此，就證券及期貨條例而言，楊先生被視為或被當作於中嘉(國際)持有的[編纂]股股份中擁有權益。楊先生為中嘉(國際)的唯一董事。
2. 在[編纂]股股份中，[編纂]股股份由中嘉(國際)持有，而[編纂]股股份由中澤(國際)持有。楊先生實益擁有中澤(國際)全部已發行股本。因此，就證券及期貨條例而言，楊先生被視為或被當作於中澤(國際)持有的[編纂]股股份中擁有權益。楊先生為中澤(國際)的唯一董事。
3. 楊先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，就證券及期貨條例而言，周莉女士被視為或被當作於楊先生所擁有的股份中擁有權益。
4. 提交申請版本的日期。

除上表所披露者外，我們並不知悉，於緊隨[編纂]及[編纂]完成後，假設[編纂]並無獲行使，任何其他人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須予披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的權利的任何類別股本的面值中擁有10%或以上的權益。

股本

股本

法定股本	面值 港元
<u>2,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元的股份	<u>20,000,000</u>

假設[編纂]並無獲行使，我們於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的股本將載列如下：

於[編纂]及[編纂]完成後已發行或將發行的股份（繳足或入賬列作繳足）：

股份	港元
[編纂] 股於本文件日期已發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

假設[編纂]獲悉數行使，我們於緊隨[編纂]及[編纂]完成後的股本將載列如下：

於[編纂]及[編纂]完成後已發行或將發行的股份（繳足或入賬列作繳足）：

股份	港元
[編纂] 股於本文件日期已發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂] 股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

股本

根據上市規則第8.08條，於上市時及其後任何時候，我們必須維持公眾人士持有我們已發行股本25%的「最低指定百分比」。

最低公眾持股量

本公司全部已發行股本中至少25%必須一直由公眾人士持有。於上市後，[編纂]至少佔本公司已發行股本的25%。

地位

[編纂]及根據[編纂]將予發行的股份將在各方面與本文件所述已發行或將予發行的所有股份具有同等權利，尤其是，可享有於上市日期後按記錄日期就股份宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

[編纂]

根據股東於〔●〕通過的決議案，待本公司的股份溢價賬因根據[編纂]發行[編纂]而取得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬進賬項目下[編纂]港元撥作[編纂]，向於〔●〕營業時間結束時（或按彼等所指示）名列於本公司股東名冊的股份持有人，根據彼等各自持股量的比例，配發及發行合共[編纂]股按面值入賬列作繳足的股份（惟股東概無權獲配發或發行任何零碎股份），而根據該決議案配發及發行的股份，在各方面均與現有已發行股份享有同等權益。

發行股份的一般授權

在本文件「[編纂]的架構－[編纂]的條件」一節所述條件達成的情況下，授予董事一般無條件授權，可配發、發行及處置股份，及作出或授出可能須配發及發行或處置該等股份的[編纂]、協議或購股權，惟以此方式配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份（根據供股、以股代息計劃或類似安排或股東授出的特別授權而發行者除外）的總面值不得超過：

- (a) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的20%（假設[編纂]並無獲行使）；及
- (b) 根據本節「購回股份的一般授權」一段所述給予董事的授權而購回的本公司股本總面值。

股本

該授權不涉及根據供股而將予配發、發行或處置的股份。發行股份的一般授權將一直有效，直至下列最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (b) 大綱及細則或公司法或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (c) 我們的股東於股東大會以普通決議案撤銷或修訂該項授權的時間。

有關該項一般授權的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司的其他資料－3. 唯一股東於〔●〕通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

在本文件「[編纂]的架構－[編纂]的條件」一節所述條件達成的情況下，授予董事一般無條件授權，可行使一切權力購回股份（於聯交所或就此獲證監會及聯交所認可的其他證券交易所上市的股份），而總面值不得超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的10%（假設[編纂]並無獲行使）。

該授權僅涉及在聯交所或我們的股份可能上市的任何其他證券交易所（獲證監會及聯交所就此認可者）進行購回，而有關購回亦須按照一切適用法例及規例以及上市規則的規定進行。相關上市規則的概要載於本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司的其他資料－6. 本公司購回股份」一節。

購回股份的一般授權將一直有效，直至下列最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (b) 大綱及細則或公司法或開曼群島任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (c) 我們的股東於股東大會以普通決議案撤銷或修訂該項授權的時間。

有關該項一般授權的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－有關本公司的其他資料－3. 唯一股東於〔●〕通過的書面決議案」及「法定及一般資料－有關本公司的其他資料－6. 本公司購回股份」兩節。

股本

除[編纂]股權激勵計劃下的激勵股權外，於最後實際可行日期，本集團並無任何未行使的購股權、認股權證、可換股工具或可兌換成股份的類似權利。

須舉行股東大會及類別會議的情況

本公司只有一個類別股份，即普通股，其中各股份與其他股份享有同等權益。

公司法方面，並無法律規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別會議。股東大會或類別會議的召開規定載於公司組織章程細則。因此，我們會按細則規定舉行股東大會，其概要載於本文件附錄四。

[編纂]股權激勵計劃

本集團於2016年1月5日就其高級管理人員的利益採納[編纂]股權激勵計劃。[編纂]股權激勵計劃的主要條款概要載於本文件附錄五「法定及一般資料－D.[編纂]股權激勵計劃」一節。

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「附錄一—會計師報告」)內的合併財務資料和隨附的附註一併閱讀。我們的財務資料乃按照國際財務報告準則編製，而香港財務報告準則在若干重要方面或會與其他司法管轄區的普遍接納會計原則有所分別。閣下應閱覽本集團整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載的資料。除文義另有規定外，本節所載財務資料仍按合併基礎描述。

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

就管理而言，我們有以下兩個須予呈報經營分部：

1. 發展項目

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

2. 儋州一期

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

儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，而儋州雙聯自收購日期起已全面併入本集團的合併財務報表。根據協議，由於本集團並無分享及承擔與儋州一期相關的任何風險及回報，因此儋州一期所產生的損益淨額、淨資產或負債，全部計入本集團合併損益及其他全面收益表內以及合併權益變動表的非控股權益。於2015年12月31日，儋州一期的貿易及其他應付款項為人民幣295.2百萬元，包括(i)應付儋州雙聯其他股東款項人民幣157.6百萬元；(ii)預收款項人民幣73.4百萬元；(iii)貿易應付款項人民幣47.6百萬元；及(iv)其他應付款項人民幣16.1百萬元。經考慮儋州一期的流動資產人民幣400.3百萬元，我們認為，我們須承擔儋州一期產生的任何負債的機會很低。有關該等影響的詳情，請參閱本文件「附錄一—會計師報告」附註2的分部報告。

除另有說明外，本節所載本集團財務資料是指發展項目分部的財務資料。

財務資料

概覽

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

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

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

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

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

財務資料

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

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

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

財務資料

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

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備.....	60,638	56,588	53,581
投資物業.....	—	—	165,180
無形資產.....	789	1,106	977
於聯營公司的權益.....	7,577	5,500	—
於合營企業的權益.....	—	43,000	—
可供出售金融資產.....	1,578	1,578	17
遞延稅項資產.....	73,065	49,371	40,606
	<u>143,647</u>	<u>157,143</u>	<u>260,361</u>
流動資產			
發展中物業.....	5,080,584	5,587,990	3,672,318
持作銷售已落成物業.....	103,954	96,595	1,244,114
貿易及其他應收款項.....	2,105,097	1,141,334	301,287
即期稅項資產.....	129,565	123,727	41,710
受限制現金.....	3,995	2,199	4,074
現金及現金等價物.....	143,997	135,695	142,991
	<u>7,567,192</u>	<u>7,087,540</u>	<u>5,406,494</u>
總資產	<u>7,710,839</u>	<u>7,244,683</u>	<u>5,666,855</u>

財務資料

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

財務資料

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

可報告收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬

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

財務資料

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

財務資料

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

財務資料

呈列基準

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

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

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

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

影響我們表現的主要因素

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

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

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

- 政治結構；
- 中國政府參與及控制的程度；
- 增長率和發展水平；

財務資料

- 資本投資和再投資的水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

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

按合理價格收購合適土地的能力

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

融資的可用性及成本

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

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

預售

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

財務資料

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

我們房地產發展項目的進程

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

經營業務的暫時波動

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

重要會計政策及估計

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

財務資料

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

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

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

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

A. 收入確認

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

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

財務資料

B. 金融工具

(i) 非衍生金融工具

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

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

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

本集團將非衍生金融資產分為以下類別：

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

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

可供出售金融資產包括於實體的股本投資。

(ii) 非衍生金融負債

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

財務資料

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

其他金融負債包括貸款及借款以及貿易及其他應付款項。

(iii) 股本

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

C. 物業發展

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

- 待售發展中物業

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

- 持作銷售已落成物業

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

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

D. 稅項

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

(i) 即期稅項

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

財務資料

(ii) 遞延稅項

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

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

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

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

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

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

E. 財務收入及財務成本

財務收入包括投資資金的利息收入。利息收入於產生時以實際利率法在損益中確認。

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

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

財務資料

合併財務報表

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

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

財務資料

營業額

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

下表載列於往績記錄期內產生的收入：

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

附註：

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

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

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

財務資料

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

銷售成本

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

下表反映我們於往績記錄期內出售物業的成本組成部分及各部分的單位成本：

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

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

財務資料

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

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

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

間接成本。間接成本指項目管理團隊產生的成本及分配予特定項目的其他間接成本。

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

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

財務資料

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

毛利

下表載列我們於往績記錄期內的毛利總額及毛利率：

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

財務資料

銷售及分銷開支

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

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

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

財務資料

行政開支

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

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

其他收入及其他開支

其他收入

其他收入包括沒收客戶按金及補助收入：

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

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

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

財務資料

其他開支

於往績記錄期，其他開支細分如下：

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

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

財務收入

財務收入指銀行存款及應收關聯方計息款項的利息收入。

財務成本

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

財務資料

所得稅

下表載列所示期間的所得稅開支的細分：

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

企業所得稅

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

土地增值稅

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

香港利得稅

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

開曼群島所得稅

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

經調整溢利／（虧損）淨額

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

財務資料

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

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

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

附註：財務收入及財務成本指與集團內公司間貸款相關者。

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

財務資料

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度的比較

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

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

附註：

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

財務資料

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

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

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

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

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

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

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

財務資料

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

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

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

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

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

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

財務資料

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

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

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

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

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

財務資料

截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較

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

項目	截至12月31日止年度									
	交付的		2013年			交付的		2014年		
	建築面積 ⁽¹⁾	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價	銷售成本	每平方米 平均成本 ⁽³⁾	建築面積*	收入 ⁽²⁾	每平方米 平均售價	銷售成本	每平方米 平均成本 ⁽³⁾
平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣	人民幣千元	人民幣千元	平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣	人民幣千元	人民幣千元	
三亞鳳凰水城南岸一期.....	9,058	192,451	21,247	116,583	12,870	40,675	790,369	19,431	401,837	9,879
低層公寓.....	1,926	61,797	32,085	47,644	24,737	169	5,913	34,988	4,188	24,781
多層公寓.....	-	-	-	-	-	90	930	10,333	935	10,389
高層公寓.....	7,132	130,654	18,319	68,939	9,666	40,416	783,526	19,387	396,714	9,816

附註：

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

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

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

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

財務資料

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

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

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

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

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

財務資料

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

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

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

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

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

財務資料

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

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

流動資產淨值

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

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

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

財務資料

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

若干表內項目

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

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備.....	58,057	54,707	52,644
投資物業.....	—	—	165,180
無形資產.....	789	1,081	977
於聯營公司的權益.....	7,577	5,500	—
於合營企業的權益.....	—	43,000	—
可供出售金融資產.....	1,578	1,578	17
遞延稅項資產.....	65,586	37,114	29,515
	<u>133,587</u>	<u>142,980</u>	<u>248,333</u>
流動資產			
發展中物業.....	4,703,111	5,163,692	3,672,318
持作銷售已落成物業.....	103,954	96,595	917,095
貿易及其他應收款項.....	1,965,898	1,047,290	244,694
即期稅項資產.....	125,868	116,712	36,144
受限制現金.....	3,995	2,199	4,074
現金及現金等價物.....	40,750	123,438	131,906
	<u>6,943,576</u>	<u>6,549,926</u>	<u>5,006,231</u>
總資產	<u>7,077,163</u>	<u>6,692,906</u>	<u>5,254,564</u>

財務資料

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

發展中物業

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

下表載列按所示日期的項目或項目階段劃分的發展中物業價值：

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

財務資料

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

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

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

持作銷售已落成物業

下表載列以項目劃分的持作銷售已落成物業於所示日期的價值細分：

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

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

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

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

財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列我們貿易及其他應收款項於報告期末的分析：

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

應收第三方款項

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

賬齡分析

於報告期末，貿易應收款項於其獲確認之日的賬齡分析如下：

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

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

財務資料

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

應收關聯方款項

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

向承包商支付的預付款

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

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

預付營業稅及其他稅項

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

財務資料

貿易及其他應付款項

我們於往績記錄期內財政期間完結日的貿易及其他應付款項概述如下：

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

貿易應付款項

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

下表載列根據確認貿易應付款項日期所作的貿易應付款項賬齡分析：

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

財務資料

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

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

週轉期

下表載列我們於往績記錄期的貿易應付款項週轉期：

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

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

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

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

財務資料

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

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

物業、廠房及設備

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

於聯營公司的權益

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

財務資料

於合營企業的權益

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

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

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

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

銀行貸款及借貸

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

財務資料

本集團須支付的即期及非即期借貸如下：

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

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

銀行貸款以下列資產作抵押：

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

財務資料

債項及或然負債

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

銀行貸款及借款

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

下表載列於所示日期我們的未償還銀行貸款細分：

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

本集團即期及非即期借款的還款情況如下：

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

財務資料

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

銀行貸款以下列資產作抵押：

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

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

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

財務資料

於2016年1月26日，我們與中國工商銀行股份有限公司海南分行訂立框架協議，內容關於人民幣3,500百萬元的五年期有抵押銀行貸款融資以進行項目發展（當中人民幣2,000百萬元由三亞鳳凰新城應用；人民幣500百萬元由南海翔龍應用；及人民幣1,000百萬元由儋州雙聯應用）。該銀行貸款融資於最後實際可行日期仍未支取。

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

我們現有銀行貸款融資的主要契諾包括：

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

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

財務資料

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

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

債項

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

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

或然負債

(a) 按揭融資的擔保

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

財務資料

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

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

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

(b) 就關聯方或第三方的銀行貸款作出的抵押

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

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

財務資料

訴訟

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

資產負債表外承擔及安排

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

承擔

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

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

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

重大關聯方交易

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

財務資料

(a) 與關聯方的交易金額

以下為往績記錄期內與控股股東所控制的關聯方進行的交易概要：

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

附註：

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

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

財務資料

(b) 與關聯方的結餘

於2013年、2014年及2015年12月31日與關聯方的結餘詳列如下：

應收關聯方款項

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

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
<i>預付款：</i>			
南京中惠建築 (附註4)	964	—	—
南京惠智 (附註4)	14,758	713	87,443
南京博肯 (附註5)	5,171	1,329	1,329
南京天惠 (附註5)	98	98	98
南京惠耀裝飾公司 (附註4) . .	—	480	—
南京迪壘 (附註4)	—	—	49
	<u>20,991</u>	<u>2,620</u>	<u>88,919</u>

附註：

1. 該金額乃與關聯方進行集資活動而產生的結餘。
2. 該金額乃我們為方便說明代表關聯方作出的付款。
3. 該金額乃為了進行各項業務活動而向員工墊支的現金。
4. 該金額乃就關聯方提供建築服務而預付的款項。
5. 該金額乃就關聯方提供廣告及諮詢服務而預付的款項。
6. 該金額人民幣5百萬元主要指就尚未實現的潛在收購會所代表楊先生向范文燄女士的墊款，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
南京迪壘.....	1,326	1,325	1,236
樂山惠智.....	—	450	450
南京博肯.....	515	—	—
日朗景觀設計有限公司.....	400	—	—
	<u>335,248</u>	<u>541,301</u>	<u>275,011</u>
非貿易相關：			
應付以下公司的其他應付款項：			
中惠南京（附註1）.....	—	—	328,019
中惠（中國）置業（附註2）.....	13,676	13,676	13,676
南京中萬凱（附註2）.....	—	11,760	—
蘇州翠屏（附註2）.....	343	343	343
連雲港惠柯（附註2）.....	49	56	36
南京恒誼信業（附註2）.....	20,000	20,000	—
南京惠智（附註2）.....	3,872	17,983	—
中惠（海南）（附註2）.....	1,479	1,479	—
南京嘉協（附註2）.....	4,900	4,900	4,900
其他.....	31,211	31,294	58,779
南京三龍（附註2）.....	45,750	20,536	22,993
其他.....	31,211	31,294	58,779
應付以下公司的股息：			
中惠南京.....	—	489,630	489,630
	<u>121,280</u>	<u>611,657</u>	<u>918,376</u>

附註：

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

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

財務資料

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

(c) 就關聯方的銀行貸款抵押發展中物業

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

就關聯方的銀行貸款抵押的發展中物業已於2015年12月31日獲悉數解除。

(d) 關聯方擔保的負債

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

關聯方就本集團的銀行貸款及借款作出的擔保已於2015年12月31日獲解除。

流動資金及資本資源

流動資金來源

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

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

財務資料

現金流

下表載列節選自所示期間的合併現金流量表（不包括儋州一期）的現金流數據。

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

財務資料

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

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

經營活動產生的現金流

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

財務資料

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

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

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

投資活動所得現金流

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

財務資料

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

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

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

融資活動所得現金流

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

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

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

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

財務資料

營運資金

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

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

營運資金的充足性

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

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

市場風險

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

信貸風險

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

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

財務資料

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

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

本集團因貿易及其他應收款項產生的信貸風險的其他量化披露載於附註20。

流動資金風險

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

金融負債的到期日分析詳情於本文件附錄一會計師報告附註23及44中披露。

利率風險

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

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

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

財務資料

主要財務比率

下表載列於下列期間或所示日期的若干財務比率概要：

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

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

股本回報率

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

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

流動比率

流動比率是於各財政期末以流動資產除以流動負債計算得出。

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

資本負債比率

資本負債比率是以總債項除以股本總額計算得出。總債項包括計息銀行及其他借款。

財務資料

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

淨負債對股本比率

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

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

敏感度分析

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

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

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

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

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

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

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

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

附註：

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

財務資料

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

物業權益及物業估值

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

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

本文件附錄一所載下列物業 於2015年12月31日的賬面淨值：	人民幣千元
投資物業.....	165,180
持作銷售物業.....	1,244,114
發展中物業.....	3,672,318
	<u>5,081,612</u>
加：添置.....	2,000
加：投資物業公平值變動.....	(180)
物業於2016年1月31日的賬面淨值（未經審核）.....	<u>5,083,432</u>
重估盈餘（附註）.....	<u>2,791,568</u>
本文件附錄三物業估值報告所載物業 於2016年1月31日的市值.....	<u><u>7,875,000</u></u>

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

財務資料

股息及股息政策

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

於2015年12月31日，並無可供分派予我們權益持有人的儲備。

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

[編纂]

近期發展

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

財務資料

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

報告期後事項

1. 集團重組

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

2. [編纂]

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

3. [編纂]股權激勵計劃

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

並無重大逆轉

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

上市規則的披露

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

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

於2016年，我們計劃全力推售三亞鳳凰水城左岸項目及開發三亞鳳凰水城南岸二期項目並同時發掘其他有潛質的房地產項目。

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務－我們的策略」一節。

所得款項用途

我們估計，扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及開支後，假設[編纂]未獲行使，[編纂]的[編纂]將約為[編纂]港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指標[編纂]範圍的中間價）。

我們目前擬按下列方式動用以上[編纂]：

目的	[編纂][編纂] (百萬港元)	佔[編纂]總[編纂] 概約百分比 (%)
營運資金及其他一般 企業用途.....	[編纂]	[編纂]
撥付三亞鳳凰水城南岸 二期發展資金.....	[編纂]	[編纂]

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即指標[編纂]範圍的最高價），則[編纂]將增加約[編纂]港元。所增加的[編纂]將用作收購新項目。倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即指標[編纂]範圍的最低價），則[編纂]將減少約[編纂]。我們擬按比例削減分配予上述用途的[編纂]。

倘[編纂]獲行使，假設[編纂]分別為指標[編纂]範圍的最低價、中間價及最高價，則我們將獲得的額外[編纂]目前估計分別約為[編纂]港元、[編纂]港元及[編纂]港元。我們從行使[編纂]所收到的任何額外所得款項亦將按比例分配予上述用途。

倘我們任何部分發展項目（因政府政策變動導致我們任何項目發展在商業上不可行；或發生不可抗力事件）並無按計劃進行，則我們董事將審慎評估該等情況，或會將該等所得款項轉撥至其他用途。

倘[編纂]的[編纂]並未即時用作上述用途，則我們會將所得款項淨額作為短期活期存款存入持牌銀行或金融機構。

包 銷

[編纂]包銷商

[編纂]

包銷安排及費用

[編纂]

[編纂]包銷協議

根據[編纂]包銷協議，本公司按[編纂]初步提呈[編纂]股[編纂]（可予調整）以供香港公眾[編纂]，惟須按照本文件及[編纂]所載條款並在其中的條件規限下進行。

在於上市委員會批准已發行股份及根據本文所述[編纂]將予發行的股份（包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何額外股份）[編纂]、載於香港包銷協議的若干其他條件的規限下，香港包銷商已同意按本文件、[編纂]及香港包銷協議所載條款並在其中所載條件規限下，[編纂]或促使[編纂][編纂][編纂]項下現時[編纂]而並未獲認購的[編纂]。

香港包銷協議須待（其中包括）國際包銷協議簽訂並成為無條件及未依照其條款被終止方可作實。

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

[編纂]

香港包銷商於本集團的權益

除本文件所披露者及其於香港包銷協議項下的責任外，截至最後實際可行日期，香港包銷商並無合法或實益直接或間接於任何股份或本公司或本集團任何其他成員公司的其他證券中擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購任何股份或本公司或本集團任何其他成員公司的其他證券的任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）。

[編纂]完成後，香港包銷商及其聯屬公司可因履行其於香港包銷協議項下責任而持有股份的若幹部份。除[編纂]以外，由包銷商出售的[編纂]的買家可能須根據購買所在國的法例及慣例繳納印花稅及其他費用。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人信納適用於獨家保薦人的獨立標準（載於上市規則第3A.07條）。

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

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」）的合併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日的合併財務狀況表及 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〔●〕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「我們的歷史、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。

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合併財務報表（「**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主板上市，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「文件與申報會計師」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。

A 合併財務資料

1 合併損益及其他全面收益表

	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
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
每股基本及攤薄盈利/ (虧損)(每股人民幣)	11	(0.35)	0.49	0.83

隨附的附註組成合併財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

2 合併財務狀況表

	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>

隨附的附註組成合併財務資料的一部分。

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	—

隨附的附註組成合併財務資料的一部分。

4 合併權益變動表

	B節 附註	貴公司權益股東應佔					非控股權益	總權益
		股本 附註26	其他儲備 附註27(a)	法定盈餘儲備 附註27(b)	累計虧損	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		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)	(80,132)	
股份發行.....		8	-	-	-	8	8	
收購附屬公司.....	3	-	-	-	-	-	300,449	
削減股本.....	26	(800,000)	-	-	-	(800,000)	(800,000)	
轉撥至法定儲備.....	27(b)	-	-	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	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	111,671	
轉撥至法定儲備.....	27(b)	-	-	2,821	(2,821)	-	-	
年內宣派的股息.....		-	-	-*	(489,630)	(489,630)	(489,630)	
被視為收購非控股權益.....	3	-	-	-	(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	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	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)	
因重組而產生.....	1(b)(i), 26	(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	1,385,682	

隨附的附註組成合併財務資料的一部分。

* 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作出的溢利金額。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。

5 合併現金流動表

	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				
營運產生的現金	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／(所用)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(所用)／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

隨附的附註組成合併財務資料的一部分。

B 合併財務資料附註

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。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券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（「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上市，貴公司於2015年8月15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，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

所載 貴集團於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 貴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 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合併時對銷。

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%	貿易
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	—	100%	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%	投資控股
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控股股東最終擁有及控制。出售南京斯悅視為向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日止年度的合併權益變動表入賬。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) 綜合及合併

(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。就各業務合併而言， 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。

非控股權益於合併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合併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）於合併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，並據此對合併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合併損益表內確認入賬，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合併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。

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。

(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？），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合併或已直接於權益或其他全面收益確認的項目有關則除外。

(i) 即期稅項

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

(ii) 遞延稅項

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

- 初始確認某項不屬業務合併且對會計處理或應課稅溢利或虧損均無影響的交易的資產或負債所產生的暫時性差異；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關而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。

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。

(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合併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	
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	(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	
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)／溢利	(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
投資物業	37,114	12,257	49,371
遞延稅項資產	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

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	
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)
來自投資活動的虧損	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)/溢利	(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	(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

發展項目	截至2013年12月31日止年度		總計
	儋州一期	對銷	
人民幣千元	(附註3) 人民幣千元	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	20,639
融資活動所得/(所用)			
現金淨額	355,673	(100,000)	390,680
發展項目	截至2014年12月31日止年度		總計
	儋州一期	對銷	
人民幣千元	(附註3) 人民幣千元	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)	165,568	302
融資活動所得/(所用)			
現金淨額	1,018,037	(165,568)	801,166
發展項目	截至2015年12月31日止年度		總計
	儋州一期	對銷	
人民幣千元	(附註3) 人民幣千元	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/(所用)			
現金淨額	44,147	128	44,275
融資活動所得現金淨額	389,642	5,868	395,510

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218百萬元以獲得儋州雙聯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172百萬元將當作資本注入儋州雙聯，而餘額人民幣46百萬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172百萬元當中的人民幣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72百萬元，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。直至2015年3月前，並無從一期確認收入。

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 貴集團的合併財務報表。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 貴集團合併損益及其他全面收益表內以及合併權益變動表的非控股權益。有關已併入 貴集團於有關期間的合併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	2,645
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	158,710
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	(67,992)
購入的可識別資產總額	346,199
所轉讓的代價	
－ 透過所收購的非控股權益，根據被收購方的 已確認資產及負債中的權益計算	300,449
－ 透過所承擔的其他負債	45,750
所轉讓的代價總額	346,199
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。

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。

	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
終止經營業務的業績				
收入.....		4,478	6,106	2,123
開支.....		(8,274)	(4,867)	(370)
除稅前溢利／(虧損)...		(3,796)	1,239	1,753
所得稅.....	8(a)	858	(315)	(543)
已終止經營業務的 溢利／(虧損)， 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)	—
投資活動所產生／(所用)			
現金淨額.....	(598)	(119)	—
融資活動所產生／(所用)			
現金淨額.....	800	—	—
已終止經營業務所產生／(所用)			
現金淨額.....	258	(257)	—

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，其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。

7 來自持續經營業務的除稅前溢利

除稅前溢已扣除／(計入)以下項目：

(a) 財務(收入)／成本

	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
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／(收入)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%撥充資本。

(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」）。貴集團須按地方市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。

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 於合併損益表的所得稅

(a) 於合併損益表的所得稅指：

	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

(b) 按適用稅率計算的所得稅開支與除稅前溢利的對賬：

	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
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(iii))	(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。

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。

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（於有關期間部分為 貴公司董事）的酬金於附註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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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）／盈利按年內溢利／（虧損）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 千股	2014年 千股	2015年 千股
於有關期間普通股加權平均數	225,000	225,000	225,000

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。

	截至12月31日止年度		
	2013年	2014年	2015年
	千股	千股	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
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。

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。

13 投資物業

	附註	<u>投資物業</u> 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		<u>4,773</u>
於2015年12月31日		<u>165,180</u>
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。

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。

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	
			人民幣千元			
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。公司名稱的英文譯名僅供參考。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	年內溢利／ (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	<u>38,153</u>	<u>(30,576)</u>	<u>7,577</u>	<u>—</u>	<u>(3,120)</u>
於2014年12月31日					
100%	131,956	(113,623)	18,333	—	(6,923)
貴集團的實際權益	<u>39,587</u>	<u>(34,087)</u>	<u>5,500</u>	<u>—</u>	<u>(2,077)</u>
於2015年12月31日					
100%	—	—	—	—	(2,133)
貴集團的實際權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(640)</u>

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)）。

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	—
	—	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。公司名稱的英文譯名僅供參考。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。

- (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Yin Cheng Real Estate Group Stock Co., Ltd (為一名獨立第三方) 出售於南京銀卓及南京銀廣的權益。於出售當日，貴集團權益的賬面值為人民幣43,000,000元。出售收益人民幣6,922,000元於2015年的合併損益表內確認。
- (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賬面值。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
	1,578	1,578	17

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	15.10%	15.10%	–	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	10.00%	10.00%	–	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	5.00%	5.00%	5.00%	設計工程

* 該實體均為中國有限責任公司。公司名稱的英文譯名僅供參考。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51,313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。

18 發展中物業

(a) 於合併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	4,687,750	4,474,379	3,120,987
— 待售發展中物業	<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，作為貴集團獲授若干銀行貸款的抵押品（附註24）。

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

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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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。

(b) 除稅前溢利／(虧損)與營運所得現金的對賬：

	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	5,167
— 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			
經營溢利／(虧損)			
營運資金變動	(46,366)	284,503	338,920
— 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)	(1,432,497)
— 受限制現金減少／(增加)	1,474	(7)	(5)
營運所得／(所用)現金	(253,866)	(502,124)	(314,916)
已付稅項開支	(117,478)	(307,646)	(117,573)
經營活動所得／(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>

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。

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%	2015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 合併財務狀況表的所得稅

(a) 合併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
於合併財務狀況表確認的 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)
於合併財務狀況表確認的 即期稅項負債	<u>(247,702)</u>	<u>(85,106)</u>	<u>(99,481)</u>

(b) 已確認遞延稅項資產／(負債)

於有關期間，於合併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	其他 臨時差額	未動用 稅項虧損 (附註)	因業務 合併而 產生的重估	土地增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日.....	43,429	7,746	3,090	(228,760)	(323,096)	(497,591)
計入／(扣除自) 合併損益表.....	(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) 合併損益表.....	(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) 合併損益表.....	(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：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。

	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
於合併財務狀況表確認的			
遞延稅項資產淨額	73,065	49,371	40,606
於合併財務狀況表確認的			
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 實繳資本

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，一項視為分派已於合併權益變動表入賬（附註1(b)(i)）。

於2015年8月31日，貴公司於開曼群島註冊成立，實繳資本為零美元。

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) 中國法定盈餘儲備

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載述下文。

(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合併財務狀況表中各金融資產賬面值為上限。除附註30(a)所載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，貴集團不預計對現金及現金等價物及已抵押存款造成重大影響。

貴集團銀行貸款及其他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其他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。

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。

(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..	<u>(37,350)</u>	<u>(37,302)</u>	<u>(43,153)</u>

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，及保留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賬面值與其公平值並無重大差別。

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。 貴集團的擔保期自授出有關按揭貸款之日起至買家獲得個別房產權證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。

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」）	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」）	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」）	控股股東控制的實體
南京翠屏建築有限公司（「南京翠屏」）	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」）	控股股東控制的實體
日朗景觀設計有限公司（「日朗景觀」）	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」）	控股股東控制的實體
樂山惠智科技發展有限公司（「樂山惠智」）	控股股東控制的實體

關聯方名稱	與 貴集團的關係
中惠（中國）置業集團有限公司（「中（中國）置業」）	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」）	控股股東控制的實體
蘇州翠屏置業有限公司（「蘇州翠屏」）	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」）	控股股東控制的實體
中惠（海南）置業有限公司（「中惠（海南）」）	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」）	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」）	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」）	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」）	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」）	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」）	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」）	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」）	控股股東控制的實體
翠屏國際控股有限公司（「翠屏國際」）	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」）	由控股股東控制的集團的聯營公司
南京惠耀裝飾公司（「南京惠耀」）	由控股股東控制的集團的聯營公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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	—	489,630	29,667
	<u>—</u>	<u>489,630</u>	<u>29,667</u>

(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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 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	—	—
南京迪墾	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上市後不會繼續進行。

(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	—
范文燧女士	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
	<u>1,749,915</u>	<u>859,386</u>	<u>12,919</u>
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	—
南京迪壘	—	150	199
南京茂恒	—	220	220
	<u>20,991</u>	<u>2,990</u>	<u>89,289</u>

應付關聯方款項

	於12月31日		
	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易相關：			
南京惠智.....	307,006	510,572	237,074
南京茂恒.....	9,848	9,810	943
南京天惠.....	3,308	5,224	5,194
連雲港惠能.....	4,586	4,647	23,577
南京恒紀達.....	6,655	5,000	3,236
中惠（江蘇）.....	1,604	1,426	1,426
南京中惠建築.....	—	2,847	1,875
南京迪壑.....	1,326	1,325	1,236
樂山惠智.....	—	450	450
南京博肯.....	515	—	—
日朗景觀.....	400	—	—
	<u>335,248</u>	<u>541,301</u>	<u>275,011</u>

	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：			
應付以下公司的其他應付款項：			
中惠南京.....	—	—	328,019
中惠（中國）置業.....	13,676	13,676	13,676
南京中萬凱.....	—	11,760	—
蘇州翠屏.....	343	343	343
連雲港惠柯.....	49	56	36
南京恒誼信業.....	20,000	20,000	—
南京惠智.....	3,872	17,983	—
中惠（海南）.....	1,479	1,479	—
南京嘉協.....	4,900	4,900	4,900
南京三龍.....	257,767	100,637	180,609
其他.....	743	825	530
翠屏國際.....	30,469	30,469	41,972
中惠（江蘇）.....	—	—	16,279
應付以下公司的股息：			
中惠南京.....	—	489,630	489,630
	<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。

(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

編製合併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。

(e) 投資物業估值

投資物業的公平值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，而楊敏先生仍為最終控股方。

34 於2015年1月1日開始期間已頒佈但尚未生效的修訂、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	2016年1月1日
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

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。

此外，國際會計準則委員會頒佈新準則－國際財務報告準則第16號租賃，於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。吾等預期，香港國際財務報告詮釋委員會不久將頒佈相同準則，以與國際財務報告準則銜接。國際財務報告準則第16號就識別租賃安排及承租人與出租人的處理提供詳盡指引。尤其是，國際財務報告準則第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。該準則取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋（包括國際財務報告詮釋第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。

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年及2014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
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
連雲港泰盛城市發展 有限公司	截至2013年及2014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年及2014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
三亞惠新貿易有限公司*	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
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
三亞中澤凱實業有限公司	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

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	法定核數師
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年及2014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。公司名稱的英文譯名僅供參考。該等公司的官方名稱是中文。

於本報告日期，除畢馬威會計師事務所就2015年12月31日止年度對中嘉(香港)投資建設有限公司及中澤(香港)投資有限公司所進行的法定審核外，對組成 貴集團的其他公司的2015年度法定財務報表的審核尚未完成。

C 期後事件

1 集團重組

為籌備 貴公司股份在聯交所主板主市， 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〔●〕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日止年度的合併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

[編纂]

附錄二

未經審核備考財務資料

[編纂]本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師畢馬威（香港執業會計師）編製的會計師報告的一部分，有關資料載於本上市文件的附錄一，僅載入本文件作說明之用。

未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

A 未經審核備考經調整有形資產淨值

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

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

	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 [編纂] ⁽²⁾			
	人民幣千元	人民幣 [編纂]	人民幣 [編纂]	人民幣	(港元等值)
按每股股份 [編纂] 港元的					
[編纂] 計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股股份 [編纂] 港元的					
[編纂] 計算.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2015年12月31日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值乃根據截至2015年12月31日本公司權益股東應佔經審核合併權益總額人民幣**[編纂]**元減無形資產人民幣**[編纂]**元後計算得出，與此乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告內財務資料一節。

- (2) [編纂]估計[編纂]乃基於分別按每股股份[編纂]港元及[編纂]港元的估計[編纂]（即價格下限及價格上限）發行[編纂]股股份，經扣除我們分別應付的[編纂]費用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，且並無計及於[編纂]獲行使時可能發行的任何股份。
- (3) 我們於2016年1月31日的物業權益乃由戴德梁行有限公司作估值。有關該等物業權益的估值載於本文件附錄三。上述本公司權益股東應佔的未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及我們物業權益重估所產生的盈餘。該等物業權益的重估盈餘並無計入我們於2015年12月31日的合併財務資料，因為我們的物業（投資物業除外）乃按成本減除累計折舊或攤銷或減值虧損（如有）列賬。
- (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，但並無計及可能因行使[編纂]而發行或根據本文件「附錄五－法定及一般資料」所述的配發及發行或購回股份的一般授權而配發及發行或購回的股份。
- (6) 來自[編纂]的估計[編纂]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。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）就本集團未經審核備考財務資料所編製的報告文本，以供載入本文件。

B 有關編撰備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團所持位於中國的物業市值於2016年1月31日的意見所編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等遵照海藍控股有限公司（「貴公司」）指示對 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）的物業（「物業」）市值進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向 閣下提供吾等就該等物業於2016年1月31日（「估值日」）現況下的市值意見。

市值定義

吾等對各項物業的估值指市值。香港測量師學會估值準則（2012年版）所採納的市值定義乃沿用國際評估準則理事會（「IVSC」）所公佈的國際評估準則的定義。IVSC將市值定義為「資產或負債於估值日經適當市場推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估算價格」。

估值基準及假設

吾等對各項物業的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估價升跌。

對 貴集團所持位於中國的物業進行估值時，經參考中國法律顧問（「中國法律顧問」）大成（廣州）律師事務所於〔●〕對中國法律的法律意見，吾等乃根據已按年度象徵式土地使用費出讓相關特定年期的物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付讓金來編製估值報告。吾等依賴 貴集團及中國法律顧問的法律意見所提供的有關該等物業的業權及物業權益的資料及建議。於物業估值時，吾等乃以業主有權行使該等物業的業權及在整個已授出的未屆滿年內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

吾等的估值並無就該等物業相關押記、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則該等物業的估值乃按並無產權負擔、限制及繁重費用以致可能影響其價值為基準。

估值方法

吾等對 貴集團於中國持有用作出售的物業進行估值時，乃採用直接比較法，參考有關市場的可資比較銷售憑證。

吾等對 貴集團在中國持有作投資的物業進行估值時，吾等以投資法進行估值，將來自現有租賃的淨租金收入資本化，並適當計及有關物業的復歸收入潛力。

吾等對 貴集團於中國持有作發展中的物業進行估值時，吾等按該等物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃開發及落成的基準進行估值。吾等乃採用直接比較法，參考有關市場的可資比較銷售憑證，或（如適用）吾等亦已計及已動用的建築成本。

吾等對 貴集團於中國持有作未來發展的物業進行估值。吾等已按該等物業將根據 貴集團向吾等提交的最新發展項目方案發展及落成的基準進行估值。吾等採用直接比較法並參考有關市場的可資比較銷售憑證。

就該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2012年版本）所載列的規定。

資料來源

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料及中國法律顧問有關中國法律的意見。吾等接納所獲有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業證明、樓宇完工日期、建築成本、佔用詳情、發展計劃、地盤及建築面積以及所有其他相關事項的意見。

本估值報告所載的尺寸、量度及面積均以所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值重要的資料是否真實準確。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等指出，向吾等提出的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對有關內容的理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢中國法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

業權調查

吾等獲 貴集團提供有關中國物業業權的文件副本或摘要。然而，吾等並無審閱文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、測量及面積均為約值。

實地視察

吾等的戴德梁行中國辦事處的估值師Jack Sun（為中國資產評估協會會員，擁有10年經驗）及Rick Sun（於中國物業估值方面擁有10年經驗）於2015年11月已視察物業的外部，並在可能情況下視察物業內部。雖然吾等並無進行結構測量，但在視察過程中亦無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損害。吾等亦無測試任何設施。另外，吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會有超出預期的額外開支或延誤。

除非另有說明，吾等並無進行仔細的實地測量核實物業的地盤及建築面積，吾等乃假設遞交予吾等的文件所載地盤及建築面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附上估值概要及估值證書。

此致

中國
海南省
天涯區
榆林路169號
1幢2樓
海藍控股有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
MSc, MHKIS
謹啟

[編纂]

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師（產業測量組），擁有逾23年中國物業估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	貴集團所持位於中國的物業				於2016年 1月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 100%	貴集團應佔 於2016年 1月31日 現況下的市值 (人民幣)
	可供出售	可供投資	發展中	待未來發展	總計	總計	
1. 中國 海南省 儋州市 白馬井鎮濱海大道 儋州一期	371,000,000	不適用	不適用	不適用	371,000,000	0%	0
2. 中國 海南省 三亞市 河西區解放路 鳳凰水城南岸 一期及二期	207,000,00	不適用	不適用	2,754,000,000	2,961,000,000	100%	2,961,000,000
3. 中國 海南省 海口市 秀英區 海口鳳凰水城 一期及二期	不適用	不適用	334,000,000	167,000,000	501,000,000	100%	501,000,000
4. 中國 海南省 三亞市 河西區解放路 鳳凰水城左岸	2,573,000,000	165,000,000	773,000,000	不適用	3,511,000,000	100%	3,511,000,000
5. 中國 海南省 儋州市 白馬井鎮濱海大道 儋州鳳凰水城二期	不適用	不適用	不適用	531,000,000	531,000,000	60%	318,600,000
總計：	<u>3,151,000,000</u>	<u>165,000,000</u>	<u>1,107,000,000</u>	<u>3,452,000,000</u>	<u>7,875,000,000</u>		<u>7,291,600,000</u>

估值證書

貴集團所持位於中國作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年1月31日 現況下的市值
1. 中國 海南省 儋州市 白馬井鎮濱海大道 儋州一期	儋州一期為於總佔地面積為32,300.63平方米的一幅土地上建成的綜合住宅及零售發展項目，乃於2015年3月落成。 根據 貴集團所提供的資料，該物業由其未售部分組成，詳情載列如下：	該物業的未售部分閒置。	人民幣 371,000,000元 (貴集團應佔 0%權益： 人民幣零元)
	樓宇	建築面積 (平方米)	
	預售		
	住宅	12,967.94	
	零售	1,048.63	
	小計：	<u>14,016.57</u>	
	樓宇	建築面積 (平方米)	
	未售		
	住宅	29,466.08	
	零售	13,560.09	
	小計：	<u>43,026.17</u>	
	總計：	<u>57,042.74</u>	

該物業位於儋州市白馬井鎮濱海大道。附近主要為民用設施及住宅發展項目。據 貴集團表示，該物業為設有零售配套的住宅社區；並無環境問題及訴訟爭議。

該物業分別獲授作商業及酒店用途及作住宅用途的土地使用權，分別為期40年及70年。

附錄三

物業估值

附註：

(1) 該物業的市值如下所示：

部分	建築面積 (平方米)	於2016年 1月31日 現況下的市值
		(人民幣)
預售部分	14,016.57	91,000,000
未出售部份	43,026.17	280,000,000
總計：	57,042.74	371,000,000

貴集團應佔該物業權益為0%及 貴集團應佔市值為人民幣零元。

(2) 根據日期為2010年1月27日的土地使用權出讓合同（[2010]年第0315號），該物業的土地使用權（佔地面積468,553.50平方米）已授予儋州雙聯房地產開發有限公司，分別為期40年及70年，作商業及酒店用途以及作住宅用途。

據表示，該物業的土地為以上地盤面積的一部分。

(3) 根據儋州市政府於2010年6月28日發出的國有土地使用權證（[2010]年第709號），該物業的土地使用權（佔地面積52,726.90平方米）已授予儋州雙聯房地產開發有限公司，分別為期40年及70年，作商業及酒店用途以及作住宅用途。

據表示，該物業的土地為以上地盤面積的一部分。

(4) 根據4份房產權證，該物業的房產權已授予儋州雙聯房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	用途	建築面積 (平方米)
2015005165	2015年6月5日	第3幢樓宇	商品房	21,267.02
2015004774	2015年6月4日	第2幢樓宇	商品房	21,311.36
2015005622	2015年6月5日	第9幢樓宇	商品房	9,582.22
2015005572	2015年6月5日	第10幢樓宇	商品房	26,785.43
		總計：		78,946.03

據表示，該物業的土地為以上地盤面積的一部分。

(5) 據 貴集團表示，該物業的住宅部分（樓面面積約12,967.94平方米）受多份銷售協議所限，總代價人民幣77,182,098元，而該物業的零售部分（樓面面積約1,048.64平方米）受多份銷售協議所限，總代價人民幣13,461,451元。上文所述此物業部分的總代價於上文所示的估值中反映及包括在內。

(6) 根據營業執照第914690036931976775號，儋州雙聯房地產開發有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣412,500,000元，有效經營期由2009年12月3日至2029年12月3日為止。

- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 儋州雙聯房地產開發有限公司已獲得國有土地使用權證，儋州雙聯房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施；
 - (ii) 該物業的土地使用權不受任何抵押、擔保或第三方權益條款的權利所限；及
 - (iii) 並無扣押、訴訟、爭議或其他影響儋州雙聯房地產開發有限公司佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施的任何重大不利情況。
- (8) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況：
- | | |
|--------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地出讓合同及其補充合同 | 有 |
| 房產權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (9) 對該物業進行估值時，吾等假設物業的住宅部分為每平方米約人民幣6,000元，而零售部分則為每平方米人民幣7,600元。

對該物業進行估值時，吾等已參考同區住宅物業的多個最近售價。選取該等可資比較物業，是因為其特色與該物業相若。吾等已搜集同區類似物業的可比案例。住宅物業的價格約為每平方米人民幣6,500元至人民幣9,500元。零售物業的價格則約為每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元。經適當調整（包括但不限於樓齡、地點、面積及質素）後，吾等假設的單位價格與相關可比案例一致。

估值證書

貴集團所持位於中國可供出售／待未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年1月31日 現況下的市值																								
2. 中國 海南省 三亞市 河西區解放路 鳳凰水城南岸 一期及二期	<p>鳳凰水城南岸（C區）一期已落成部分為於總佔地面積為189,921.68平方米的兩幅土地上建成的綜合用途住宅發展項目，乃於2015年1月落成。</p> <p>鳳凰水城南岸（D區）二期閒置土地為於總佔地面積為356,572.06平方米的一幅土地上建成的綜合用途綜合發展項目。</p>	<p>該物業的未售部分閒置，而餘下部分目前為閒置土地，且待用作未來發展。</p>	<p>人民幣 2,961,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,961,000,000元）</p>																								
	<p>根據 貴集團所提供的資料，該物業由鳳凰水城未售部分及閒置土地部分組成，詳情載列如下：</p> <p>（一期未售部分）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低層</td> <td>442.74</td> </tr> <tr> <td>多層</td> <td>2,840.68</td> </tr> <tr> <td>中高層</td> <td>1,293.73</td> </tr> <tr> <td>高層</td> <td>415.91</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>4,993.06</td> </tr> </tbody> </table> <p>停車位（213個） 及地庫配套 12,100.07</p> <p>（二期閒置土地）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>計劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>多層</td> <td>46,000.00</td> </tr> <tr> <td>高層</td> <td>272,800.00</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>100,000.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>24,900.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>443,700.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>停車位（4,968個） 及地庫配套 173,880.00</p>	樓宇	建築面積 (平方米)	低層	442.74	多層	2,840.68	中高層	1,293.73	高層	415.91	總計：	4,993.06	樓宇	計劃建築面積 (平方米)	多層	46,000.00	高層	272,800.00	商用	100,000.00	配套設施	24,900.00	總計：	443,700.00		
樓宇	建築面積 (平方米)																										
低層	442.74																										
多層	2,840.68																										
中高層	1,293.73																										
高層	415.91																										
總計：	4,993.06																										
樓宇	計劃建築面積 (平方米)																										
多層	46,000.00																										
高層	272,800.00																										
商用	100,000.00																										
配套設施	24,900.00																										
總計：	443,700.00																										

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年1月31日 現況下的市值
	<p>該物業位於三亞市河西區解放路。附近主要為商用及住宅發展項目。據 貴集團表示，該物業計劃用作住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無計劃翻新或更改該物業用途。</p> <p>該物業獲授作商業、住宅、教育及綜合用途的土地使用權，為期70年，直至2076年10月19日屆滿。</p>		

附註：

(1) 該物業的市值如下所示：

部分	建築面積 (平方米)	於2016年 1月31日 現況下的市值 (人民幣)
在建中	17,093.13	207,000,000
閒置土地	617,580.00	2,754,000,000
總計：	626,702.47	2,961,000,000

(2) 根據日期為2006年10月19日的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（佔地面積905,435.78平方米）已授予三亞鳳凰水城開發有限公司，為期70年，作商業、住宅、教育及綜合用途。

根據日期為2008年1月31日的土地使用權出讓合同的補充合同，該物業的土地使用權（佔地面積92,924.00平方米）已授予三亞鳳凰水城開發有限公司，為期70年，作住宅用途。

根據日期為2007年7月31日關於鳳凰水城專案用地C地塊權屬登記變更的申請[2007]第26號，該物業的土地使用權已變更授予三亞鳳凰新城實業有限公司，為期70年，作住宅用途。

附錄三

物業估值

(3) 根據8份房產權證，鳳凰水城一期的土地使用權已授予三亞鳳凰新城實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	屆滿日期	土地用途	佔地面積 (平方米)
(2007)8141	2007年11月15日	2076年10月19日	教育	10,498.74
(2007)8143	2007年11月15日	2076年10月19日	城鎮住宅	13,449.51
(2007)8147	2007年11月15日	2076年10月19日	城鎮住宅	963.83
(2007)8149	2007年11月15日	2076年10月19日	城鎮住宅	34,522.75
(2008)3762	2008年5月22日	2076年10月19日	公園及綠化空間	3,736.18
(2008)3763	2008年5月22日	2076年10月19日	公園及綠化空間	1,463.30
(2011)03388	2011年3月30日	2076年10月19日	城鎮單一住宅	81,780.26
(2012)003328	2012年4月18日	2076年10月19日	城鎮住宅	43,507.11
			總計：	189,921.68

(4) 根據9份房產權證，鳳凰水城二期的土地使用權已授予三亞鳳凰新城實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	屆滿日期	土地用途	佔地面積 (平方米)
(2008)6015	2008年7月22日	2076年10月19日	城鎮單一住宅	43,938.21
(2008)6017	2008年7月22日	2076年10月19日	城鎮單一住宅	173,795.66
(2008)6018	2008年7月22日	2076年10月19日	城鎮單一住宅	4,339.89
(2008)6019	2008年7月22日	2076年10月19日	城鎮單一住宅	11,547.99
(2008)6020	2008年7月22日	2076年10月19日	城鎮單一住宅	60,676.13
(2008)6022	2008年7月22日	2076年10月19日	城鎮單一住宅	5,846.46
(2008)6023	2008年7月22日	2076年10月19日	城鎮單一住宅	28,986.19
(2013)00063	2013年1月6日	2076年10月19日	城鎮住宅	14,042.42
(2013)00064	2013年1月6日	2076年10月19日	城鎮住宅	13,399.11
			總計：	356,572.06

附錄三

物業估值

- (5) 根據14份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積合共278,247.38平方米的發展項目已竣工，詳情載列如下：

證書編號	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2015)006	鳳凰水城C-10、C-11地段C區E2座	14,578.88
(2015)008	C區聯排別墅北第二區	40,692.00
(2014)074	C-03地段C區F1及F3座	41,899.00
(2010)044	鳳凰水城C-07、C-08地段第二區	15,673.41
(2010)045	低層住宅A8、A9、A27、CD、EF座	5,110.53
(2010)046	鳳凰水城C-07、C-08地段C區D3、D5、D9座	7,752.96
(2010)052	鳳凰水城C-07、C-08地段第一區	30,113.38
(2012)024	鳳凰水城C-10、C-11地段C區E1、E2及E3座	22,704.00
(2012)025	F5座高層住宅	26,237.00
(2012)030	C-06地段低層住宅	20,221.00
(2012)046	鳳凰水城C區E6座	7,568.00
(2012)079	A20座低層住宅	766.22
(2012)082	鳳凰水城C區F4座高層住宅	23,989.00
(2012)086	鳳凰水城C區F2座住宅大樓	20,942.00
	總計：	278,247.38

據表示，該物業未售部分為以上建築面積的一部分。

- (6) 根據營業執照第460200000040139號，三亞鳳凰新城實業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣400,000,000元，有效經營期由2007年7月11日至2027年7月11日為止。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 三亞鳳凰新城實業有限公司已獲得國有土地使用權證，三亞鳳凰新城實業有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施；
 - (ii) 該物業的土地使用權不受任何抵押、擔保或第三方權益條款的權利所限；及
 - (iii) 並無扣押、訴訟、爭議或其他影響三亞鳳凰新城實業有限公司佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施的任何重大不利情況。

(8) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況：

房產權證	有
土地使用權出讓合同及其補充合同	有
建築工程竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(9) 對該物業進行估值時，吾等假設物業的低層部分為每平方米約人民幣40,000元，多層部分為每平方米約人民幣33,000元，而中高層及高層部分則為每平方米人民幣18,600元。

對該物業進行估值時，吾等已參考同區住宅物業的多個最近售價。選取該等可資比較物業，是因為其特色與該物業相若。吾等已搜集同區類似物業的可比案例。低層物業的價格約為每平方米人民幣42,000元至人民幣46,000元。多層物業的價格約為每平方米人民幣23,000元至人民幣30,000元。高層及中高層物業的價格則約為每平方米人民幣16,500元至人民幣19,000元。經適當調整（包括但不限於樓齡、地點、面積及質素）後，吾等假設的單位價格與相關可比案例一致。

估值證書

貴集團所持位於中國作發展中／待未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年1月31日 現況下的市值
3. 中國海南省海口市秀英區海口鳳凰水城一期及二期	海口鳳凰水城由兩期發展項目組成。一期為於佔地面積為38,802.09平方米的一幅土地上在建的住宅社區，二期為一幅佔地面積為88,209.07平方米的閒置土地，規劃於其上興建酒店發展項目。總佔地面積為127,011.16平方米。	該物業在建部分預計於2016年落成，而餘下部分目前為閒置土地，且待用作未來發展。	人民幣 501,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 501,000,000元)

根據海口市規劃局頒佈最新的粵海區城鎮規劃，閒置土地的土地用途將由住宅變更為旅遊，而該物業的總佔地面積已由127,011.16平方米減至87,241.15平方米。

根據 貴集團所提供的資料，該物業由海口鳳凰水城在建部分及閒置土地組成，詳情載列如下：

(在建部分)

樓宇	建築面積 (平方米)
住宅	26,371.54
配套設施	3,018.73
總計：	<u>29,390.27</u>
停車位(235個)及 地庫配套	16,400.06
小計：	<u>45,790.33</u>

(閒置土地部分)

樓宇	建築面積 (平方米)
地下	48,173.78
總計：	<u>48,173.78</u>

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年1月31日 現況下的市值
	<p>該物業位於海口市秀英區濱海大道。附近主要為民用設施及住宅發展項目。據 貴集團表示，該物業計劃用作住宅及酒店用途；並無環境問題及訴訟爭議。</p> <p>該物業獲授作住宅用途的土地使用權，為 期70年，由2001年12月11日至2071年12月10日止。</p>		

附註：

- (1) 該物業的市值如下所示：

部分	建築面積 (平方米)	於2016年 1月31日 現況下的市值 (人民幣)
在建中	45,790.33	334,000,000
閒置土地	48,173.78	167,000,000
總計：	93,964.11	501,000,000

- (2) 根據日期為2001年12月25日的土地使用權出讓合同[2001]第240號，該物業的土地使用權（佔地面積38,801.65平方米）已授予海口市城市發展有限公司，為期70年，作旅遊用途。

根據日期為2001年12月25日的土地使用權出讓合同[2001]第241號，該物業的土地使用權（佔地面積88,208.10平方米）已授予海口市城市發展有限公司，為期70年，作旅遊用途。

根據海口市城市發展有限公司（甲方）與中國牧工商（集團）總公司（乙方）訂立的土地使用權轉讓合同，甲方同意向乙方轉讓佔地面積127,019.44平方米的土地使用權（包括該物業的土地使用權）。

根據中國牧工商（集團）總公司（甲方）與海南南海翔龍投資有限公司（乙方）於2007年9月5日訂立的出資轉讓協議書，甲方同意向乙方轉讓北京中牧房地產開發有限公司（甲方的附屬公司）所有出資資本，而乙方同意接受上述資本。

附錄三

物業估值

- (3) 根據2份國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予海南南海翔龍房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	屆滿日期	土地用途	佔地面積 (平方米)
(2008)001432 . . .	2008年4月21日	2071年12月10日	城鎮綜合住宅	38,802.09
(2008)001431 . . .	2008年4月10日	2071年12月10日	城鎮綜合住宅	88,209.07
			總計：	<u>127,011.16</u>

- (4) 根據日期為2012年8月10日的建設工程規劃許可證第460100201200141號，該物業獲准許建設，總建築面積合共45,988平方米。
- (5) 根據日期為2012年9月11日的建築工程施工許可證第460100201209110101號，該物業總建築面積合共45,988平方米的建築工程符合施工要求，並獲准許開發。
- (6) 根據日期為2014年9月1日6份測量報告第20130295號、第20130296號、第20130297號、第20130298號、第20130299號及第20130300號，該物業總建築面積合共45,790.33平方米。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，完成在建部分的估計總建設成本約為人民幣248,000,000元；於估值日已就該物業的建設支銷約人民幣240,000,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。
- (8) 倘在建部分於估值日已竣工，其估計市值約為人民幣347,000,000元。
- (9) 根據營業執照第914600007364509600號，海南南海翔龍房地產開發有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效經營期由2002年4月18日至2050年4月17日為止。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 海南南海翔龍房地產開發有限公司已獲得國有土地使用權證，海南南海翔龍房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施；
 - (ii) 該物業的土地使用權受以中國工商銀行海口分行為受益人的抵押所限；及
 - (iii) 並無扣押、訴訟、爭議或其他影響海南南海翔龍房地產開發有限公司佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施的任何重大不利情況。

(11) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況：

土地使用權出讓合同及其補充合同	有
國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
測量報告	有
營業執照	有

(12) 對該物業在建部分進行估值時，吾等假設物業的住宅部分為每平方米約人民幣12,000元。

對該物業進行估值時，吾等已參考同區住宅物業的多個最近售價。選取該等可資比較物業，是因為其特色與該物業相若。吾等已搜集同區類似物業的可比案例。住宅物業的價格約為每平方米人民幣9,000元至人民幣16,000元。經適當調整（包括但不限於樓齡、地點、面積及質素）後，吾等假設的單位價格與相關可比案例一致。

(8) 對空置土地部分，吾等已採用直接比較法。假設的樓面地價約為每平方米人民幣3,470元。

對該物業進行估值時，吾等已參考類似地區內的土地價格。樓面地價介乎約每平方米人民幣4,200元至每平方米人民幣5,900元。經作出適當調整後，吾等假設的單位價格與相關可比案例一致。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年1月31日 現況下的市值
	(鳳凰水城左岸在建部分)		
樓宇	規劃建築面積 (平方米)		
中高層	48,955.39		
配套設施	5,443.78		
總計：	<u>54,399.17</u>		
	停車位 (750個) 及地庫配套		
	42,081.41		
	<p>該物業位於三亞河西區解放路。附近主要為商用及住宅發展項目。據 貴集團表示，該物業計劃用作住宅用途；並無環境問題及訴訟爭議；並無計劃翻新或更改該物業用途。</p> <p>該物業獲授作住宅用途的土地使用權，為期70年，直至2076年10月19日屆滿。</p>		

附註：

(1) 該物業的市值如下所示：

部分	建築面積 (平方米)	於2016年 1月31日 現況下的市值 (人民幣)
未售部分 (投資物業除外)	119,824.29	2,573,000,000
在建部分	96,480.58	773,000,000
投資部分	11,774.75	165,000,000
總計：	<u>228,299.31</u>	<u>3,511,000,000</u>

(2) 根據日期為2006年10月19日的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權（佔地面積905,435.78平方米）已授予三亞鳳凰水城開發有限公司，為期70年，作商業、住宅、教育及綜合用途。

根據日期為2008年1月31日的土地使用權出讓合同的補充合同，該物業的土地使用權（佔地面積92,924.00平方米）已授予三亞鳳凰水城開發有限公司，為期70年，作住宅用途。

附錄三

物業估值

- (3) 根據3份房產權證，該物業的土地使用權三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	屆滿日期	土地用途	佔地面積 (平方米)
(2009)10563	2009年12月21日	2076年10月19日	城鎮單一住宅	30,767.97
(2009)10564	2009年12月21日	2076年10月19日	景觀	16,105.84
(2009)10565	2009年12月21日	2078年1月31日	城鎮單一住宅	92,923.87
			總計：	139,797.68

- (4) 根據下列4份建築工程竣工驗收備案表，總建築面積169,400.62平方米的發展項目已竣工，詳情載列如下：

證書編號	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2015)054	鳳凰水城一期第2區E-06地段E區20#至29#座，幼稚園	34,685.50
(2015)055	鳳凰水城二期第2區E-06地段E區11#至19#座	29,680.20
(2014)056	鳳凰水城一期第2區E-06地段E區1#至10#座	33,535.55
(2010)057	住宅區第1區E區1#至5#座	71,499.37
	總計：	169,400.62

據表示，該物業未售部分及投資部分為以上建築面積的一部分。

- (5) 根據下列5份建設工程規劃許可證，該物業獲准許建設，總建築面積合共247,474.00平方米，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
460200201400275	2014年12月8日	1、2座第1區及垃圾存放區、住宅區	6,672.08
460200201400222	2014年4月23日	鳳凰水城E-06地段第2區二期	72,087.75
460200201400223	2014年4月23日	鳳凰水城E-06地段第2區一期及幼稚園	34,685.50
460200201500224	2015年4月20日	鳳凰水城E-06地段第3區	69,201.38
460200201400262	2014年11月3日	E-06地段第1區3、4及5座，住宅區	64,827.29
		總計：	247,474.00

附錄三

物業估值

(6) 根據下列6份建築工程施工許可證，該物業的建築工程符合施工要求，並獲准許開發，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2012)212	2012年12月21日	鳳凰水城E-06地段E區第1區	71,499.37
460200201306200201 . .	2013年6月20日	鳳凰水城E-06地段第2區二期 1-10座	33,535.55
460200201306200301 . .	2013年6月20日	鳳凰水城E-06地段2區二期 11-19座	29,680.20
460200201306200401 . .	2013年6月20日	鳳凰水城E-06地段第2區一期 20-29座及幼稚園	34,685.50
460200201401140101 . .	2014年1月14日	鳳凰水城E-06地段E區第3區	69,201.38
460200201406040101 . .	2014年6月4日	鳳凰水城E06地段、E區第2區 停車位	9,122.00
		總計：	247,724.00

(7) 根據5份商品房預售許可證，該物業獲准許預售，總建築面積合共169,890.92平方米，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2013)19	2013年7月26日	鳳凰水城E-06地段第2區	77,879.09
(2013)26	2013年10月1日	住宅區第1區	42,378.28
(2014)19	2014年2月28日	鳳凰水城E-06地段第3區	17,476.26
(2015)07	2013年1月23日	鳳凰水城E-06地段第3區	32,157.29
		總計：	169,890.92

(8) 根據 貴集團提供的資料，完成該物業在建部分的估計總建設成本約為人民幣422,816,000元；於估值日已就該物業的建設支銷約人民幣401,034,000元。於估值過程中，吾等已計及上述已支銷建設成本。

(9) 倘該物業在建部分於估值日已竣工，其估計市值約為人民幣925,000,000元。

(10) 根據 貴集團提供的資料，已預售在建部分的住宅面積24,038.36平方米，總代價約人民幣428,682,000元。於吾等估值過程中，吾等已計入上述的預售代價。

(11) 根據營業執照第460200000065761號，三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣280,000,000元，有效經營期由2009年10月21日至2059年10月21日為止。

附錄三

物業估值

(12) 根據中國法律意見：

- (i) 三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司已獲得國有土地使用權證，三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施；
- (ii) 該物業的土地使用權受以中國工商銀行三亞分行及交通銀行海南分行為受益人的抵押所限；
- (iii) 並無扣押、訴訟、爭議或其他影響三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施的任何重大不利情況；及
- (iv) 三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司已根據三亞市國土資源局頒佈的《增加容積率補交地價繳款》履行責任，向三亞市財政局支付土地出讓金及支付遞延利息。

(13) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況：

房產權證	有
土地出讓合同及其補充合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建築工程竣工驗收備案表	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

(14) 對該物業進行估值時，吾等假設物業的多層部分為每平方米約人民幣30,000元，而中高層部分則為每平方米人民幣19,000元。

對該物業進行估值時，吾等已參考同區住宅物業的多個最近售價。選取該等可資比較物業，是因為其特色與該物業相若。吾等已搜集同區類似物業的可比案例。多層物業的價格約為每平方米人民幣23,000元至人民幣30,000元。中高層及高層物業的價格則約為每平方米人民幣16,500元至人民幣19,000元。經適當調整（包括但不限於樓齡、地點、面積及質素）後，吾等假設的單位價格與相關可比案例一致。

(15) 就投資部分而言，吾等所採用投資法的主要假設如下：

市值月租	資本化比率
(每平方米)	
人民幣49至55元	3.5%

對該物業進行估值時，吾等已參考同區多個最近成交的租金。選取該等可資比較物業，是因為其特色與該物業相若。吾等已搜集同區類似商用物業的可比案例。該等主要零售租金的水平約為每月每平方米人民幣45元至人民幣81元。

吾等已搜集及分析多個最近成交，並發現該等服務式公寓物業成交個案的收益率一般介乎3.0%至4.0%。

上述吾等假設的市值租金與該物業及上述其他同類物業的最近租金一致。就分析吾等已搜集的可資比較物業銷售的收益率而言，資本化比率為合理。

估值證書

貴集團所持位於中國待未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2016年1月31日 現況下的市值								
5. 中國海南省儋州市 白馬井鎮濱海大道 儋州鳳凰水城二期	儋州鳳凰水城為於總佔地面積 399,657.20平方米的一幅土地上擬 建的住宅、商業及酒店發展項目。 根據 貴集團所提供的資料，該物 業由該物業的規劃建築面積組成， 詳情載列如下： <table><thead><tr><th>樓宇</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>地下</td><td>599,007.49</td></tr><tr><td>地庫</td><td>105,305.30</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>704,312.79</u></td></tr></tbody></table>	樓宇	建築面積 (平方米)	地下	599,007.49	地庫	105,305.30	總計：	<u>704,312.79</u>	該物業目前為 閒置土地，且 待用作未來發 展。	人民幣 531,000,000元 (貴集團應佔 60%權益： 人民幣 318,600,000元)
樓宇	建築面積 (平方米)										
地下	599,007.49										
地庫	105,305.30										
總計：	<u>704,312.79</u>										
	根據 貴集團所提供的資料，該物 業的建築工程計劃於2017年2月展 開，並預計於2023年1月落成。										
	該物業位於儋州市白馬井鎮濱海大 道。附近主要為民用設施及住宅發 展項目。據 貴集團表示，該物業 計劃用作住宅、商業及酒店用途； 並無環境問題及訴訟爭議。										
	該物業分別獲授作商業及酒店用途 及作住宅用途的土地使用權，分別 為期40年及70年。										

附錄三

物業估值

附註：

(1) 該物業的市值如下所示：

部分	建築面積 (平方米)	於2016年 1月31日
		現況下的市值 (人民幣)
閒置土地	704,312.79	531,000,000
總計：	704,312.79	531,000,000

(2) 根據日期為2010年1月27日的土地使用權出讓合同（[2010]年第0315號），該物業的土地使用權（佔地面積468,553.50平方米）已授予儋州雙聯房地產開發有限公司，分別為期40年及70年，作商業及酒店用途以及作住宅用途。

據 貴集團表示，該物業的土地為以上地盤面積的一部分。

(3) 根據6份國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予儋州雙聯房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	屆滿日期	土地用途	佔地面積 (平方米)
(2010)709 ...	2010年6月28日	商業及酒店用途為期40年， 住宅用途為期70年	酒店、商業及住宅	52,726.90
(2010)710 ...	2010年6月28日	商業及酒店用途為期40年， 住宅用途為期70年	酒店、商業及住宅	207,800.00
(2010)711 ...	2010年6月28日	商業及酒店用途為期40年， 住宅用途為期70年	酒店、商業及住宅	62,752.80
(2010)712 ...	2010年6月28日	商業及酒店用途為期40年， 住宅用途為期70年	酒店、商業及住宅	50,596.50
(2010)713 ...	2010年6月28日	商業及酒店用途為期40年， 住宅用途為期70年	酒店、商業及住宅	65,097.50
(2010)714 ...	2010年6月28日	商業及酒店用途為期40年， 住宅用途為期70年	酒店、商業及住宅	29,579.70
			總計：	468,553.40

據 貴集團表示，該物業為以上佔地面積的部分。

附錄三

物業估值

- (4) 根據日期為2010年9月21日的建設用地規劃許可證（[2010]第0905號），該物業的建築地盤（佔地面積468,554平方米）遵從城市規劃規定。
- (5) 根據營業執照第914690036931976775號，儋州雙聯房地產開發有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣412,500,000元，有效經營期由2009年12月3日至2029年12月3日為止。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 儋州雙聯房地產開發有限公司已獲得國有土地使用權證，儋州雙聯房地產開發有限公司有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施；
 - (ii) 該物業的土地使用權不受任何抵押、擔保或第三方權益條款的權利所限；及
 - (iii) 並無扣押、訴訟、爭議或其他影響儋州雙聯房地產開發有限公司佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或對土地使用權採取其他合法措施的任何重大不利情況。
- (7) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (8) 對該物業進行估值時，吾等已採用直接比較法。假設的樓面地價約為每平方米人民幣880元。
- 對該物業進行估值時，吾等已參考區內的土地價格。樓面地價約每平方米人民幣523元至人民幣1,130元。經作出適當調整後，吾等假設的單位價格與相關可比案例一致。

以下為本公司組織章程大綱及組織章程細則若干條文與開曼群島公司法若干內容的概要。

本公司於2015年8月31日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司組織章程文件包括經修訂及經重列組織章程大綱（「大綱」）及經修訂及經重列組織章程細則（「細則」）。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定（其中包括），本公司股東的責任有限，而本公司成立宗旨並無受限制（因此包括作為投資公司行事），本公司擁有且能夠隨時或不時行使作為自然人或企業實體（不論為當事人、代理、承建商或其他人士）的任何及全部權力。由於本公司乃為獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟可促進本公司在開曼群島境外地區開展業務者除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改其大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於〔●〕採納細則。細則若干條文的概要載列如下。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(ii) 變更現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，若於任何時間本公司股本分為不同類別股份，則任何類別股份附有的全部或任何特別權利（該類別股份發行條款另有規定則除外），可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的股東大會，惟股東大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有（或如股東為法團，則由其正式授權代表）或由受委派代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士，該類別股份的每名持有人有權於投票表決時按每持有該類別股份一股投一票，而親身或由受委派代表出席的該類別股份的任何持有人可要求以投票表決。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為修訂、更改或廢除，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 更改股本

本公司可由股東通過普通決議案(a)透過發行本公司認為數目適當的新股以增加股本；(b)將全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於現有股份的股份；(c)將未發行股份劃分為多個類別，並分別附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所規定者為低的股份；及(e)註銷決議案通過當日仍未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按所註銷股份數目削減股本；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份作出規定；(g)更改股本的計值貨幣；及(h)以法律許可的任何方式在法律規定的任何條件的規限下削減股份溢價賬。

(iv) 股份轉讓

在公司法及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文件親筆簽署辦理，倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽署方式簽署。

轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可決定豁免轉讓人或承讓人簽署或准許機印簽署轉讓文件。在有關股份承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股份登記總冊的任何股份改為在任何股份登記分冊登記，或將任何股份登記分冊的任何股份改為在股份登記總冊或任何其他股份登記分冊登記。未經董事會同意，股份登記總冊的股份不得改為在任何股份登記分冊登記，而任何股份登記分冊的股份亦不得改為在股份登記總冊或任何其他股份登記分冊登記。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在任何股份登記分冊登記，則須在相關註冊辦事處辦理，而倘股份在股份登記總冊登記，則須在存放股份登記總冊之地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或本公司擁有留置權的股份轉讓辦理登記。董事會亦可拒絕就根據任何購股權計劃發行而仍受轉讓限制的任何股份的轉讓或向超過四名聯名持有人轉讓任何股份辦理登記。

除非已就轉讓向本公司繳付聯交所可能釐定須支付的最高款額，而轉讓文件已正式繳付印花稅（如適用），且僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求證明轉讓人有轉讓權的其他憑證（倘轉讓文件由其他人士代為簽署，則須出示該名人士的授權證明）送交有關股份過戶登記處或股份登記總冊存置地，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在上市規則的規限下，股東登記手續可於董事會釐定的時間或期間暫停辦理，惟任何年度暫停辦理的期間合共不得超過30日。

繳足股份持有人轉讓所持股份的權利不受任何限制（聯交所所批准者除外），亦不受任何留置權所約束。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該項權力時，必須符合細則與聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的守則、規則或規例的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，並非經市場或以招標方式購回的股份的購回價格以某個最高價格為限；而以招標方式購回的股份，其招標須向全體股東一視同仁地發出。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可在合適情況下不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付而須於指定時間繳付（並非按該等股份的配發條件）的任何款項（無論按股份的面值或溢價計算）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期付款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的有關利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款時間的有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為恰當，可向何任願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部份未催繳及未付股款或未到期分期付款（以現金或現金等價物繳付），而本公司可就如此預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的有關利率（如有，不超過年息20%）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款或分期付款，則董事會可於任何部分催繳股款或分期付款仍未繳付的期間，向股東發出不少於14日的通

知，要求彼支付尚未支付的催繳股款或分期股款，連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的任何利息。該通知將列明要求作出繳付的另一日期（不早於該通知日期起計滿14日的日子），並列明作出繳付的地點。該通知亦將聲明，若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的任何股份於其後在支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，但仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收當日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數至董事會於股東大會釐定的董事人數上限（如有）。任何獲委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首次舉行的股東大會止，並須於大會上膺選連任。任何獲委任以作為新增董事會成員人選的董事僅可任職至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會，而屆時合資格在該大會上膺選連任。於釐定在股東週年大會上須予輪值退任的董事或董事人數時，上述由董事會委任的任何董事不予計算在內。

當時三分之一董事須在每屆股東週年大會上輪值退任。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須退任。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或聘任後任職最久的董事，但若多位董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協議）。

除非建議他人膺選董事的通知書及獲推薦為董事的人士發出願意參選的通知書經已送抵本公司總辦事處或註冊辦事處，否則僅有即將退任且獲得董事會推薦的董事方合資格在任何股東大會上膺選董事一職。該等通知書須於不早於寄發有關大會的通告之日至不遲於該大會日期前七天的期間寄發，而可提交有關通知書的通知期最少須有七天。

出任董事的人士毋須持有本公司任何股份，亦毋須達至任何規定最高或最低年齡方可進入董事會，且毋須因此辭職。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事撤職（惟此舉不影響該董事為其與本公司間的合約遭違反產生的損害賠償而提出索償），亦可通過普通決議案委任他人接任。上述獲委任的任何董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩名。

董事職位可於以下情形懸空：

- (aa) 董事辭職；
- (bb) 董事身故；
- (cc) 宣稱董事精神失常並由董事會議決解除其職務；
- (dd) 董事破產、收到接管令或暫停向其債權人付款或與其債權人取得和解；
- (ee) 董事遭法律禁止出任或勒令停止擔任董事；
- (ff) 董事連續六(6)個月無故缺席董事會會議，並由董事會決議解除其職務；
- (gg) 有關地區（定義見細則）的證券交易所規定其不再為董事；或
- (hh) 由所需的大多數董事或另行根據細則將董事免職。

董事會可不時委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的該名或多名董事及其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或事宜撤回全部或部份有關的授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時實施的任何規定。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在符合公司法、大綱及細則的規定以及不影響賦予任何股份或類別股份持有人的任何特權的情況下，本公司可通過普通決議案決定（或倘無該項決定或該

項決定並無特別規定，則可由董事會決定) 發行附有有關收取股息、投票、歸還資本或其他方面權利或限制的任何股份。任何股份可於指定事件發生時或於指定日期按條款發行，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可發行可按不時釐定的有關條款認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

遺失以不記名方式發行的認股權證股票不會獲補發股票，惟董事會合理認為原有的股票已銷毀，且本公司已按董事會認為合適的有關形式收取補發有關股票的彌償保證者除外。

在遵守公司法、細則及(倘適用)任何有關地區(定義見細則)的證券交易所規則的規定且不損害任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的前提下，本公司所有未發行股份須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、代價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出認股權或以其他方式出售股份，惟不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發或[編纂]，或就此授出認股權或出售股份時，倘董事會認為於當地配發、[編纂]或授出認股權即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會毋須向登記地址為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。然而，無論如何，受上述影響的股東不會因任何目的成為或視為單一類別股東。

(iii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

雖然細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定，但董事會可行使及辦理本公司可行使、辦理或批准的一切權力、行動及事宜，惟該等權力、行動及事宜須為並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理者。倘該權力或行動乃本公司在股東大會制定，則該項制定不得使董事會在作出該制定前原應有效的任何行動無效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力，籌集或借貸款項，將本公司的全部或任何部份業務、物業及未催繳股本按揭或抵押，並根據公司法的規定發行本公司的公司債券、債券股、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或本公司於股東大會上(視情況而定)不時釐定的一般酬金。該等酬金(除決議案另有規定外)將按董事協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，或就僅於有關期間的部分

時間任職的任何董事而言，按其任職時期按比例收取酬金。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務時的一切合理支出的開支。該等酬金為擔任本公司受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而獲得的任何原有酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司的要求執行董事會認為超逾董事日常職責的職務，則董事會可決定向該董事支付董事會可能釐定的特別或額外酬金，作為董事一般酬金以外的額外報酬或代替其一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金及其他福利和津貼。上述酬金可作為董事原有酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司，為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司的任何高級行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事）、前任僱員及其供養的人士或上述任何一類或多類人士設立養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或由本公司負責向任何計劃或基金供款。

董事會亦可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及其供養的人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或其供養的人士在上述計劃或基金所享有者以外的養老金或其他福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期退休前、實際退休時或退休後隨時給予僱員。

(vi) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付款項作為離職補償或其退任代價或相關付款（並非合約規定或法定須付予董事者），必須由本公司於股東大會批准。

(vii) 為董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人向任何人士所借得的貸款提供任何擔保或抵押。倘一名或多名董事

(共同或個別或直接或間接) 持有另一家公司的控制權益，則本公司亦不得向該公司提供貸款，或為該公司向任何人士所借得的貸款提供任何擔保或抵押。

(viii) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

董事可於任職期間兼任本公司的任何其他受薪職位或職務（惟不可擔任本公司的核數師），有關條款由董事會決定，而除按照任何其他細則規定的任何酬金外，該董事亦可獲發所兼任職位或職務的額外酬金（不論以任何方式支付）。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他主管人員或股東，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事或主管人員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事會亦可按其各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命任何董事為該等其他公司的董事或主管人員的決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而不具有與本公司訂立合約的資格。任何該等合約或任何董事以任何方式於其中享有利益的其他合約或安排亦不會因此失效。參加訂約或享有利益的董事毋須因其董事職務或由此建立的受託關係向本公司交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何溢利。倘董事於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中擁有任何重大利益，則須於可實質訂立該等合約或安排的最近期董事會議上申明其利益性質。

本公司無權基於任何直接或間接擁有本公司股份權益的人士未向本公司披露其權益而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的任何權利。

董事不得參與其或其緊密聯繫人享有重大利益的合約或安排或其他建議的董事會決議案投票，亦不得計入會議的法定人數，即使投票，亦不得計算其投票且不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於下列事項：

- (aa) 董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或本公司任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔債務，本公司因而向該董事或其聯繫人士提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 董事或其緊密聯繫人單獨或多名緊密聯繫人共同以擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部份責任的本公司或其任何附屬公司的債項或承擔，本公司因而向第三方提供任何抵押或彌償保證；

- (cc) 有關發售或由本公司或本公司發起或擁有權益的任何其他公司提呈發售的股份、債券或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有利益的任何建議；
- (dd) 有關本公司或其附屬公司的僱員的福利的任何建議或安排，包括以下任何其中一項的採納、修訂或執行：(i)據此董事或其緊密聯繫人或會得益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司的股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

董事會可於全球任何地區舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式監管會議。於任何會議上提出的問題須獲以大多數票贊成方可作出決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂公司組織章程文件及更改公司名稱

在開曼群島法例准許及不違反細則規定下，如本公司要更改或修訂本公司的大綱及細則，或更改本公司的名稱，必須由本公司以特別決議案方式通過。

(d) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或其受委代表或（若股東為公司）其正式授權代表或（若允許委任代表）其受委代表以不少於四分之三大多數票通過；有關大會須正式發出通告表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據公司法，於通過任何特別決議案後15天內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處。

相反，「普通決議案」是指在通出適當通知而舉行的股東大會上獲親身出席並有權投票的本公司股東或（若股東為公司）其正式授權代表或（若允許委任代表）其受委代表簡單地以大多數票通過的決議案。

由所有股東簽署或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案或特別決議案（倘有關）。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在有關任何類別股份當時所附任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限下：(a)於任何股東大會上以投票方式表決時，每位親身或委派代表出席的股東或（若股東為公司）其正式授權代表，可按在本公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每持有一股繳足或已入賬列為繳足股份可投一票；惟於催繳股款或分期繳款前已繳付或入賬列為實繳的股份就此情況而言不得作繳足股款論；及(b)以舉手方式表決時，親身或委派代表出席的股東或（若股東為公司）其正式授權代表每人可投一票。若股東為結算所（定義見細則）或其代名人而委派超過一位代表，舉手表決時每一位代表均可舉手投票一次。投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席根據上市規則容許決議案以舉手方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。若容許以舉手方式表決，則下列人士（在各情況下均由親身或由受委代表出席或由獲正式授權的公司代表出席）可於宣佈以舉手方式表決的結果之前或當時提出以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 持有不少於有權於會上投票的全體股東投票權總額十分之一的任何一名或多名股東；或
- (C) 有賦予其於會上投票權利的本公司股份的實繳股款總額不少於賦予其該項權利的全部股份實繳股款總額十分之一的一名或多名股東。

倘某結算所或其代名人乃本公司股東，該等股東可授權其認為適當的人士在本公司任何大會或任何類別股東的大會上擔任代表，倘超過一名代表獲授權，授權書上須註明每位獲授權代表相關的股份數目及類別。按此規定獲授權的人士將被視作已獲正式授權，而毋須作進一步證明，並有權行使其所代表的結算所或其代名人可行使的同等權利及權力，猶如本身為個人股東，包括以舉手方式個別投票的權利。

倘本公司知悉，根據上市規則，任何股東須就任何特定決議案放棄投票或就任何特定決議案僅可投贊成或反對票時，任何該等股東或代表該等股東所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

(iii) 股東週年大會

除本公司採納細則的該年度外，本公司須每年舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

(iv) 會議通告及處理相關事務

本公司的股東週年大會最少須發出21天的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14天的書面通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，其須註明舉行會議的時間、地點及議程以及於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須概括說明有關事項的性質。

除非另有明文規定，任何根據細則發出或刊發的通告或文件（包括股票）均須以書面形式作出，並由本公司以專人或郵寄送交至有關股東的登記地址，或（如屬通告）於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知向本公司提供一個香港地址作為就此目的的登記地址。在公司法及上市規則的規限下，任何通告或文件均可由本公司以電子方式送達或交付。

儘管本公司舉行大會的通知時間不足上述所規定者，但在以下情況該大會將視作已正式通知召開：

- (i) 如屬股東週年大會，獲有權出席及於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如屬其他股東大會，獲大多數有權出席及於會上投票的股東（即合共持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東）同意。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的所有事項，除若干例行事項被視為普通事項外，均被視為特別事項：

(v) 會議及另行召開的各類股東會議的法定人數

出席股東大會的股東人數須達到法定人數（並直至會議結束時一直維持法定人數）方可討論事務，否則任何大會均不得處理任何事務。

股東大會的法定人數為兩位親自或委派代表出席並有權投票的股東（倘股東為公司，則其正式授權代表）。有關為批准修訂某類別股份權利而召開的其他

類別股東會議（續會除外），所需的法定人數為兩位持有該類已發行股份面值最少三分之一的人士或其受委代表。

(vi) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的股東有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一位以上的代表代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。投票表決或舉手表決時，親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表）皆可投票。

委任代表的文據必須由委任人或其正式授權代表以書面形式發出，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級人員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以供其委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票（或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定）。

(e) 賬目及審計

董事會須安排以適當的賬冊記錄有關本公司收支款項總額以及本公司的資產及負債和公司法所規定的所有其他必要事項（包括公司進行的所有貨品買賣），以真實及公平地反映本公司事務，並顯示及解釋其交易。

本公司的賬冊須保存於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東（董事除外）一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟公司法所准許或受管轄司法權區的法庭命令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

董事會須不時安排在每屆股東週年大會舉行日期前不少於21天向本公司提呈資產負債表及損益賬（包括法例規定須隨附的各文件），以及董事會報告及核數師報告副本。在股東週年大會舉行日期前不少於21天，該等報告的副本須連同股東週年大會通告寄交根據細則規定有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區（定義見細則）的證券交易所規則，本公司可向根據有關地區的證券交易所規則同意及選擇收取概要財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。財務報表概要必須隨附有關地區的證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並必須於不遲於該等股東的股東大會舉行日期前21天，寄予該等同意並選擇收取財務報表概要的股東。

本公司應按董事會同意的有關條款及職責委任核數師，任期直至下屆股東週年大會結束。核數師的酬金須由本公司於股東大會上或由股東授權董事會釐定。

核數師將根據香港公認會計準則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審核本公司的財務報表。

(f) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：

- (i) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；
- (ii) 所有股息須按派息期間的任何部份的實繳股款比例分配及派付；及
- (iii) 如股東欠負本公司催繳的股款、分期股款或其他欠款，則董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等欠負的全部數額（如有）。

當董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部份該等股息，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息（或其部份）代替配股；或
- (bb) 有權獲派息的股東將有權選擇收取入賬列為繳足的股份以代替可收取全部或董事會認為適合的部份股息。

本公司如獲董事會建議亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

應付股份持有人的任何股息、紅利或其他款項須以現金支付，可以支票或股息單的方式郵寄予股份持有人。所有支票或股息單應以僅付予抬頭人的方式付予收件人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。當付款銀行兌現支票或股息單後，即表示本公司已經付款。兩位或以上聯名持有人其中任何一人應就應付有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特別資產以支付全部或部份股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取（以現金或相等價值的代價）有關其所持股份的全部或部份未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部份款項按董事會釐定的息率（如有）支付不超過年息20%的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部份股份獲得任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會為本公司利益用以再投資或以其他方式運用，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，將由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，或首次因無法送達而退回後仍未兌現，則本公司有權不再以郵遞方式寄出股息權益的支票或股息單。

(g) 查閱公司紀錄

只要本公司的任何部份股本於聯交所上市，所有股東均可免費查閱本公司保存於香港的股東名冊（惟股東名冊暫停登記者除外），且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

(h) 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

本公司遭法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在不抵觸任何類別股份當時所附關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制情況下，倘：

- (i) 若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產足以償還開始清盤時全部已繳股本並有餘數時，則餘數可按股東分別所持股份佔已繳股本的比例向股東分派；及
- (ii) 若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能按股東分別所持股份佔已繳股本的比例分擔虧損。

倘本公司清盤（不論是自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及按公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部份資產以貨幣或實物（不論該等資產為一類或多類不同的財產）分發予股東，且以清盤人認為公平的方式釐定該等任何一類或多類財產的價值，並決定在股東或不同類別股東間以及每一類別之間的各股東的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部份資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

倘公司法未禁止或符合公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司乃根據公司法於2015年8月31日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟此節並不包括所有適用條文及例外情況，亦不應視為公司法及稅務方面全部內容的總覽（該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定）。

(a) 公司業務

獲豁免公司（例如本公司）必須主要在開曼群島以外地區經營。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處提交一份年度報告，並支付根據其法定股本計算的費用。

(b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值撥入一個稱為「股份溢價賬」的賬項。倘公司以溢價發行股份作為收購或註銷任何另一間公司股份的代價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的規定（如有）以本公司不時釐定的方式用於（包括但不限於）：

- (i) 向股東分派或派付股息；
- (ii) 繳足該公司將以已繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (iii) 按照公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撇銷該公司的開辦費用；及
- (v) 撇銷該公司因發行任何股份或債券而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

除上述者外，除非緊隨建議分派或派付股息的日期，公司能如期清還在日常業務過程中產生的債項，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東分派或派付股息。

經法院確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，倘根據其組織章程細則獲得授權，則可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 就購回公司或其控股公司的股份提供財務資助

開曼群島在法律上並無限制公司就購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助。因此，倘公司董事在審慎履行職責及以誠信態度行事的情況下認為，建議提供該等財務資助可達成適當目的及對公司有利，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則提供。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份以及為免生疑問，根據公司的組織章程細則的條文，更改任何股份附帶的權利乃屬合法之舉，以致規定該等股份將予贖回

或須被如此贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則不認可有關購回的方式及條款，則須經公司的普通決議案批准購回的方式及條款。公司僅可贖回或購回本身已繳足股款的股份。此外，倘在公司贖回或購回其任何股份後，該公司股東除持作庫存股份的股份外將不再持有已發行股份，則公司不得進行上述贖回或購回行動。此外，除非該公司緊隨建議撥款的日期後仍能如期清還日常業務債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

已由公司購買或贖回或已交還公司的股份，不得被視為獲註銷，但若遵照公司法第37A(1)條的規定持有，須被分類為庫存股份。任何該等股份須繼續被分類為庫存股份，直至根據公司法，該等股份獲註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許該項購買的規定。公司董事可依據公司的組織章程大綱載列的一般權力購買、出售及處理各項個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

按公司法以及公司的組織章程大綱及細則的條文（如有）的規定，待通過償債能力測試後，公司可從股份溢價賬中撥付及分派股息。此外，根據應在開曼群島通行的英國案件法，股息可從溢利中派付，

只要公司持有庫存股份，便不會就庫存股份，向公司宣派或支付股息，以及不會就庫存股份向公司作出公司資產的其他分派（不論是以現金或其他方式進行），包括於清盤時向股東分派資產。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國案例（尤其是Foss v. Harbottle案例的規則及該案例的例外情況），准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以反對針對少數股東的超越公司權力範圍、違法、欺詐的行為（以及由控制公司的人士所作出的該等行為）或在須獲特定（或特別）大多數股東通過的決議案（即並未獲大多數股東通過）時的不正當行為。

倘公司（並非銀行）的股本乃分為若干數目的股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司事務，並按該法院指

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

示就有關事務作出報告。此外，任何公司股東均可向法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

(g) 出售資產

董事出售公司資產的權力並無受到特別限制，然而，除董事有義務按英國一般法（開曼群島法院將一般遵循的法例）以忠誠態度、基於合適目的及按公司的最佳利益行事外，預期董事在執行職務時，應按一名合理審慎人士在類似情況下應有的某水平的審慎、勤勉及技巧行事。

(h) 會計及核數規定

公司必須適當保存賬目的記錄，內容有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產與負債。

若未能按需要保存能夠真實公平地反映公司財務狀況及闡釋所進行的各項交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或開曼群島境內任何其他地方存置賬簿，則須於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法（2013年修訂版）送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供賬簿副本或其任何部份。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（2011年修訂版）第6條，本公司已獲取總督會同行政議院承諾：

- (i) 不會在開曼群島頒佈有關徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅而適用於本公司或其業務的法例；及

附錄四

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(ii) 本公司毋須就下列事項繳納利得稅、所得稅、收益稅或增值稅或任何屬於遺產稅或繼承稅性質的稅項：

(aa) 本公司股份、債券或其他債務或有關事項；或

(bb) 預扣稅務優惠法（2011年修訂版）第6(3)條所定義的全部或部份任何有關款項。

對本公司所作承諾自2015年9月15日起計為期20年。

開曼群島現時概無向任何人士或公司徵收利得稅、所得稅、收益稅或增值稅，亦無屬於繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時適用於若干文據的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司屬重大的稅項。

(k) 有關轉讓股份的印花稅

開曼群島公司在開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

(l) 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司的組織章程細則規定禁止該等貸款。

(m) 查閱公司紀錄

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司紀錄或索取副本。然而，彼等可根據公司的組織章程細則享有該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於公司不時釐定的任何國家或地區（無論在開曼群島境內或境外）存置其股東名冊總冊及任何分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址不會作為公開紀錄供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法（2013年修訂版）送達命令或通知後，須在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供所需的股東名冊（包括任何股東分冊）。

(o) 董事及主管人員名冊

根據公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及主管人員的名冊，而不可讓公眾查閱。該名冊副本必須在開曼群島公司註冊處存檔，並須於有關董事或主管人員有任何變動（包括有關董事或主管人員的名字變動）後60天內通知註冊處。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下）有權頒令清盤。

倘公司（有限存續公司除外，該類公司適用特定規則）以特別決議案議決自動清盤，或倘公司無法支付到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權利繼續生效。

如果公司股東提出自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司財務和分配資產。

公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並召開公司股東大會，向公司提呈賬目並就有關賬目加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(ii)法院的監督將令公司就出資人或債權人的利益而言能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令應就所有目的擁有效力，猶如其為清盤令，自動清盤人之前的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為使公司清盤過程順利進行及協助法院，一名或多名人士可被委任為官方清盤人。法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等官方清盤人。倘出任官方清盤人的人士超過一名，法院須聲明規定或授權官方清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或任何多名該等人士進行。法院亦可決定官方清盤人獲委任是否需要提供任何保證。倘法院並無委任官方清盤人，或該職位出現空缺，則公司的所有資產概由法院託管。

(q) 重組

重組及合併須在為批准進行重組及合併的安排而召開的大會上獲按價值計佔75%的大多數股東或債權人（視情況而定）批准，並於其後獲得法院確認。儘管持反對意見的股東有權向法院表達其意見，指出有待批准的交易不會為股東名下股份提供公平價值，惟法院僅根據以上理由並在缺乏證明管理層欺詐或失信的證據的情況下否決該交易的可能性不大；倘交易已獲批准及已經完成，則持反對意見的股東不會享有類似例如美國公司持反對意見的股東一般享有的估價權利（即就名下股份收取以現金支付的公平代價的權利）。

(r) 收購

倘公司提出建議收購另一間公司的股份，而於收購建議提出後四個月內持有收購建議涉及股份不少於90%的持有人接納收購建議，則收購人可於上述的四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任。除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

(s) 彌償保證

開曼群島法律對於公司組織章程細則內關於由主管人員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，除非法院認為所提供的任何有關規定有違公共政策（例如就犯罪的後果作出彌償保證）。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問毅柏律師事務所已向本公司發出意見函，概述開曼群島公司法的若干內容。按本文件附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細摘要，或欲了解該法例與其較熟悉的任何其他司法權區法例間的差異，應諮詢獨立法律意見。

(A) 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2015年8月31日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司於〔●〕根據公司條例第16部註冊成為一家非香港公司，而我們在香港的主要營業地點位於〔●〕。龍炳坤、楊永安律師行（地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈20樓2001-2006室）已獲委任為本公司的授權代表，以代表本公司在香港接收法律文件及通告。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此本公司受到開曼群島相關法例及我們的組織章程（包括大綱及細則）所規限。公司法有關方面及細則若干條文之概要載於本文件附錄四。

2. 本公司股本變動

- (a) 於本公司註冊成立日期，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。一股股份以未繳股款方式於註冊成立日期配發及發行予本公司組織章程大綱及細則的簽署人，隨即於同日轉讓予中嘉（國際）。
- (b) 根據重組及作為本公司向中嘉（國際）收購50,000股頂豐股份（相當於其當時全部已發行股本）的代價，於2016年3月24日，(i)中嘉（國際）當時所持有的一股未繳股款股份按面值入賬列為繳足；及(ii)972股股份（全部按面值入賬列為繳足）配發及發行予中嘉（國際）。
- (c) 於2016年3月24日，中嘉（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中嘉（國際）向本公司轉讓10,000股中嘉（香港）股份（即其當時全部已發行股本），而作為有關代價，本公司向中嘉（國際）配發及發行24股入賬列為繳足的股份。
- (d) 於2016年3月24日，中澤（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中澤（國際）向本公司轉讓10,000股中澤（香港）股份（即其當時全部已發行股本），而作為有關代價，本公司向中澤（國際）配發及發行3股入賬列為繳足的股份。
- (e) 於〔●〕，中嘉（國際）議決藉增設1,962,000,000股額外股份（每股股份在各方面與當時我們已發行股份享有同等地位），將本公司法定股本由380,000港元增至20百萬港元。

- (f) 於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]並無獲行使），則將會發行[編纂]股繳足或入賬列為繳足的股份，而[編纂]股股份將仍未發行。
- (g) 除根據本附錄「有關本公司的進一步資料－股東於〔●〕通過的書面決議案」一段所述的發行股份一般授權及根據購股權計劃進行發行外，本公司現時並無任何意向發行本公司任何法定但未發行的股本，而未經股東在股東大會上事先批准，亦不會發行股份而實際改變本公司的控制權。
- (h) 除本文件內披露者外，本公司自註冊成立以來的股本並無改變。

3. 股東於〔●〕通過的書面決議案

透過股東於〔●〕通過書面決議案：

- (a) 本公司批准及採納組織章程大綱及細則，其主要條款在本文件附錄四內概述；
- (b) 待聯交所[編纂]批准我們的已發行股份及本文件所述將予發行的股份[編纂]，以及包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件（包括（如適用）因[編纂]本身及代表包銷商豁免任何條件而成為無條件）且並無根據包銷協議的條款或其他原因終止後（上述各條件須於包銷協議內指定的日期或之前達成）：
 - (i) 批准進行[編纂]，並授權我們董事根據[編纂]配發及發行在各方面與當時已發行股份享有同等地位的[編纂]；及
 - (ii) 批准[編纂]，並授權我們董事使[編纂]生效以及於超額配股權獲行使時配發和發行[編纂]；
 - (iii) 進一步待本公司股份溢價賬因[編纂]而獲得進賬後，批准[編纂]，並授權董事將本公司股份溢價賬的進賬金額[編纂]港元資本化，並撥用該等金額作為資金按面值全數繳足[編纂]股股份的股款，以按有關人士當時在本公司的股東，按比例（在不涉及碎股的情況下盡可能接近有關比例）配發及發行予於2016年〔●〕營業時間結束時名列本公司股東名冊的人士，而每股股份在各方面與當時已發行股份享有同等地位，並授權董事落實上述[編纂]及分派；

- (c) 授予我們董事一般無條件授權，以配發、發行及處理股份，惟不包括以供股方式或因本公司任何購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的股份，或本公司根據細則或本公司股東授出的特別授權為代替我們全部或部份股息而配發的任何股份，或根據[編纂]發行的股份，惟該等股份的總面值不可超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司的已發行股本總面值的20%（惟不包括因行使[編纂]而將予發行的任何股份），此項授權將一直有效，直至下列最早者為止：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
 - (ii) 根據細則、公司法或開曼群島任何其他適用法例規定本公司下屆股東週年大會須舉行的期限屆滿時；或
 - (iii) 此項授權經我們股東於股東大會上以普通決議案撤回或更改時；
- (d) 授予我們董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%的股份（惟不包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份），此項授權將一直有效，直至下列最早者為止：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
 - (ii) 根據細則、公司法或開曼群島任何其他適用法例規定本公司下屆股東週年大會須舉行的期限屆滿時；或
 - (iii) 此項授權經我們股東於股東大會上以普通決議案撤回或更改時；及
- (e) 擴大上文(c)分段所述的一般無條件授權，將我們董事可根據該項一般授權配發或同意配發的本公司股本總面值，加上相等於本公司根據上文(d)分段所述購回股份授權而購回的本公司股本總面值，惟上述增加數額的總面值不可超過緊隨資本化發行及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的10%（惟不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。

4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下各公司曾進行重組以精簡本集團架構，據此，本公司成為本集團的控股公司。重組包括以下主要步驟：

- (a) 南京斯悅於2015年4月29日在中國由連雲港隆基置業成立為有限責任公司，最初註冊資本為人民幣50百萬元。最初註冊資本於2015年5月28日繳付。
- (b) 由2015年5月28日至2015年6月12日，三亞鳳凰水韻向連雲港隆基置業提供股東貸款合共人民幣450百萬元。於2015年6月17日，連雲港隆基置業向三亞鳳凰水韻償還人民幣28,272,534.82元。於2015年5月28日，三亞鳳凰水韻向連雲港隆基置業提供另一筆股東貸款人民幣50百萬元。股東貸款所得款項為人民幣471,727,465.18元，已轉而注入南京斯悅作為資本儲備。
- (c) 由連雲港隆基置業向南京斯悅注資後，按日期為2015年6月26日的審計報告所示，南京斯悅於2015年6月30日的經審計總資產價值為人民幣471,727,465.18元。
- (d) 中惠南京與連雲港隆基置業於2015年7月7日訂立股權轉讓協議，據此中惠南京將其於三亞鳳凰新城的100%股權轉讓予連雲港隆基置業，而連雲港隆基置業則將其於南京斯悅的100%股權轉讓予中惠南京作為有關代價。按日期為2015年7月13日的審計報告所示三亞鳳凰新城於2015年6月30日的股本權益價值為人民幣471,727,465.18元，與按日期為2015年6月26日的審計報告所示南京斯悅於2015年6月30日的經審計總資產估值相同。於上述轉讓後，三亞鳳凰新城成為連雲港隆基置業的全資附屬公司。
- (e) 於2015年7月，三亞鳳凰水韻與南京惠銀達訂立股權轉讓協議，據此三亞鳳凰水韻按代價人民幣2,450,000元向南京惠銀達轉讓三亞歡朋的49%股權，而該代價乃根據三亞歡朋的註冊實繳資本而釐定，並已於2015年8月清繳。於上述轉讓後，三亞歡朋不再為本集團成員公司。
- (f) 於2015年7月14日，三亞惠新貿易與南京惠銀達訂立股權轉讓協議，據此三亞惠新貿易將其於三亞百櫟的全部股權轉讓予南京惠銀達，並無收取代價，而此乃根據三亞百櫟的股本權益於2015年7月15日的估值釐定，而該估值為負數。於上述轉讓後，三亞百櫟不再為本集團的成員公司。
- (g) 於2015年7月28日，三亞鳳凰新城與馬惟民先生（為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城按代價人民幣5百萬元轉讓其於南京惠銀達的

附錄五

法定及一般資料

100%股權。該代價乃根據日期為2015年7月25日的估值報告所示南京惠銀達於2015年7月10日的股本權益價值而釐定，並已於2015年8月6日繳付。於上述轉讓後，南京惠銀達不再為本集團的成員公司。

- (h) 南京百瑞澤與銀城地產集團股份有限公司於2015年8月訂立股權轉讓協議，據此南京百瑞澤向銀城地產集團股份有限公司(i)轉讓其於南京銀卓的11.90%股權，代價為人民幣25百萬元；及(ii)轉讓其於南京銀廣的12%股權，代價為人民幣18百萬元。上述代價乃根據南京銀卓及南京銀廣的註冊實繳資本而釐定，並已根據南京百瑞澤與銀城地產集團股份有限公司於2015年6月19日訂立的諒解備忘錄於2015年6月25日繳付。於上述轉讓後，南京銀卓及南京銀廣不再為本集團的成員公司。
- (i) 海南惠霖已完成取消註冊程序，並已於2015年9月17日獲海南工商局批准。
- (j) 南京御銘行於2015年10月14日由三亞鳳凰新城成立，最初註冊資本為人民幣4,860,000元，乃根據於2015年10月29日訂立與南京御銘行的股權轉讓協議由三亞鳳凰新城向南京御銘行轉讓其於文昌城投中惠的30%股權之方式出資。於上述轉讓後，文昌城投中惠由南京御銘行持有30%股權，而該公司則由三亞鳳凰新城全資擁有。
- (k) 於2015年11月9日，三亞鳳凰新城與南京瑞柯（為楊先生間接全資擁有的公司）訂立股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城將其於南京御銘行的全部股權轉讓予南京瑞柯，代價為人民幣4,860,000元，乃根據南京御銘行的註冊實繳資本釐定，並已於2015年11月25日繳付。於上述轉讓後，文昌城投中惠不再為本集團的成員公司。
- (l) 三亞鳳凰海苑已完成取消註冊程序，並已於2015年12月1日獲三亞工商局批准。
- (m) 於2015年12月28日，中澤（香港）與南京艾特凱頓的其他股東（為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此中澤（香港）按代價人民幣50,000元，將其於南京艾特凱頓的10%股權轉予一家獨立第三方，而上述代價乃參考中嘉（香港）向南京艾特凱頓注入的原投資額而釐定。於上述轉讓後，中澤（香港）不再持有南京艾特凱頓任何權益。
- (n) 於2016年3月31日，中澤（香港）與獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此中澤（香港）按代價人民幣15,000元，將其於南京優比的20%股權轉予上述

獨立第三方，而上述代價乃參考中澤（香港）向南京優比注入的原投資額。於上述轉讓後，中澤（香港）不再持有南京優比任何權益。

- (o) 中嘉（國際）控股於2015年8月12日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2015年8月12日，中嘉（國際）控股的50,000股繳足股款的普通股（即其全部已發行股本）按代價50,000元發行及配發予中嘉（國際）。
- (p) 本公司於2015年8月31日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。一股股份以未繳股款方式於註冊成立日期配發及發行予本公司組織章程大綱及細則的簽署人，隨即於同日轉讓予中嘉（國際）。
- (g) 於2015年9月25日，連雲港隆基置業向三亞惠新注資人民幣47,142,857.14元。於上述注資後，三亞惠新貿易的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣57,142,857.14元，而當時三亞惠新貿易由楊金和先生、方晶先生及連雲港隆基置業分別擁有8.75%、8.75%及82.5%股權。楊金和先生及方晶先生透過中惠（中國）投資以信託形式代楊先生持有三亞惠新的股權。
- (r) 於2016年3月23日，美凱（作為轉讓人）與中嘉（國際）（作為承讓人）訂立股權轉讓協議，按代價50,000股中嘉（國際）控股普通股（相當於其全部已發行股本）轉讓50,000股頂豐普通股。
- (s) 於2016年3月24日，中嘉（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中嘉（國際）將50,000股頂豐股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，(i)中嘉（國際）持有的一股未繳股款股份入賬列為繳足；及(ii)本公司向中嘉（國際）配發及發行[編纂]股入賬列為繳足股份。於上述轉讓後，頂豐成為我們的間接全資附屬公司。
- (t) 於2016年3月24日，中嘉（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中嘉（國際）將10,000股中嘉（香港）股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，本公司向中嘉（國際）配發及發行[編纂]股入賬列為繳足股份。於上述轉讓後，中嘉（香港）成為本公司的直接全資附屬公司。
- (u) 於2016年3月24日，中澤（國際）與本公司訂立買賣協議，據此中澤（國際）將10,000股中澤（香港）股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公

司，而作為有關代價，本公司向中澤（國際）配發及發行[編纂]股入賬列為繳足股份。於上述轉讓後，中澤（香港）成為本公司的直接全資附屬公司。

緊隨上文第(s)項所述的股份轉讓完成後，本公司成為本集團的控股公司。

5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司名列於會計師報告內，全文載於本文件附錄一。

除上文所披露者及本附錄上文「(A)有關本公司的進一步資料－4.公司重組」一節及本文件「歷史、重組及集團架構－重組」一節所述者外，緊接本文件日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本並無出現變動。

6. 本公司購回股份

本節載有聯交所規定須載於文件有關本公司購回其股份的資料。

(a) 上市規則的條文

上市規則允許在聯交所作[編纂]的公司購回其在聯交所上市的股份，但須受若干限制，包括：

(i) 股東批准

上市規則規定，在聯交所作[編纂]的公司擬進行的所有股份（股份必須為已繳足股份）購回事宜，須事先以普通決議案（以一般授權或就特定交易作出特別批准的方式）的形式獲批准。

*附註：*根據我們的唯一股東於〔●〕通過的書面決議案，已授予我們董事購回授權，授權我們董事可行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本總面值10%的股份，惟不包括因行使[編纂]而將予發行的任何股份，此項購回授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束為止；或根據細則或公司法或開曼群島任何其他適用法例規定本公司下屆股東週年大會須舉行的期限屆滿為止；或此項購回授權經我們股東在股東大會上以普通決議案撤回或更改為止（以最早者為準）。

(ii) 資金來源

於購回時，本公司僅可動用根據細則及開曼群島法例可合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或非聯交所交易規則不時規定的結算方式在聯交所購回本身股份。

本公司購回其任何股份將以利潤或就此新發行股份的所得款項撥付，或倘細則授權及符合公司法規定的情況下，則以資本撥付；而倘購回須支付任何溢價，則以本公司利潤或購回股份之前或之時本公司的股份溢價撥付；或倘細則授權及符合公司法規定的情況下，則以資本撥付。

(iii) 買賣限制

公司獲授權在聯交所或獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份的總數，最多為該公司於通過有關授出購回授權決議案當日已發行股本總面值的10%，或可認購該公司股份的尚未行使認股權證總額的10%。在未經聯交所事先批准前，任何公司不得在緊隨其於聯交所或其他證券交易所購回證券後30天內發行或宣佈發行與已購回證券同類的新證券（惟因行使於進行該等購回前已發行但尚未行使的認股權證、購股權或類似文據而令該公司須發行證券者除外）。倘購回證券將導致公眾人士持有的上市證券數目低於聯交所規定該公司須保持的有關最低百分比，則該公司不得在聯交所購回證券。倘購回價較之前股份於聯交所買賣的五個交易日的平均收市價高5%或以上，則公司不得自聯交所購回其股份。

(iv) 購回證券的地位

所有購回證券的上市地位（不論在聯交所或其他證券交易所）均自動註銷，而該等證券的股票必須註銷及銷毀。根據開曼群島法律，公司購回的股份應持有作庫存股份或被視為已註銷論，倘公司以此種方式註銷股份，該公司已發行股本的金額將相應減少，減少金額相等於所購回股份的總面值，惟該公司的法定股本將不會減少。

(v) 暫停購回

當出現可能屬股價敏感情況或作出股價敏感決策時，任何證券購回計劃須暫停，直至股價敏感的資料已公佈為止。除特殊情況外，於緊接下列日期（以較早者為準）前一個月日期起至業績公告日期止期間：**(a)**舉行以批准上市公司之任何年度、半年、季度或任何其他中期期間業績（無論聯交所上市規則有否規定）之董事會會議日期（即根據上市規則初次知會聯交

所之日期)及**(b)**上市公司根據上市規則刊發其任何年度或半年業績公告或季度或任何其他中期期間業績公告(無論上市規則有否規定)之最後期限，上市公司不得於聯交所購買其股份。此外，倘公司違反上市規則，則聯交所可禁止其於聯交所進行購回證券。

(vi) 呈報規定

在聯交所或循其他途徑購回證券後，必須不遲於下一個營業日上午9時正(香港時間)向聯交所匯報。此外，任何公司須於其年報和年度賬目披露回顧財政年度內有關購回證券的詳情，包括每月所購回證券數目(不論是在聯交所或循其他途徑購回)和每股股份購買價或就全部該等購回所支付的最高和最低價格，以及所付價格總額。董事會報告內亦須載列年內進行的購回以及董事進行該等購回的理由。公司須與代其進行購買的經紀作出安排，藉以確保彼等及時向公司提供所需有關購買的資料，使公司得以向聯交所作出匯報。

(vii) 關連人士

上市規則禁止本公司蓄意向「核心關連人士」(包括本公司或本公司任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的任何緊密聯繫人(定義見上市規則))購回本公司於聯交所的股份，而核心關連人士亦不得蓄意向本公司出售股份。

(b) 購回的理由

我們董事相信，我們的股東授予我們董事的一般授權以使本公司購回市場上的股份，符合本公司及其股東的最佳利益。有關購回可能會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利(視乎當時市況及融資安排而定)。購回僅可在我們董事認為有關購回對本公司及其股東有利的情況下進行。

(c) 行使購回授權

根據[編纂]完成後已發行[編纂]的基準計算，倘若全面行使購回授權，則本公司於購回授權有效期間最多可購回[編纂]。

(d) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金。

我們董事不會過度行使購回授權，以致對本公司的營運資金需求或我們的董事認為本公司應不時具備的適當資本負債水平造成重大不利影響。

(e) 一般資料

董事經一切合理查詢後所知，我們董事或彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）現時均無意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售任何股份。

我們董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則及開曼群島不時有效的適用法律法規行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份使某股東所佔本公司投票權權益的比例增加，則就收購守則而言，有關增持將被視為一項收購。在若干情況下，一名股東或一組一致行動的股東（定義見收購守則）視乎股東權益增持的水平，或會取得或合併本公司的控制權，因而須遵照收購守則第26條規定提出強制收購建議。

除上文所披露者外，我們董事並未獲悉根據購回授權購回股份將會導致收購守則所述的任何後果。若任何股份購回導致公眾持股數目佔已發行股份總數低於25%（或上市規則可能指定的其他最低公眾持股百分比），我們董事將不會行使購回授權。

並無本公司關連人士告知本公司，倘若購回授權獲行使，彼現時有意向本公司出售股份，亦無承諾不會向本公司出售股份。

(B) 有關業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本集團各成員公司於本文件刊發日期前兩年內訂立的對本公司整體業務而言屬重大或可屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 日期為2015年7月7日由中惠南京與連雲港隆基置業訂立的股權轉讓協議，據此中惠南京向連雲港隆基置業轉讓其於三亞鳳凰新城的100%股權，代價為連雲港隆基置業向中惠南京轉讓其於南京斯悅的100%股權；
- (b) 日期為2015年7月14日由三亞惠新貿易與南京惠銀達訂立的股權轉讓協議，據此三亞惠新貿易向南京惠銀達轉讓其於三亞百櫟的全部股權，並無收取代價，此乃根據三亞百櫟於2015年5月31日的股本權益估值釐定，而有關估值為負數；
- (c) 日期為2015年7月28日由一名獨立第三方與三亞鳳凰新城訂立的股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城按代價人民幣5百萬元轉讓其於南京惠銀達的100%股權。該代價乃根據日期為2015年7月25日的估值報告所示南京惠銀達於2015年7月10日的股本權益價值而釐定，並已於2015年8月6日繳付；
- (d) 日期為2015年8月4日由南京百瑞澤與銀城地產集團股份有限公司訂立的股權轉讓協議，據此南京百瑞澤向銀城地產集團股份有限公司(i)轉讓其於南京銀卓的11.90%股權，代價為人民幣25百萬元；及(ii)轉讓其於南京銀廣的12%股權，代價為人民幣18百萬元。上述代價乃根據南京銀卓及南京銀廣的註冊實繳資本而釐定，並已根據南京百瑞澤與銀城地產集團股份有限公司於2015年6月25日訂立的諒解備忘錄於2015年7月1日繳付；
- (e) 日期為2015年10月29日由南京御銘行與三亞鳳凰新城訂立的股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城將其於文昌城投中惠的30%股權轉讓予南京御銘行，作為三亞鳳凰新城對於成立南京御銘行的出資；
- (f) 日期為2015年11月9日由三亞鳳凰新城與南京瑞柯訂立的股權轉讓協議，據此三亞鳳凰新城將其於南京御銘行的全部股權轉讓予南京瑞柯，代價為人民幣4,860,000元，乃根據南京御銘行的註冊實繳資本釐定，並已於2015年11月25日繳付；

附錄五

法定及一般資料

- (g) 日期為2016年3月23日由中嘉（國際）與美凱訂立的股權轉讓協議，據此美凱將其於頂豐的100%股權轉讓予中嘉（國際），代價由中嘉（國際）將其於中嘉（國際）控股的100%股權轉讓予美凱的方式支付；
- (h) 日期為2016年3月24日由中嘉（國際）與本公司訂立的股權轉讓協議，據此中嘉（國際）將50,000股頂豐股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，(i)中嘉（國際）持有的一股未繳股款股份入賬列為繳足；及(ii)本公司向中嘉（國際）配發及發行972股入賬列為繳足股份；
- (i) 日期為2016年3月24日由中嘉（國際）與本公司訂立的股權轉讓協議，據此中嘉（國際）將10,000股中嘉（香港）股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，本公司向中嘉（國際）配發及發行24股入賬列為繳足股份；
- (j) 日期為2016年3月24日由中澤（國際）與本公司訂立股權轉讓協議，據此中澤（國際）將10,000股中澤（香港）股份（即其當時全部已發行股本）轉讓予本公司，而作為有關代價，本公司向中澤（國際）配發及發行3股入賬列為繳足股份；
- (k) 日期為2016年3月23日由美凱與中嘉（國際）訂立的轉讓文據，據此將按上文(g)項所述轉讓頂豐股本中50,000股每股面值1.00美元的股份；
- (l) 日期為2016年3月23日由中嘉（國際）與美凱訂立的轉讓文據，據此將按上文(g)項所述轉讓中嘉（國際）控股股本中50,000股每股面值1.00美元的股份；
- (m) 日期為2016年3月24日由中嘉（國際）與本公司訂立的轉讓文據，據此將按上文(h)項所述轉讓頂豐股本中50,000股每股面值1.00美元的股份；
- (n) 日期為2016年4月8日由中嘉（國際）與本公司訂立的轉讓文據，據此將按上文(i)項所述轉讓中嘉（香港）股本中10,000股每股面值1.00港元的股份；
- (o) 日期為2016年4月8日由中嘉（國際）與本公司訂立的買賣單據，據此將按上文(i)項所述轉讓中嘉（香港）股本中10,000股每股面值1.00港元的股份；
- (p) 日期為2016年4月8日由中澤（國際）與本公司訂立的轉讓文據，據此將按上文(j)項所述轉讓中澤（香港）股本中10,000股每股面值1.00港元的股份；
- (q) 日期為2016年4月8日由中澤（國際）與本公司訂立的買賣單據，據此將按上文(j)項所述轉讓中澤（香港）股本中10,000股每股面值1.00港元的股份；

- (r) 不競爭契據；
- (s) 彌償保證契據；及
- (t) 包銷協議。

2. 知識產權

以下為我們的主要知識產權概要。我們的主要知識產權是由我們董事根據它們對我們業務營運、財務狀況及前景的重要性釐定。

(a) 專利

截至最後實際可行日期，本集團並無取得任何專利，亦無申請註冊任何專利。

(b) 待批的商標

截至最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下商標：

商標	申請編號	類別	申請地點	註冊人
海蓝控股	303551481	19	香港	三亞鳳凰新城
海蓝控股	303551481	36	香港	三亞鳳凰新城
海蓝控股	303551481	39	香港	三亞鳳凰新城
海蓝控股	303551481	42	香港	三亞鳳凰新城
海蓝控股	303551481	44	香港	三亞鳳凰新城
	303551490	19	香港	三亞鳳凰新城
	303551490	36	香港	三亞鳳凰新城

附錄五

法定及一般資料

商標	申請編號	類別	申請地點	註冊人
	303551490	39	香港	三亞鳳凰新城
	303551490	42	香港	三亞鳳凰新城
	303551490	44	香港	三亞鳳凰新城
	303551508	19	香港	三亞鳳凰新城
	303551508	36	香港	三亞鳳凰新城
	303551508	39	香港	三亞鳳凰新城
	303551508	42	香港	三亞鳳凰新城
	303551508	44	香港	三亞鳳凰新城
海藍控股	17944965	19	中國	三亞鳳凰新城
海藍控股	17944998	36	中國	三亞鳳凰新城
海藍控股	17945066	39	中國	三亞鳳凰新城

附錄五

法定及一般資料

商標	申請編號	類別	申請地點	註冊人
海藍控股	17945090	42	中國	三亞鳳凰新城
海藍控股	17945145	44	中國	三亞鳳凰新城
	17946794	19	中國	三亞鳳凰新城
	17946846	36	中國	三亞鳳凰新城
	17946916	39	中國	三亞鳳凰新城
	17947021	42	中國	三亞鳳凰新城
	17947132	44	中國	三亞鳳凰新城
	17946457	19	中國	三亞鳳凰新城
	17946511	36	中國	三亞鳳凰新城
	17946600	39	中國	三亞鳳凰新城
	17946665	42	中國	三亞鳳凰新城

附錄五

法定及一般資料

商標	申請編號	類別	申請地點	註冊人
	17946726	44	中國	三亞鳳凰新城
鳳凰水城	暫無	36	中國	三亞鳳凰新城
鳳凰水城	暫無	39	中國	三亞鳳凰新城
海蓝鳳凰水城	暫無	36	中國	三亞鳳凰新城
海蓝鳳凰水城	暫無	39	中國	三亞鳳凰新城

(c) 本集團獲特許權的商標

截至最後實際可行日期，本集團已獲得以下商標的特許使用權：

商標	申請／ 註冊地點	申請編號	類別	有效期
	中國	6314524	19	三年
	中國	6314523	36	三年
	中國	6314522	37	三年
	中國	6314521	42	三年
翠屏国际	中國	6314520	19	三年
翠屏国际	中國	6314519	36	三年
翠屏国际	中國	6314518	37	三年

附錄五

法定及一般資料

商標	申請／ 註冊地點	申請編號	類別	有效期
	中國	6314517	42	三年
	中國	6624229	36	三年
	中國	6624230	19	三年
	中國	6624228	37	三年
	中國	6624227	42	三年

(d) 域名

本集團已註冊以下對本集團業務屬重要的域名：

註冊人／持有人	域名	註冊日期 (日／月／年)	屆滿日期 (日／月／年)
三亞鳳凰水韻	hailanholdings.hk	14/04/2016	14/04/2017
三亞鳳凰水韻	hailanholdings.com	14/04/2016	14/04/2017
三亞鳳凰水韻	hailanholdings.com.cn	14/04/2016	14/04/2017
三亞鳳凰水韻	hailanholdings.cn	14/04/2016	14/04/2017

該網站的內容不論是否已註冊或獲得特許，並不構成本文件一部分。

(C) 有關主要股東、董事及專家的其他資料

1. 權益披露

就我們董事所知，於緊隨[編纂]及[編纂]完成後（並不計及因行使[編纂]而將予發行的任何股份），董事或本公司的最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有於股份在聯交所上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的任何權益或淡倉），或於股份在聯交所上市後須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉，或根據聯交所的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於我們股份的好倉

董事姓名	身份	倉位	持有／擁有權益的股份數目	概約持股百分比
楊先生	受控制法團 權益 (附註1)	好倉	[編纂]	[編纂]%
周莉女士	配偶權益 (附註2)	好倉	[編纂]	[編纂]%

附註：

- [編纂]股股份由中嘉（國際）及中澤（國際）分別持有[編纂]股及[編纂]股，而楊先生實益擁有中嘉（國際）及中澤（國際）100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為或當作擁有由中嘉（國際）及中澤（國際）持有的所有股份權益。楊先生為中嘉（國際）及中澤（國際）的唯一股東。
- 楊先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，就證券及期貨條例而言，周莉女士被視為或被當作於楊先生所擁有的股份中擁有權益。

(ii) 相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團 名稱	身份	倉位	持有／擁有權益的證券數目及類別	概約持股百分比
楊先生	中嘉（國際）	實益擁有人 (附註1)	好倉	1股普通股	100%
	中澤（國際）	實益擁有人 (附註1)	好倉	7,000股普通股	100%

附錄五

法定及一般資料

董事姓名	相聯法團 名稱	身份	倉位	持有／擁有權益	
				的證券數目及 類別	概約持股 百分比
周莉女士...	中嘉（國際）	配偶權益 (附註2)	好倉	1股普通股	100%
	中澤（國際）	配偶權益 (附註2)	好倉	7,000股普通股	100%

附註：

1. 主席兼執行董事楊先生擁有中嘉（國際）及中澤（國際）100%權益。楊先生亦為中嘉（國際）及中澤（國際）的唯一董事。
2. 楊先生及周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，就證券及期貨條例而言，周莉女士被視為或被當作於楊先生於中嘉（國際）及中澤（國際）所擁有的股份中擁有權益。

就董事所知，且不計及因行使[編纂]而將予發行的股份，於緊隨[編纂]及[編纂]完成後，以下人士（董事或本公司的最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益：

本公司

名稱	身份／權益性質	持有／擁有權益的	
		股份數目	概約持股百分比
中嘉（國際）.....	實益擁有人	[編纂]	[編纂]%
中澤（國際）.....	實益擁有人	[編纂]	[編纂]%

2. 有關本集團中國附屬公司的資料

- (i) 姓名： 連雲港泰盛發展
- 成立日期： 2009年11月18日
- 企業性質： 有限責任公司（台港澳法人獨資）
- 總投資額： 人民幣10百萬元
- 總註冊資本及
已繳註冊資本： 人民幣10百萬元
- 本公司應佔實際權益： 100%
- 年期： 20年（2009年11月18日至2029年11月17日）
- 經營範圍： 城市基礎設施開發；國際經濟、科技、環保信息
諮詢服務（涉及專項審批及資質管理的除外）
- 法定代表： 郝娟娟

附錄五

法定及一般資料

- (ii) 名稱： 連雲港隆基置業
- 成立日期： 2007年2月7日
- 企業性質： 有限責任公司（法人獨資）
- 總註冊資本及
已繳註冊資本： 人民幣10百萬元
- 本公司應佔實際權益： 100%
- 年期： 50年（2007年2月7日至2057年2月6日）
- 經營範圍： 房地產開發、諮詢；商品房銷售；物業管理服務。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）
- 法定代表： 郝娟娟

附錄五

法定及一般資料

(iii) 名稱：	南京嘉沛
成立日期：	2013年9月11日
企業性質：	有限責任公司（台港澳法人獨資）
總投資額：	0.5百萬美元
總註冊資本及 已繳註冊資本：	0.5百萬美元
本公司應佔實際權益：	100%
年期：	20年（2013年9月11日至2033年9月10日）
經營範圍：	投資管理諮詢；企業管理諮詢；經濟信息諮詢； 商務信息諮詢服務。（依法須經批准的項目，經 相關部門批准後方可開展經營活動。）
法定代表：	黃志燦

附錄五

法定及一般資料

- (iv) 名稱： 海南南海翔龍
- 成立日期： 2002年4月18日
- 企業性質： 有限責任公司（法人獨資）
- 總註冊資本及
已繳註冊資本： 人民幣300百萬元
- 本公司應佔實際權益： 100%
- 年期： 48年（2002年4月18日至2050年4月17日）
- 經營範圍： 房地產開發，商品房銷售、房地產投資諮詢，承攬裝飾、裝修工程，建築、裝飾材料的銷售，酒店管理。（凡涉及經營許可的項目憑許可證經營）（一般經營項目自主經營，許可經營項目憑相關許可證或者批准文件經營）（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）
- 法定代表： 謝偉雄

附錄五

法定及一般資料

- (v) 名稱： 三亞惠新貿易
- 成立日期： 2010年12月29日
- 企業性質： 有限責任公司（自然人投資或控股）
- 總註冊資本及
已繳註冊資本： 人民幣57,142,857.14元
- 本公司應佔實際權益： 82.5%
- 年期： 20年（2010年12月39日至2030年12月28日）
- 經營範圍： 鋁合金、塑鋼門窗製作、銷售，防火防盜門生產、銷售，消防設施安裝，外牆幕牆製作安裝，木製品及家具生產、銷售，室內外裝飾設計。（一般經營項目自主經營，許可經營項目憑相關許可證或者批准文件經營）（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）
- 法定代表： 方晶

附錄五

法定及一般資料

- (vi) 名稱： 三亞鳳凰水韻
- 成立日期： 2009年10月21日
- 企業性質： 其他有限責任公司
- 總註冊資本及
已繳註冊資本： 人民幣280百萬元
- 本公司應佔實際權益： 約97.0%
- 年期： 50年（2009年10月21日至2059年10月21日）
- 業務範圍： 房地產開發經營，房產租賃，賓館酒店的開發，城市基礎設施建設，建築材料、普通機械銷售，會展、會務服務。（一般經營項目自主經營，許可經營項目憑相關許可證或者批准文件經營。）（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）
- 法定代表： 范文燦

附錄五

法定及一般資料

(vii) 名稱：	三亞鳳凰新城
成立日期：	2007年7月11日
企業性質：	有限責任公司（法人獨資）
總註冊資本及 已繳註冊資本：	人民幣400百萬元
本公司應佔實際權益：	100%
年期：	20年（2007年7月11日至2027年7月11日）
經營範圍：	房地產開發經營，賓館酒店的開發，城市基礎設施建設，建築材料、普通機械銷售，室內裝飾裝修。（一般經營項目自主經營，許可經營項目憑相關許可證或者批准文件經營）（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）
法定代表：	范文燦

附錄五

法定及一般資料

- (viii) 名稱：南京百瑞澤
- 成立日期：2013年1月16日
- 企業性質：有限責任公司（法人獨資）
- 總註冊資本及
已繳註冊資本：人民幣210百萬元
- 本公司應佔實際權益：100%
- 年期：50年（2013年1月16日至2063年1月15日）
- 經營範圍：房地產開發與經營、房屋租賃、物業管理服務。
（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）
- 法定代表：黃志燦
- (ix) 名稱：三亞中澤凱
- 成立日期：2012年4月1日
- 企業性質：有限責任公司（台灣港澳法人獨資）
- 總投資額：4.8百萬美元
- 總註冊資本及
已繳註冊資本：4.8百萬美元
- 本公司應佔實際權益：100%
- 年期：20年（2012年4月1日至2032年1月17日）
- 經營範圍：房地產諮詢、代理銷售（一般經營項目自主經營，許可經營項目憑相關許可證或者批准文件經營）（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）
- 法定代表：范文燦

附錄五

法定及一般資料

- (x) 名稱： 儋州雙聯
- 成立日期： 2009年12月3日
- 企業性質： 有限責任公司（外商投資企業內資合資）
- 總註冊資本及
已繳註冊資本： 人民幣412.5百萬元
- 本公司應佔實際權益： 60%
- 年期： 20年（2009年12月3日至2029年12月3日）
- 經營範圍： 房地產開發，房產銷售及售後服務，綠化工程，房地產策劃、諮詢。（凡需行政許可的項目憑許可證經營）（一般經營項目自主經營，許可經營項目憑相關許可證或者批准文件經營）（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。）
- 法定代表： 范文燦

3. 服務協議詳情

概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務協議（於一年內屆滿或可由僱主免付賠償（法定賠償除外）而終止的合約除外）。

4. 董事薪酬

本集團就截至2013年、2014年及2015年12月31日止三個財政年度，我們董事獲支付的薪酬總額及應收的實物利益分別約為人民幣1.4百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣2.3百萬元。

- (a) 根據現行安排，本集團於截至2016年12月31日止年度應付我們董事的酬金總額（不包括涉及任何酌情福利或花紅或其他附帶福利的付款）將約為〔●〕港元。

附錄五

法定及一般資料

- (b) 根據於本文件日期有效的安排，待上市後，本集團董事截至2016年12月31日止年度應獲支付的薪酬總額及應收的實物利益如下：

	人民幣
執行董事	
楊先生	500,000
周莉女士	700,000
黃安南先生	2,000,000
范文燦女士	500,000
非執行董事	
王培先生	400,000
獨立非執行董事	
李忠先生	200,000
鄂俊宇先生	200,000
陳世敏先生	200,000

- (c) 我們各董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期開始為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於六個月通知予以終止，並受到合約內的終止條文及細則所載董事輪值退任的條文所規限。

5. 已收代理費或佣金

除本文件「包銷」一節及本附錄所披露者外，於本文件刊發日期前兩年內，我們董事或名列於本附錄「E.其他資料－7.專業機構同意書」一節的專家概無向本集團收取任何代理費或佣金。

6. 關連人士交易

關連人士交易的詳情載於本文件附錄一會計師報告附註31。

7. 免責聲明

除本文件內披露者外：

- (a) 我們董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的合約；
- (b) 我們董事或名列本附錄「其他資料－專業機構同意書」一段的專家並無於發起中，或於緊接本文件刊發日期前兩年內於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；

- (c) 我們董事或名列本附錄「其他資料－專業機構同意書」一段的專家概無於本文件刊發日期存續而對本集團整體業務影響重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 倘不計及因行使[編纂]而可能發行的股份，我們董事並不知悉有任何人士（董事或本公司的最高行政人員除外）將於緊隨[編纂]及[編纂]完成後，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益；
- (e) 本公司董事或最高行政人員並無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債券中擁有於股份在聯交所[編纂]後須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據該等證券及期貨條例規定彼等被當作或被視為擁有的任何權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據上市規則的[編纂]進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (f) 就我們董事所知，我們董事、彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益；
- (g) 名列於本附錄「其他資料－專業機構同意書」一段的專業機構概無在本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (h) 於緊接本文件刊發前兩年內，沒有就發行或出售有關集團內成員公司的任何股本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條件的情況。

(D) [編纂]股權激勵計劃

條款概要

[編纂]股權激勵計劃於2016年1月5日採納，其主要條款載列如下：

(i) 目的

[編纂]股權激勵計劃是由三亞惠新貿易設立，以肯定和酬謝若干合資格參與者（下文第(ii)段所載者）曾經或應已對本集團業務增長及發展作出貢獻。

(ii) 運作

根據[編纂]股權激勵計劃，我們將楊金和先生及方晶先生所持有的三亞惠新貿易合共17.50%股本權益（相等於三亞鳳凰水韻的約3%實際權益）轉讓予目標參與者，而楊金和先生及方晶先生乃以信託形式代楊先生持有該等權益。目標參與者於2016年1月5日與楊先生、楊金和先生、方晶先生、中惠（中國）投資及本公司訂立信託協議，據此，獎勵股權應由楊金和先生或方晶先生以信託形式代目標參與者持有，直至該等獎勵股權根據[編纂]股權激勵計劃歸屬予有關目標參與者為止。

(iii) 參與者及獎勵股權

目標參與者名單及他們各自將根據[編纂]股權激勵計劃持有的三亞惠新貿易股本權益的比例如下：

目標參與者	於本公司的職位	佔三亞惠新貿易的獎勵股權的百分比(%)
周莉女士	執行董事	6.5625%
黃安南先生	執行董事及總經理	6.5625%
范文燚女士	執行董事及 運營發展總監	1.75%
吳莉娟女士	財務總監	0.525%
王濤先生	營銷總監	0.525%
趙琳女士	行政總監	0.525%
陳祥先生	工程成本總監	0.525%
王培先生	非執行董事	0.525%
總計：		17.50%

(iv) 行使獎勵股權的時間及條件

根據[編纂]股權激勵計劃，目標參與者可在本集團服務滿三年（自信託協議日期起計）並在該三個連續年度內達到績效目標後，行使彼等於上述獎勵股權的權利。

(v) 行使[編纂]股權激勵計劃項下的轉讓權

於達到上文(iv)項所述條件後，有關目標參與者可向我們送交書面通知，要求行使[編纂]股權激勵計劃項下的轉讓權。我們將確認有關目標參與者是否符合上文第(iv)項所述條件，並向有關目標參與者、楊金和先生及方晶先生送交書面通知。當楊金和先生及方晶先生收到書面通知後，有關獎勵股權將由有關目標參與者擁有。楊金和先生及方晶先生將協助有關目標參與者完成在有關工商管理局的股權變更登記。

(vi) 目標參與者的權利

於目標參與者行使其在[編纂]股權激勵計劃項下的轉讓權後，(i)目標參與者將有權享有有關獎勵股權的股息；(ii)若經我們批准，一旦目標參與者身故，獎勵股權可轉讓予目標參與者的法定遺產代理人；及(iii)目標參與者可根據相關法律法規以及由楊金和先生及方晶先生與中惠（中國）投資及[編纂]訂立的信託協議的條款轉讓獎勵股權，而我們（或由我們指定的任何第三方）應有優先權收購該等權益。

(vii) 目標參與者的責任

各目標參與者應與我們訂立勞動合同以規範該三年服務期。於三年服務期內，目標參與者應(i)全職為我們服務；(ii)遵守我們的規章制度；(iii)不以任何方式損害我們任何利益；(iv)不會辭職或停止為我們工作（身故、達到正常退休年齡、因患病或受傷而喪失工作能力或我們董事批准的情況除外）；(v)不會以任何方式以任何其他人士為受益人，將其在[編纂]股權激勵計劃項下所涉及的獎勵股權抵押、質押、擔保，或就該等獎勵股權設置任何權益；(vi)達到我們設定的績效目標。目標參與者只可在該等權益根據[編纂]股權激勵計劃以其名義登記後轉讓獎勵股權（惟我們回購該等權益除外）。目標參與者在本集團之任職期限內（包括但不限於三年服務期）不得全部對外轉讓激勵股權。

(viii) 目標參與者違反責任

若目標參與者於該三年服務期內任何一年(i)在任何重大方面違反勞動合同及／或股權激勵計劃；或(ii)未能達到我們設定的任何績效目標，將無權行使獎勵股權。倘目標參與者未經公司同意以任何方式以任何其他人士為受益人，將其在[編纂]股權激勵計劃項下所涉及的獎勵股權設置質押、擔保等權利限制，有關行動將屬無效，而該目標參與者應就我們因此而蒙受的任何損害賠償負責。

(ix) 轉讓獎勵股權

在以下情況下，目標參與者（或其法定遺產代理人）可提交書面要求以轉讓獎勵股權，而本公司或我們所指定的任何第三方應有優先權收購該等權益：(i)完成指定服務期，或持有有關權益一年後因患病或退休而不再為我們工作（若我們批准，該一年限制可予豁免）；(ii)於目標參與者身故後，其法定遺產代理人拒絕持有有關權益；或(iii)有關目標參與者申請轉讓而經我們批准的情況。

附錄五

法定及一般資料

除上述者外，並無根據[編纂]股權激勵計劃提呈進一步獎勵股權，而於上市當時或之後亦不會提呈進一步獎勵股權。

有關[編纂]股權激勵計劃的其他詳情如下：

目標參與者	地址	[編纂] 股權代價	[編纂] 股權價格
周莉女士	中國江蘇省南京市江寧區 湯山街道 湯山街18號	無	無
黃安南先生	中國北京市朝陽區 東三環北路戊2號 B座709	無	無
範文燚女士	中國海南省海口市中國 美蘭區和平大道66號 寶安江南城第3期 熙園3號樓 6層606房	無	無
吳莉娟女士	中國江蘇省南京市 玄武區玄武大道699-39號14幢 三單元405室	無	無
王濤先生	中國海南省海口市 南海大道28號四季華庭	無	無
趙琳女士	中國江蘇省南京市 典雅居7幢24號103室	無	無
陳祥先生	中國江蘇省南京市 江寧區秣陵街道將軍大道9號 托樂嘉花園旺鄰居04幢908室	無	無
王培先生	中國江蘇省南京市 漢口西路124號 1幢602室	無	無

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

契諾人已根據本附錄上文「B.有關業務的進一步資料 – 1.重大合約概要」一段提及的彌償保證契據，代表我們本身和作為我們附屬公司的受託人，向本公司承諾承擔下列（其中包括）共同及各別的彌償責任：

- (a) 本集團任何成員公司根據或因應遺產稅條例（香港法例第111章）第35條及43條的條文或在香港以外任何有關司法管轄區內的任何其他類似法例，就於[編纂]成為無條件日期或之前任何時間因任何人士向本集團任何成員公司轉讓任何財產但該人士身故所產生的任何香港遺產稅責任；
- (b) 本集團任何成員公司就(i)於[編纂]成為無條件當日或之前，賺取、應計或收取，或被視作已賺取、應計或收取之任何收入、溢利及收益；或(ii)於[編纂]成為無條件當日或之前，發生或被視作發生任何行動、遺漏或事件，或該等行動、遺漏或事件所產生之後果可能應付之稅項；
- (c) 本集團任何成員公司因或就以下事項所遭受或產生的任何性質的申索、行動、要求、訴訟、裁決、損失、責任、損害賠償、成本、收費、費用、開支及罰款：
 - (i) 本集團任何成員公司就於[編纂]成為無條件日期或之前發生的事件而展開或被針對的任何訴訟、仲裁、申索（包括反申索）、投訴、要求及／或法律程序；
 - (ii) 本集團任何成員公司自本集團各成員公司註冊成立日期直至[編纂]成為無條件日期實行重組及／或其股本權益被出售或收購；
 - (iii) 本公司及／或本集團任何成員公司於[編纂]成為無條件日期或之前不符合適用法例、規則或規例；及
- (d) 本集團任何成員公司於[編纂]成為無條件日期或之前因中國任何政府當局徵用土地或與此有關而蒙受或產生的任何損失及損害。

然而，根據彌償保證契據，契諾人並不就下列情況承擔任何稅務責任（其中包括）：

- (a) 本集團任何成員公司已就往績記錄期的有關稅務責任在其經審核合併財務報表內作出特定撥備、儲備或備抵賬；或

- (b) 於[編纂]成為無條件當日之後，因法律出現具追溯效力的變動或稅率出現具追溯效力的增加，而引起或產生的稅務責任；或
- (c) 於2015年12月31日後直至及包括[編纂]成為無條件當日於本集團日常業務過程中引致的責任。

我們董事獲告知，根據中國、香港或開曼群島法例，本集團毋須承擔遺產稅的任何重大負債。

2. 訴訟

除「業務－法律程序」一節所披露者外，本集團成員公司於最後實際可行日期概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就本集團董事所知，本集團任何成員公司亦概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償的威脅。

3. 保薦人

保薦人已代表本公司向[編纂]申請批准本文件所述已發行及將予發行的股份（包括因行使權[編纂]而將予發行的任何股份）[編纂]及買賣。

保薦人已向[編纂]確認，其符合上市規則第3A.07條所規定的獨立測試。

本公司與保薦人已訂立協議，據此本公司同意就[編纂]向保薦人支付財務顧問及文件費6.0百萬港元，並將向保薦人補償就[編纂]而合理產生的開支。

4. 初步開支

本公司的初步開支約為42,000港元，由本公司支付。

5. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。

6. 專業機構資格

以下為曾於本文件給予意見或建議的專業機構的資格：

名稱	資格
海通國際資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類（就企業融資提供意見）的持牌法團
畢馬威	執業會計師
Appleby	開曼群島律師
北京大成（廣州）律師事務所	中國註冊律師事務所
中倫律師事務所	中國註冊律師事務所
戴德梁行有限公司	物業估值師
戴德梁行有限公司	行業顧問

7. 專業機構同意書

海通國際資本有限公司、畢馬威、Appleby、北京大成（廣州）律師事務所、中倫律師事務所及戴德梁行有限公司已各自就本文件的刊發，分別以書面表示同意以本文件所載的形式及涵義轉載彼等的報告及／或函件及／或意見及／或其中概要（視乎情況而定）及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

8. 約束力

倘依據本文件提出申請，則本文件即具效力，使一切有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條目前適用的所有條文（懲罰性條文除外）約束。

9. 其他事項

- (a) 除本文件披露者外，於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 並無發行或同意發行本公司或任何附屬公司的繳足或已繳部分股款的股份或貸款股本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 並無就發行或出售本公司或任何附屬公司的任何股本授出任何佣金、折扣、經紀費用或其他特別條款，亦無就發行或出售本公司或任何附屬公司的任何股本支付或應付任何佣金；

- (iii) 並無就認購或同意認購或促使或同意促使認購本公司或任何附屬公司的任何股份或債券而支付或應付任何佣金；及
 - (iv) 概無本公司或任何附屬公司的股份或貸款資本設置於購股權項下，或同意有條件或無條件設置於購股權項下。
- (b) 本公司或任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債券。
- (c) 除本文件「包銷」一段所披露者外，名列於本附錄「專業機構同意書」一段的各方概無於本公司或其任何附屬公司的任何證券中合法或實益擁有權益；或擁有可認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券的任何權利或購股權（無論可否依法強制執行）。
- (d) 本公司的股東名冊分冊將由本公司的香港股份過戶登記分處[編纂]存置於香港。除非我們董事另行同意，所有股份過戶及其他股份所有權文件均須向本公司的香港股份過戶登記分處呈交並登記，而不必向開曼群島呈交。本公司已作出一切所需安排，以確保我們的股份可納入中央結算系統以供結算及交收。
- (e) 本集團的業務於緊接本文件刊發日期前12個月內，並未出現任何可能對或已經對本集團財務狀況造成重大影響的干擾。
- (f) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣。
- (g) 本公司並無尚未轉換的可換股債務證券。
- (h) 董事獲悉，根據開曼群島法律，本公司獲開曼群島公司註冊處事先批准的中文名稱，連同其英文名稱一併使用，並不會觸犯開曼群島法律。
- (i) 本文件的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 雙語[編纂]

本公司已依據香港法例第32L章公司（豁免公司及文件遵從條文）公告第4條所定的豁免分別刊發本文件之英文及中文版本。

送呈香港公司註冊處處長的文件

隨本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(a)[編纂]副本；(b)本文件附錄五「法定及一般資料－E. 其他資料－專業機構同意書」一節所述同意書；及(c)本文件附錄五「法定及一般資料－B. 有關業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一節所述重大合約的副本。

備查文件

下列文件副本於本文件日期起滿14日（包括當日）前的一般辦公時間內在龍炳坤、楊永安律師行辦事處（地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈20樓2001-2006室）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本集團截至本文件日期由畢馬威編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 本集團於往績記錄期的經審核財務報表；
- (d) 畢馬威編製的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本文件附錄二；
- (e) 戴德梁行有限公司就本集團物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，其全文載於本文件附錄三；
- (f) 由北京大成（廣州）律師事務所就（其中包括）本公司的中國附屬公司的企業狀況發出的中國法律意見；
- (g) 本文件附錄五「法定及一般資料－B. 有關業務的進一步資料－1. 重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (h) 本文件附錄五「法定及一般資料－C. 有關主要股東、董事及專家的其他資料－4. 服務協議詳情」一節所述的服務協議；
- (i) 本文件附錄五「法定及一般資料－E. 其他資料－7. 專業機構同意書」一節所述的同意書；
- (j) [編纂]股權激勵計劃的規則；

- (k) 公司法；
- (l) Appleby就概述本文件附錄四所述的開曼群島公司法若干內容而編製的意見書；及
- (m) 戴德梁行編製的市場研究報告。