



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)

股份代號：2278

年度報告

2016







# 目錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論與分析	6
董事及高級管理層	16
企業管治報告	20
董事會報告	34
環境、社會及管治報告	49
獨立核數師報告	63
綜合損益及其他全面收益表	71
綜合財務狀況表	73
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	76
財務報表附註	78
財務摘要	156

## 董事

### 執行董事

楊敏先生 (主席)  
黃安南先生 (已於2017年3月29日辭去職務)  
周莉女士 (行政總裁)  
范文燦女士

### 非執行董事

王培先生

### 獨立非執行董事

李忠先生  
鄂俊宇先生  
陳世敏博士

## 公司秘書

趙明璟先生

## 根據上市規則的法定代表

楊敏先生  
趙明璟先生

## 審核委員會

陳世敏博士 (主席)  
李忠先生  
鄂俊宇先生

## 薪酬委員會

鄂俊宇先生 (主席)  
黃安南先生 (已於2017年3月29日辭去職務)  
周莉女士  
李忠先生  
陳世敏博士

## 提名委員會

楊敏先生 (主席)  
周莉女士  
李忠先生  
鄂俊宇先生  
陳世敏博士

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 合規顧問

海通國際資本有限公司

## 主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司

## 法律顧問

香港法律  
龍炳坤、楊永安律師行  
中國法律  
北京大成(廣州)律師事務所

## 註冊辦事處

Estera Trust (Cayman) Limited  
PO Box 1350  
Clifton House  
75 Fort Street  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 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

## 香港主要營業地點

香港  
中環  
皇后大道中29號  
華人行  
16樓1603室

## 主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited  
PO Box 1350  
Clifton House  
75 Fort Street  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處及轉讓登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 股份上市地點

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）

## 公司網站

[www.hailanholdings.com](http://www.hailanholdings.com)

尊敬的各位股東：

本人謹代表海藍控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）之董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈截至2016年12月31日止之年度之經審核財務業績。

## 截至2016年12月31日止年度的業務回顧

2016年，中國宏觀經濟的增長繼續下滑，對房地產業的壓力尤大，當中，存貨問題依然是極需解決的難題，尤其是存貨滯後情況最嚴重的第三及第四線城市。為此，中華人民共和國（「中國」）中央政府已將「解決房地產存貨問題，促進房地產業的可持續發展」納入供應面改革工作的重點，從而開拓供求渠道，以便有效解決存貨問題及促進房地產業的穩定發展。而為了約制2016年首半年房價飆升及頻繁出現貴價土地情況，一些城市於國慶日後引入新政策規管房地產市場，重點是對購買房屋及按揭施加限制。整體房地產市場因此而面臨重大調整，同時，市場份額逐漸集中到業內表現出色的公司手中。在這種營商環境及行業發展模式下，本公司不但能維持穩定表現及在業內地位不斷提升，更早著先機把握土地市場的機遇，從新趨勢中獲益，使得集中發展海南省的部署基本上完成，為本公司未來的策略發展建立穩實的基礎。

年內，本集團股東應佔溢利錄得盈利，但較去年下跌逾70%，主因是由於各項費用的增加以及房地產市場的已開發物業的交付與銷售之間出現若干時間差距。由於本集團的物業項目的部分銷售額計為預售金而尚未結轉收入，且當跟隨市況增加推售，銷售佣金亦會提高，以致銷售費用增加。同時，三亞鳳凰水城南岸及海口鳳凰水城相關項目的多個物業項目完成後，本集團未有再將相關利息開支資本化，導致利息開支增加。上市前本集團所採納的股份獎勵計劃的攤銷成本亦引致行政開支增加。因此，雖然年內整體毛利大致穩定，純利仍難免受到影響。

2016年，中國房地產業巨頭於海南增加部署，加上大陸霧霾持續惡化，令海南的環境優勢更形突出。在市場迅速發展的情勢下，集團的三亞鳳凰水城於2016年表現出色。本集團發展出目標為本的營銷策略，加強清理存貨，並已取得若干成果。截至2016年12月31日止，本集團的合約銷售額達到大約人民幣1,218.1百萬元，按年增加122.54%；合約銷售面積達至約52,630.6平方米，較去年同期增加99.12%。平均售價為每平方米人民幣23,144元，按年增加約11.76%。（以上數據不含儋州一期）。

## 2017年展望

雖然中國房地產業的發展逐漸放慢，以及中國整體經濟增長虛弱無力及市場供應放緩，本集團將於2017年繼續維持審慎購入新土地，著重加快清理存貨，加強風險控制，完善業務結構及提升營運能力。本集團將繼續發展鳳凰水城二期項目並提升發展速度。有關項目將注重市場需求，採納最新設計，預期將於本年終取得建築規劃許可，於2018年開始預售，屆時會推廣綠色住屋組合新概念，融合文化、旅遊、業務及住宅於一身。透過實施上述策略，我們相信能達成今年的營運目標－鞏固競爭優勢及達致長期的健康發展。

## 致謝

本人謹此代表董事會衷心感謝所有員工勤勉兢業，並對各投資者、客戶及業務夥伴對本集團的大力支持表達至誠的謝忱。

董事會主席  
楊敏

2017年3月29日





## 業務回顧

### 整體表現

截至2016年12月31日止，本集團的收益為約人民幣1,400.8百萬元，較2015年同期減少約10.0%。毛利為約人民幣426.7百萬元，較2015年同期減少約0.3%。截至2016年12月31日止，本公司權益股東應佔溢利為約人民幣65.0百萬元，較2015年同期減少約66.1%。每股基本盈利為人民幣25.0分（2015年同期：人民幣83.0分）。

於2016年12月31日，本集團的淨債項權益比率為30.1%。

表現摘要	截至12月31日止		
	2016年	2015年	變動%
合約銷售金額(人民幣百萬元) <sup>3</sup>	<b>1,268.6</b>	710.6	78.52%
合約銷售建築面積(「建築面積」)(平方米) <sup>2,3</sup>	<b>60,710.6</b>	55,048.7	10.29%
合約銷售平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米) <sup>2,3</sup>	<b>20,895</b>	12,909	61.86%
收益(人民幣百萬元)	<b>1,400.8</b>	1,557.0	(10.0)%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益(人民幣百萬元) <sup>1</sup>	<b>1,396.7</b>	1,556.5	(10.3)%
— 已交付物業建築面積(平方米)	<b>76,434</b>	77,432	(1.3)%
— 已交付物業平均售價(人民幣售價均售)	<b>18,273</b>	20,101	(9.1)%
租賃收入(人民幣百萬元) <sup>1</sup>	<b>4.1</b>	0.5	720.0%
毛利(人民幣百萬元)	<b>426.7</b>	428.2	(0.4)%
期內溢利			
— 股東應佔(人民幣百萬元)	<b>65.0</b>	191.8	(66.1)%
— 非控股權益應佔(人民幣百萬元)	<b>(17.0)</b>	(6.4)	165.6%
總資產(人民幣百萬元)	<b>5,264.8</b>	5,666.9	(7.1)%
現金及銀行結餘(包括現金、現金等價物及 受限制現金)(人民幣百萬元)	<b>465.8</b>	147.1	216.7%
銀行及其他借款總額(人民幣百萬元)	<b>973.9</b>	927.3	5.0%
股本權益總額(人民幣百萬元)	<b>1,688.5</b>	1,385.7	21.9%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率 <sup>4</sup>	<b>30.5%</b>	27.5%	
淨債項權益率 <sup>5</sup>	<b>30.1%</b>	56.3%	
資產負債率 <sup>6</sup>	<b>57.7%</b>	66.9%	



## 管理層討論與分析

附註：

1. 指扣除營業稅及其他銷售相關稅項後的收入金額。
2. 並無計及車位應佔的建築面積。
3. 根據儋州雙聯房地產開發有限公司（「儋州雙聯」）股東之間的協議，儋州雙聯其中一名股東繼續管理、發展及承擔和享有位於儋州的發展項目第一期（「儋州一期」）的風險及回報。儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，而儋州雙聯自收購日期起已全面併入本集團的合併財務報表。根據上述協議，由於本集團並無分享及承擔與儋州一期相關的任何風險及回報，因此儋州一期所產生的損益淨額、淨資產或負債，全部計入本集團合併損益及其他全面收益表內以及合併權益變動表的非控股權益。就討論目的而言，本分析已載入儋州一期合約銷售的詳情。
4. 毛利率：毛利 ÷ 收入 × 100%
5. 淨債項權益率：(銀行及其他貸款總額 - 現金及銀行結餘) ÷ 權益總額 × 100%
6. 資產負債率：銀行及其他借款總額 ÷ 權益總額 × 100%

## 合約銷售

截至2016年12月31日止年度，本集團實現合約銷售約人民幣1,268.6百萬元，較截至2015年12月31日止年度的約人民幣710.6百萬元增加約78.52%；2016年已售出建築面積（「建築面積」）約為60,710.6平方米，較截至2015年12月31日止年度的約55,048.7平方米增加約10.29%。按地理位置劃分，於三亞，儋州，本集團分別實現合約銷售約人民幣1,218.1百萬元及人民幣50.5百萬元，分別約佔2016年本集團總合約銷售的96%及4%。

下表載列截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團按項目劃分的合約銷售、合約建築面積及合約平均售價（「平均售價」）的地理明細：

項目	截至2016年12月31日止年度			截至2015年12月31日止年度		
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (概約)	合約 建築面積 (平方米)	合約 平均售價 (每平方米 人民幣)	合約銷售 人民幣 (百萬元) (概約)	合約 建築面積 (平方米)	合約 平均售價 (每平方米 人民幣)
三亞鳳凰水城左岸	1,192.1	51,290.7	23,243.0	521.8	24,747.7	21,083.0
三亞鳳凰水城南岸一期	25.9	1,339.4	19,358.0	25.6	1,684.0	15,195.0
儋州一期	50.5	8,080.0	6,247.0	163.3	28,617.0	5,705.0
總計	1,268.5	60,710.1	48,848.0	710.7	55,048.7	41,983.0

## 物業項目

根據發展階段，本集團將物業項目分為三類：已落成物業、發展中物業及持作未來開發物業。由於其部分項目包括滾動推出的多期開發項目，單一項目可能包括處於已落成、發展中或持作未來開發等多個階段的不同時期。

於2016年12月31日，本集團已落成建築的總建築面積為0.3百萬平方米，擁有的土地儲備總建築面積為1.64百萬平方米，包括(a)已落成但仍未出售或持作投資的總建築面積0.19百萬平方米，(b)發展中的總建築面積0.08百萬平方米及(c)持作未來開發的總規劃建築面積1.37百萬平方米，地盤面積為0.8百萬平方米。

本集團保留部分自建商業物業的所有權以賺取經常性收入。於2016年12月31日，本集團有總建築面積為12,900平方米的投資物業。

## 發展中物業及持作未來開發物業

下表載列於2016年12月31日，本集團按項目劃分稅務發展中物業、持作未來開發物業及項目階段概要：

項目	項目類型	預計 竣工日期	地盤面積 (平方米)	發展中		持作未來開發		所有者 權益 %
				發展中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	
鳳凰水城南岸一期	車庫及附屬設施	2017年12月20日	-	11,672.7	-	2,415.2	-	100
鳳凰水城南岸二期	規劃及報建中	2021年10月15日	365,572.1	-	-	-	617,580.0	100
鳳凰水城左岸	多層公寓	2017年6月30日	-	3,448.5	3,448.5	3,448.5	-	
鳳凰水城左岸	車庫及附屬設施	2017年11月30日	-	65,165.7	-	-	-	97
海口鳳凰水城	規劃及報建中	2020年2月2日	61,761.0	-	-	-	48,173.8	100
儋州鳳凰水城	規劃及報建中	2023年1月31日	399,657.2	-	-	-	704,312.8	60
<b>應佔總建築面積</b>			<b>826,990.3</b>	<b>80,286.9</b>	<b>3,448.5</b>	<b>5,863.7</b>	<b>1,370,066.6</b>	

### 投資物業

下表載列於2016年12月31日本集團投資物業的概要：

項目	項目類型	持作投資	已出租	租金收入總額	
		總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	2016年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)
三亞鳳凰水城左岸一組團4#樓	出租公寓	11,436.5	11,436.5	4.0	0.4
三亞鳳凰水城左岸二三組團車庫	車庫及附屬	1,465.9	1,465.9	0.1	0.1
<b>總計</b>		<b>12,902.4</b>	<b>12,902.4</b>	<b>4.1</b>	<b>0.5</b>

### 已落成物業

下表載列本集團於2016年12月31日按項目劃分的已落成及項目期數的概要：

項目	項目類型	地盤面積 (平方米)	已落成 建築面積 (平方米)	可銷售／	仍未售出的	持作物業	所有者權益 %
				可租用 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	投資的 可租用 建築面積 (平方米)	
鳳凰水城南岸一期	低層住宅	189,921.7	23,853.0	14,661.6	911.9	-	100
	多層公寓		89,756.2	79,658.6	1,411.7	-	100
	中高層		44,640.3	41,351.5	1,115.1	-	100
	高層		119,997.9	107,279.5	415.9	-	100
鳳凰水城左岸	多層公寓	139,797.7	95,681.8	77,138.7	49,490.9	-	97
	中高層		113,974.4	83,756.3	22,684.6	11,436.5	97
海口鳳凰水城	中高層	25,490.2	45,790.3	30,157.0	30,157.0	-	100
儋州一期	住宅	38,465.9	129,628.5	106,006.6	66,427.9	-	-
<b>總計</b>		<b>393,675.5</b>	<b>663,322.4</b>	<b>540,009.8</b>	<b>172,615.0</b>	<b>11,436.5</b>	<b>-</b>

## 土地儲備

截至2016年12月31日止年度，本集團並無獲取新項目。

截至2016年12月31日止年度，本集團土地儲備持作未來開發的總規劃建築面積約為1.4百萬平方米。本集團的土地儲備當中，45.1%、51.4%及3.5%分別位於中國海南省三亞市、儋州市及海口市。

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發；及(ii)物業投資。截至2016年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣1,400.8百萬元，較2015年約人民幣1,557.0百萬元減少約10.0%，主要由於物業開發項目收益減少。

#### 物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅、商用物業及酒店。本集團於所有權的重大風險及回報轉移至買方時（即相關物業已落成且所有代價已收取而物業管有權已交付予買方時）確認物業銷售收益。截至2016年12月31日止年度，物業開發收益約為人民幣1,396.7百萬元，較2015年約人民幣1,556.5百萬元減少約10.3%。物業銷售收入的減少主要源於總確認收入面積的減少，以及銷售均價的下降。2016年三亞鳳凰水城南岸一期C區和儋州一期進入尾盤銷售的後續階段，因此確認的物業銷售面積相比2015年大幅減少，雖然考慮到三亞鳳凰水城左岸確認收入物業面積增加，但總體交付物業面積仍有所下降。同時2016年確認收入的物業中三亞鳳凰水城左岸三組團物業由於市場定位較低，因此單價比較低廉。

#### 物業投資

本集團的物業投資主要包括出租住宅物業及停車場。物業投資所得收益由2015年的約人民幣0.5百萬元增加約720.0%至2016年的約人民幣4.1百萬元。增加主要是由於2016年租賃住宅物業的首次全年影響以及已訂約租賃的停車場數目增加。

### 毛利及毛利率

毛利由2015年的約人民幣428.2百萬元減少約0.3%至2016年的約人民幣426.7百萬元，本集團2016年的毛利率為30.5%，2015年的毛利率則為27.5%。毛利率增加主要是由於產品組合出現變化。毛利率的增加主要是由於2016年三亞鳳凰水城左岸中高層公寓的交付比例上升，該等公寓單位成本較低且毛利率較高；而2015年由於土地成本較高，本集團交付了多棟毛利率較低的低層公寓。2016年儘管毛利率較高，但由於所交付總建築面積減少，毛利小幅減少。

### 其他收入、收益及虧損

本集團於2016年及2015年的其他淨收益淨額分別約為人民幣0.1百萬元及人民幣3.1百萬元。其他淨收益淨額減少約96.8%，原因是本集團於2015年確認人民幣2.6百萬元的一次性政府補貼收入。

### 投資物業的公平值變動

本集團的投資物業公平值變動由2015年的約人民幣4.8百萬元增加至2016年的約人民幣5.9百萬元，增幅約為22.9%，主要是由於投資物業的價值上升及已訂約租賃的新物業數目增加。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2015年的約人民幣36.6百萬元增加至2016年的約人民幣67.8百萬元，增幅約為85.2%，主要由於引入新銷售代理而令銷售佣金上升，以及2016年的銷售收款額上升。

### 行政開支

本集團行政開支由2015年的約人民幣57.3百萬元增加約30.2%至2016年的約人民幣74.6百萬元，主要由於人工成本及首次公開發售前股份獎勵計劃的攤銷成本上升。

### 其他開支

本集團的其他開支由2015年的約人民幣5.4百萬元增加至2016年的約人民幣7.0百萬元，增幅約為29.6%，主要是由於2016年就集團內公司間貸款的利息收入繳納人民幣1.7百萬元的一次性交易稅。

### 財務成本淨額

本集團的財務成本淨額由2015年的約人民幣0.9百萬元增加至2016年的約人民幣52.0百萬元，增幅約為5,677.8%，主要是由於本集團於完成相關項目的若干產品類型後不再把相關利息開支資本化而令利息開支上升，以及財務收入因2015年人民幣12.4百萬元的利息收入僅屬一次性質而下跌。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2015年的約人民幣158.0百萬元增加至2016年的約人民幣183.4百萬元，增幅約為16.1%，主要是由於(i)鑒於2016年產品組合的溢利率高，土地增值稅因土地大幅升值而由2015年的人民幣71.6百萬元增加至2016年的人民幣132.4百萬元，以及2016年三亞鳳凰新城的土地增值稅撥備撥回的抵銷效應降低；加上(ii)中國企業所得稅由2015年的人民幣87.0百萬元減少至2016年的人民幣51.0百萬元，主因是扣除土地增值稅後的除稅前溢利由2015年的人民幣272.3百萬元減少至2016年的人民幣99.1百萬元。

### 本公司權益股東應佔溢利及全面收益總額

基於上述原因，本公司權益股東應佔溢利及全面收益總額由2015年的約人民幣191.8百萬元減少約61.6%至2016年的約人民幣73.6百萬元。

## 流動資金、財務資源及資金資源

### 現金狀況

於2016年12月31日，本集團已抵押／受限制銀行存款、銀行結餘及現金總額約為人民幣465.8百萬元（2015年：約人民幣147.1百萬元），較2015年12月31日增加約216.7%。於2016年12月31日，為遵守建築合約或獲得本集團籌集的銀行借款而抵押的銀行存款為人民幣14.6百萬元（2015年：人民幣4.1百萬元）。

### 本集團資產借款及費用

於2016年12月31日，本集團銀行及其他借款約為人民幣973.9百萬元（2015年：約人民幣927.3百萬元）。其中，約人民幣272.5百萬元（2015年：約人民幣485.0百萬元）將須於一年內償還，約人民幣701.4百萬元（2015年：約人民幣442.3百萬元）將須於一年後償還。

## 管理層討論與分析

於2016年12月31日，銀行貸款約人民幣408.9百萬元（2015年：約人民幣927.3百萬元）已由本集團的發展中物業、持作出售的已落成物業、投資物業及受限制現金抵押。於2016年12月31日，為獲得向本集團提供的若干借款而抵押的資產為人民幣1,394.0百萬元（2015年：約人民幣2,732.0百萬元）。

### 淨資本負債率

於2016年12月31日，資本負債率（按總債務除以總權益計算；總債務包括計息銀行及其他借款）為57.7%（2015年12月31日：66.9%）。

### 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。除本公司以港元為功能貨幣外，本集團的功能貨幣及本集團計值及結算其絕大部分交易所用的貨幣均為人民幣。人民幣貶值將對本集團向中國境外的本公司股東（「股東」）派付任何股息的價值構成影響。本集團目前並無進行計劃或有意管控外匯風險的任何對沖活動。

### 承諾

於2016年12月31日，本集團已以預算方式授權或承諾支付建設及土地開發支出約人民幣7,159.6百萬元（2015年：約人民幣639.5百萬元）。

### 或然負債

於2016年12月31日，本集團已就若干銀行就本集團的物業買家達成的按揭貸款提供的按揭融資提供約為人民幣247.7百萬元（2015年：約人民幣65.1百萬元）的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本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應計利息及任何罰款。本集團有權接管相關物業的法定業權。該擔保將於買方取得相關房屋所有權證並完成相關按揭登記或買家按揭貸款（以較早者為準）後獲得解除。董事認為，截至2016年12月31日止年度的財務報表中並無確認擔保合約撥備，原因是本集團因相關擔保而蒙受損失的可能性極低。



### 重大收購及出售事項

截至2016年12月31日止年度，就本集團為籌備上市而進行的重組而言，本集團對附屬公司及聯屬公司進行了重大收購及出售。詳情請參閱本公司日期為2016年6月30日的招股章程（「招股章程」）。除招股章程所披露者外，截至2016年12月31日止年度期間，本集團概無任何其他重大收購及出售事項。

### 重大投資的未來計劃

倘本公司認為適當，將會繼續投資物業發展項目及收購海南省的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除招股章程及本公告所披露者外，截至本公告刊發日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

### 僱員、薪酬政策及購股權計劃

於2016年12月31日，本集團有約51名僱員。截至2016年12月31日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣24.0百萬元，其中約人民幣22.3百萬元在損益表中支銷，另外約人民幣1.7百萬元被資本化計入發展中物業。僱員薪酬一般包括薪金和績效獎金。根據適用的中國法律和法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。薪酬亦包括截至2016年12月31日止年度已產生的以股份為基礎的付款開支約人民幣6.8百萬元（2015年：零），此乃關於首次公開發售前股份獎勵計劃（定義見招股章程）。

### 銷售及市場推廣

與客戶之間的良好關係為本集團成功的因素之一，該基礎建立在相互信任、高水平及一致的工作標準及質量、如期交付、員工的不懈精神及與客戶的有效溝通等方面之上。我們的內部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策略及計劃得以實施及我們的產品做好充分準備及展示。本集團將繼續利用其強大的行業網絡並加大市場推廣力度，以獲得更多項目並最大限度地提高投資者回報。

## 末期股息

董事會不建議向本公司股東派發截至2016年12月31日止年度的末期股息（2015年：人民幣29,667,000元）。

### 所得款項用途

本公司的股份於2016年7月15日（「上市日期」）於聯交所上市。就上市（「上市」）而言，本公司股份上市所得款項淨額約為249百萬港元。自上市日期至2016年12月31日期間，上市所得款項淨額的使用情況如下：

	招股章程 所述所得款項 的百分比	實際所得 款項總額 減估計上市 開支的所得 款項用途 (百萬港元)	招股章程 所述的 於回顧期內 的計劃 所得款項用途 (百萬港元)
撥付三亞鳳凰水城南岸二期發展資金	90%	224.1	-
營運資金及一般企業用途	10%	24.9	-

所得款項尚未用於三亞鳳凰水城南岸二期發展，原因為該項目處於申請規劃許可的初始階段。預期三亞鳳凰水城南岸二期將於2017年底正式動工建設。本公司日期為2016年6月30日的招股章程所述的業務目標、未來計劃及計劃所得款項用途乃基於本集團於編製招股章程時對未來市況作出的最佳估計及假設，而所得款項的使用情況乃基於本集團業務及行業的實際發展情況。

## 執行董事

**楊敏先生**，55歲，為本集團創辦人及策略領導人，以及本公司執行董事兼主席，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。楊先生為本公司提名委員會主席。楊先生亦為頂豐投資發展有限公司、中嘉（香港）投資建設有限公司、正時集團有限公司及中澤（香港）投資有限公司的董事，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。

楊先生與其中一位執行董事周莉女士聲明為同居儼如配偶，並育有一名女兒。

**周莉女士**，35歲，於2016年4月12日獲委任為執行董事，並於2016年6月22日獲委任為本公司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有限公司（「連雲港隆基置業」）董事及三亞惠新貿易有限公司（「三亞惠新貿易」）總經理，及三亞鳳凰新城實業有限公司（「三亞鳳凰新城」）、三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司（「三亞鳳凰水韻」）及海南南海翔龍房地產開發有限公司（「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月獲馬斯特裡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。

周女士與主席兼執行董事之一楊敏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

范文燁女士，40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、三亞中澤凱實業有限公司及儋州雙聯房地產開發有限公司董事長，以及連雲港泰盛城市發展有限公司（「連雲港泰盛發展」）、連雲港隆基置業、海南南海翔龍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。

### 非執行董事

王培先生，43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）有限公司上海公司副總經理。

### 獨立非執行董事

李忠先生，47歲，於2016年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事、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月起，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1994年至1996年，李先生開始個人工作坊。李先生於1996年至1997年期間擔任恆基（中國）投資有限公司副經理，並於1998年至2002年期間擔任威格斯（中國）有限公司（Lafe Corporation Limited的附屬公司，該公司於新加坡證券交易所有限公司上市；股份代號：L05）總經理。李先生自2003年6月起擔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月起獲委任為坤鼎投資管理集團股份有限公司（在全國中小企業股份轉讓系統上市的公司；股份代號：833913）獨立董事。

**鄂俊宇先生**，46歲，於2016年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事、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年度中國房地產功勳人物」名銜。

鄂先生於1991年1月至1994年3月期間擔任香港聯華投資集團北京代表，然後於1994年3月至2002年6月期間擔任中國光大房地產開發公司總經理助理。於2002年7月至2009年3月期間，他任職億城集團股份有限公司（在深圳證券交易所上市的公司；股份代號：SZ000616），並出任不同職務，包括副經理、董事及總裁。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。

**陳世敏博士**，58歲，於2016年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員及提名委員會成員。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28日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。

### 高級管理層

吳莉娟女士，41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，以及南京嘉沛投資管理諮詢有限公司總經理，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6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，吳女士在翠屏國際控股有限公司先後任職財務經理、財務主任及財務總經理。

### 公司秘書

趙明環先生於2016年9月30日獲委任為本公司的公司秘書（「公司秘書」）。趙先生現時擔任瑞致達企業服務（香港）有限公司企業服務部執行董事。其於公司秘書領域擁有逾10年經驗，曾為多家上市公司提供專業服務。

趙先生自2003年起為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會（「香港特許秘書公會」）會員，並自2015年9月起成為香港特許秘書公會資深會員。趙先生亦為香港特許秘書公會的會籍委員會和專業服務小組的成員。

趙先生於1999年6月在加拿大多倫多大學取得文學學士學位及於2003年11月在香港城市大學取得專業會計與資訊系統文學碩士學位。



## 企業管治常規

董事會認為，高水平的企業管治標準於為集團提供一個框架，以保護股東利益並提升企業價值及問責方面很重要。董事會致力於實現高水平的企業管治標準。

本公司已正式採用上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）之原則及守則條文，作為本公司企業管治常規的基礎。自上市日期生效起，企業管治守則已適用於本公司。本公司自上市日期至2016年12月31日止期間一直遵守企業管治守則所載之守則條文。公司董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事買賣本公司證券的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其自上市日期至2016年12月31日止期間一直遵守標準守則。

本公司亦已由可能擁有本公司未公佈之內部資料的僱員按不低於標準守則所列之標準建立書面指導。本公司並無註明存在相關僱員違反上述書面指導的事件。

意識到處於買賣本公司證券受限制期間的情況下，本公司將提前通知其董事及相關僱員。

## 董事會

董事會包括如下董事：

### 執行董事：

楊敏（主席）

周莉（行政總裁\*）

黃安南（前行政總裁）（已於2017年3月29日辭去職務）

范文燦

### 非執行董事：

王培

### 獨立非執行董事

李忠

鄂俊宇

陳世敏

\* 周莉女士獲委任為行政總裁，自2017年3月29日起生效。



董事的個人資料載於本年報第16至19頁「董事及高級管理層」一節。

執行董事楊敏先生及周莉女士，作為彼此的配偶同居。除所披露者外，其他董事會成員之間概無任何財務、業務、親屬或其他重大或相關關係。

### 主席及行政總裁

守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁之職能不應由同一人出任。為確保權限與權力之平衡，主席與行政總裁之職能被分立且不由同一人出任，以加強其獨立性及問責。楊敏先生出任主席，而周莉女士擔任本公司行政總裁。主席領導董事會並為集團制定整體戰略。行政總裁通常對集團業務發展及日常管理負有整體、主要行政職責。主席與行政總裁的職責劃分清晰地建立及載於書面資料中。

在執行董事及公司秘書的支持下，主席致力確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前事項，並及時收到適當可靠的資料。

### 獨立非執行董事

自上市日期之後，董事會一直符合上市規則關於至少任命三名獨立非執行董事的要求，該三名董事佔董事會三分之一，且其中一名擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

三名獨立非執行董事中都已確認其獨立性，且公司認為他們均根據上市規則第3.13條所載之獨立指引具有獨立性。董事會主席應每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）在執行董事避席的情況下舉行至少一次會議。

### 重選非執行董事及董事

企業管治守則的第A.4.1條守則條文規定，非執行董事須有指定任期，並須接受重選，而第A.4.2條守則條文指出，所有獲委任填補臨時空缺的董事應在獲委任後的首次股東大會上由股東選任，且每位董事（包括按指定任期委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。

各董事均按指定任期（三年）獲委任，且須至少每三年輪值退任一次。本公司組織章程細則規定，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事，（或倘有關人數並非三的倍數則為最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，致使每名董事於週年股東大會上須至少每三年輪值退任一次。

## 董事會及管理層職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司並監督本集團的業務、戰略決策及表現以及集體負責透過指導及監管本公司事務推動其成功發展。董事會應以本公司利益作出客觀決定。

全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料以及要求公司秘書及高級管理層提供服務及意見。董事可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責，費用由本公司承擔。董事會及各董事可個別而獨立地聯絡本公司之高級管理層。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務的詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出之貢獻。

本公司已安排適當保險以涵蓋其董事因法律行動而須承擔的責任。

## 董事會授權

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理、重大交易（特別是或會涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。所授權的職能及職責由董事會定期審閱。高級管理層訂立任何重大交易前，須獲得董事會批准。

## 董事的持續專業發展

董事須時刻了解身為本公司董事的職責並遵守本公司的行為操守、跟進業務活動及公司發展。

每名新任董事均於首次獲委任時獲提供正式、全面及針對性入職介紹，確保新董事可適當掌握本公司業務及營運，並完全了解於上市規則及相關法規下的董事職責及責任。

根據有關持續專業發展的企業管治守則第A.6.5條，董事須參與合適的持續專業發展，以提高及更新其知識及技能，以確保繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下向董事會作出貢獻。本公司將會於適當時為董事安排內部講座，並就有關主題刊發閱讀材料。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

截至2016年12月31日止年度，各董事已參加與其專業及／或董事職責相關的培訓課程或工作坊或閱讀資料。本公司已保有培訓記錄以幫助董事記錄彼等所參加的培訓，概述如下：

董事姓名	閱讀有關監管更新及企業管治事項的資料	參加有關持續合規義務、管治及相關主題的室內培訓
<b>執行董事</b>		
楊敏先生 (主席)	✓	✓
黃安南先生 (於2017年3月29日辭任)	✓	✓
周莉女士	✓	✓
范文燦女士	✓	✓
<b>非執行董事</b>		
王培先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
李忠先生	✓	✓
鄂俊宇先生	✓	✓
陳世敏博士	✓	✓

## 董事會會議

董事會計劃每年定期召開至少四次董事會會議，大約每季一次。董事會例行會議通知將於會議舉行前至少14日送呈全體有機會出席會議的董事，並於下次董事會例行會議議程內載入有關事宜。

就其他董事會會議而言，本公司一般將發出合理通知。所有董事委員會會議須發出至少7日的通知，惟獲有關董事委員會所有成員豁免發出有關通知則除外。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少3日寄予董事或董事委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及充分著手出席會議。倘董事或董事委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會／將會詳盡記錄以包括董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本於／將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。

## 出席記錄

董事於自上市日期至2016年12月31日期間舉行的董事會及委員會會議以及股東大會的出席記錄如下：

董事姓名	2016年出席次數／會議次數				
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
楊敏	2/2	不適用	1/1	不適用	不適用
黃安南*	1/2	不適用	不適用	1/2	不適用
周莉	2/2	不適用	1/1	2/2	不適用
范文燦	1/2	不適用	不適用	不適用	不適用
王培	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
李忠	2/2	1/1	1/1	2/2	不適用
鄂俊宇	2/2	1/1	1/1	2/2	不適用
陳世敏	2/2	1/1	1/1	2/2	不適用

\* 黃安南先生已辭任執行董事，自2017年3月29日起生效。

上表載列會議概無替任董事出席。

### 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司的特定事務。本公司所有董事委員會均制定書面職權範圍。董事委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站登載，並可應股東要求而提供。

各董事委員會的成員大多數為獨立非執行董事，各董事委員會的主席及成員名單載於本年報第2頁「公司資料」一節。

### 審核委員會

本公司已於2016年6月22日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及企業管治守則第C.3段及第D.3段以書面制定其職權範圍。審核委員會現時包括三名成員，即陳世敏、李忠及鄂俊宇。所有審核委員會成員均為獨立非執行董事。審核委員會主席為陳世敏，其持有上市規則第3.10(2)條及第3.21條所規定的適用專業資格。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部控制程序及風險管理系統、審核計劃及與外聘核數師之關係，以及讓本公司僱員就本公司的財務申報、內部控制或其他事宜的潛在問題提問的安排。審核委員會每年將至少舉行兩次會議。

董事會亦已將企業管治職責轉授予審核委員會，以履行企業管治守則的第D.3.1條守則條文所載的職能。

自上市日期至2016年12月31日期間，審核委員會曾舉行一次會議以審閱本集團截至2016年6月30日止六個月的中期財務業績。於2016年12月31日後及直至本年報日期，審核委員會已舉行一次會議，以審閱本集團截至2016年12月31日止年度的財務業績，以供董事會批准、審閱本集團的內部控制及風險管理系統、監督審核程序及就重新委聘外部核數師提供意見。

## 薪酬委員會

本公司於2016年6月22日成立薪酬委員會，並根據企業管治守則第B.1段以書面制定職權範圍。薪酬委員會現時包括四名成員，即鄂俊宇、周莉、李忠及陳世敏。除周莉為執行董事外，所有其他成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為鄂俊宇。薪酬委員會的主要職能包括審閱個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇、就全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供意見，及設立透明程序以制定該等薪酬政策及架構，以確保概無董事或任何彼等緊密聯繫人士可參與釐定彼等自身薪酬。

薪酬委員會每年將至少舉行一次會議，以就薪酬政策及本公司組織結構以及執行董事與高級管理層的薪酬利益和其他相關事宜，進行審核並向董事會提出建議。

自上市日期至2016年12月31日期間，薪酬委員會曾舉辦兩次會議，以就董事及高級管理層薪酬進行審核並向董事會提出建議。

## 提名委員會

本公司於2016年6月22日成立提名委員會，並根據企業管治守則A.5段制定書面職權範圍。提名委員會現時包括五名成員，即楊敏、周莉、李忠、鄂俊宇及陳世敏。除楊敏及周莉為執行董事外，所有其他成員均為獨立非執行董事。提名委員會主席為楊敏。提名委員會的主要職責包括審核董事會組成、編製並制定董事的提名與任命之相關程式，就董事（尤其是董事長及首席執行董事）的任命與繼任計劃向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。

在評估董事會組成時，提名委員會將考慮到本公司所採納的董事會多元化政策中闡明的不同方面，包括但不限於教育背景、專業資格、技能、知識及行業經驗。提名委員會將討論並商定可衡量目標，以實現董事會多元化，如有必要，將向董事會建議該等目標，以供採納。如屬適當，在確定及選拔董事會的適當候選人時，提名委員會向董事會作出推薦之前將酌量候選人的資歷、經驗、獨立性及其他對於補充公司戰略與實現董事會多元化屬必要的相關條件。

提名委員會每年將至少舉行一次會議，以審核董事會的組織結構、規模及多元化以及獨立非執行董事的獨立性，並將酌量輪值退任董事在股東週年大會上膺選連任的資格。

自上市日期至2016年12月31日止期間，提名委員會曾舉辦一次會議，以審閱董事會的組織架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）以及本公司董事會多元化政策及實施該政策所設定目標的進展情況。

### 董事會多元化政策

於2016年6月22日，董事會採納董事會多元化政策。根據董事會多元化政策，提名委員會將監督董事會多元化政策實施情況，並於確認董事會成員適當合資格候選人時，對董事會多元化政策進行充分考慮。董事會將定期檢討董事會多元化政策並對其進行適當修訂以確保董事會多元化政策的有效性。

### 董事就財務報表的責任

董事知悉其編製本公司截至2016年12月31日年度財務報表的責任。

管理層向董事會提供說明及資料，以使董事會可對提呈其批准之財務及其他資料作出知情評核。管理層每月向董事會所有成員就本公司的表現、狀況及前景提供最新資料。

董事未知悉任何可對本公司持續經營能力構成重大疑慮之事件或情況方面之任何重大不明朗因素。

本公司獨立核數師關於其就財務報表的報告責任之聲明載於本年度報告第63至70頁的獨立核數師報告。

### 核數師酬金

就截至2016年12月31日年度的核數服務向本公司外部核數師已付或應付的酬金金額為人民幣3,520,000元。



## 內部控制及風險管理

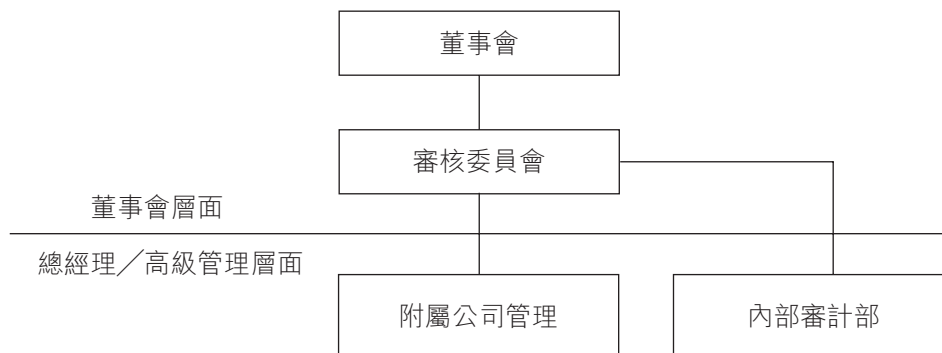
### 風險管理及內部控制

董事會深知其負責風險管理及內部控制制度並審查其有效性。該等制度旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且僅可提供預防重大錯誤陳述或損失的合理而非絕對保證。

董事會已將風險管理及內部控制的責任（與相關權力）授予審核委員會，而審核委員會監督風險管理及內部控制制度的設計、實施及監察。

#### 風險管理及內部控制制度的主要特點

本集團的風險管理架構及架構內各成員的主要職責描述如下：



成員	主要職責
董事會	<ul style="list-style-type: none"> <li>設定風險管理戰略目標、評估及釐定實現戰略目標時可承受的風險性質及程度；</li> <li>建立及維護適當有效的風險管理及內部控制制度；</li> <li>每年審查風險管理及內部控制制度的有效性。</li> </ul>
審核委員會	<ul style="list-style-type: none"> <li>協助董事會監察風險水平以及風險管理及內部控制制度的設計及執行情況；</li> <li>與管理層討論風險管理及內部控制制度，確保管理層已履行職責建立有效的制度；</li> <li>確保內部審計職能具有充足的資源運作及適當的地位，審查及監督其成效。</li> </ul>

## 成員

## 主要職責

- 更新本集團面臨的各項重大風險及風險管理狀況，作出有效風險控制的決策；
  - 定期向董事會報告本集團的風險狀況及有待關注或完善的問題；
  - 促進風險管理及評估，定期委任相關負責人進行風險評估；
  - 組織推動集團層面的風險管理體系建設；
  - 審查重大風險評估報告及各項風險管理報告。
  - 審查重大風險管理措施、糾正及處理有關組織或個人於風險管理體系以外採取的決策或行動；
  - 聘請有關人員組織協調各部門及項目，對集團層面的重大風險進行識別及評估，並總結及分析信息，提交風險評估及各項風險管理報告；及
  - 對其他重大問題進行風險管理。
- 附屬公司管理
- 確保附屬公司按照本集團制定的風險評估手冊進行風險評估；
  - 審閱及批准附屬公司對業務的風險評估結果；
  - 確保附屬公司實施有效的風險管理；
  - 監控附屬公司面臨的主要業務風險及相關風險管理措施的有效性；
  - 向附屬公司配置實施風險評估項目的資源，如資金、人力等。
- 內部審計部
- 直接向審核委員會報告，對風險管理及內部控制制度的充分性以及有效性作出分析及獨立評估。

用於識別、評估及管理重大風險的程序

本集團的風險管理程序列述如下：

- 風險識別 – 識別目前面臨的風險。
- 風險分析 – 對影響程度及發生的可能性進行風險分析。
- 風險應對 – 選擇適當的風險應對方式並建立降低風險的策略。
- 控制措施 – 配對現時的內部控制措施及政策與流程。
- 風險控制 – 持續監測已識別風險並實施相應的內部控制措施確保風險應對策略的有效運行。
- 風險管理報告 – 總結風險評估分析及內部審計的結果，制定行動計劃並加以匯報。

用以檢討風險管理及內部控制制度有效性及解決重大內部控制缺失的程序：

本集團設立在整個基礎風險控制程序中起作用的風險管理信息通訊渠道，連接不同層次的報告系統、各部門與操作單位，確保信息及時、準確及完整的傳遞，為監控及改進風險管理奠定了堅實的基礎。

本集團不同部門及業務單位定期視察及檢查其各自風險管理程序，以找出缺點並盡可能糾正該局面。其視察及檢查報告及時交付予本集團風險管理部門。

企業內部審計部可定期或不定期對有關部門及業務單位進行監督及評估，以決定其是否有能力進行定期風險管理任務及履行相關工作。監督及評估報告直接交付予董事會建立的審核委員會。

董事會審閱了風險管理及內部控制系統的有效性，並認為，(i)本集團風險管理及內部控制（包括本集團財務、營運及合規監控及風險管理職能）並無重大問題及屬有效；及(ii)本集團具適當資格及經驗的員工以及會計、內部審計及財務報告職能的資源均屬充裕，且截至2016年12月31日止年度已提供足夠的培訓課程。

## 內部審核職能

本集團的內部審核職能由內部審核團隊履行，其直接向審核委員會報告。

處理散播內幕消息的程序及內部控制措施：

本公司已就處理及散播內幕消息實施適當程序及內部控制措施。本公司已制定與證券及期貨事務監察委員會頒佈的「內幕消息披露指引」密切相關的政策，以確保所有本集團持份者及公眾及時及同時獲取與本集團相關的可用資料。

## 公司秘書

本公司已聘請外部服務供應商瑞致達企業服務（香港）有限公司企業服務部執行董事趙明璟先生擔任公司秘書。何源女士為本公司的助理公司秘書，其擔任趙明璟先生的主要聯絡人。

趙明璟先生負責就公司管治事務向董事會提供建議，從而確保董事會的政策及規程以及適用法律、規章制度均得到遵守。公司秘書之履歷詳情載於本年度報告「董事及高級管理層」一節。趙明璟先生將按照上市規則第3.29條規則的規定，在每一個財年參加不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東權利

為保障股東的權益及權利，將在股東大會上針對每個實質性單獨問題提出單獨決議，包括選舉個人董事。根據上市規則，在股東大會上提出的所有決議將以投票方式表決，每屆股東大會結束後，投票結果將於本公司網站及聯交所網站上予以公告。

## 召開股東特別大會（「EGM」）並提出提案

根據本公司組織章程細則第64條，任何一名或以上於遞呈要求日期時持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會上投票權）十分之一的股東，於任何時候均有權向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會就該等要求中所闡明的任何業務交易召開股東特別大會，且有關大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘於該等遞呈後二十一天內，董事會未能著手召開該等大會，請求人本身可以相同方式自行召開大會，且因董事會失職而導致的由請求人產生的所有合理費用須由本公司向請求人進行補償。

## 向董事會提出查詢

如需向本公司董事會提出任何查詢，股東可向本公司發送書面查詢。本公司通常不會處理口頭查詢或匿名查詢。

## 詳細聯絡資訊

股東可按照上述要求將查詢發送到以下：

地址：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（請註明董事會／公司秘書查收）

電子郵件：[hailankonggu@hailanholdings.com](mailto:hailankonggu@hailanholdings.com)

為免生疑問，股東須將經正式簽署的書面要求、通知或聲明或查詢（視情況而定）的原件遞呈及發送至上述地址，且須提供股東全稱、詳細聯絡資訊及身份證明，方告有效。可按照法律要求披露股東資料。

### 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對於加強投資者關係以及令投資者了解本集團的業務績效及戰略必不可少。本公司竭力維持與股東的持續對話。就此而言，本公司已制定股東通訊政策並定期審閱以保證其有效性。董事會致力於透過刊發中期及年度報告向股東提供本集團清晰全面的業績資料。除向股東發送的通函、通告及財務報告外，本公司網站亦向股東提供本集團其他資料。

鼓勵股東出席發出至少足20個營業日通知的股東週年大會。董事會主席將出席會議回答關於本集團業務的問題。股東大會上的所有決議案均由香港股份過戶登記分處及轉讓登記處投票決定。

本集團重視股東所提出的本集團應努力提升透明度及促進投資者關係的反饋意見，始終歡迎提出意見及建議。

本公司股東週年大會提供了有用的論壇，供股東與董事會交流意見。所有董事均將盡力出席會議。外部核數師亦將出席股東週年大會，回答股東查詢。倘任何就批准關連交易或任何須經股東批准的其他交易而召開股東大會，獨立董事委員會的成員亦將盡力回答股東查詢。

### 組織章程文件

除採納本公司經修訂及重申的組織章程大綱與細則以用於上市用途外，本公司組織章程文件於截至2016年12月31日年度無任何變更。

董事會謹此提呈截至2016年12月31日止年度的董事會報告及本集團的經審核合併財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務為於中國海南省從物業開發及物業投資。年內，本集團主要業務的性質概無重大變動。

## 業績

本集團截至2016年12月31日止年度的業績載列於本年度報告第71至72頁的合併損益及其他全面收益表。

## 業務回顧

按公司條例（香港法例第622章）附表5指定本集團業務之中肯審視，包括對本集團年內表現之分析、對本集團未來業務發展的討論以及對本集團所面對主要風險及不明朗因素之描述，均載於本年度報告第4至15頁之「主席報告書」及「管理層討論與分析」章節。對環境政策及表現之討論、對本集團遵守對其有重大影響之相關法律法規之情況以及本集團與其利益相關人士主要關係之描述，均載於本年度報告第49至62頁之「環境、社會及管治報告」。該等討論組成本董事會報告的一部分。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席本公司將於2017年6月27日（星期二）舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司於2017年6月22日（星期四）至2017年6月27日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2017年6月21日（星期三）下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 物業及設備

有關本集團截至2016年12月31日止年度物業及設備變動的詳情載列於合併財務報表附註12。



### 投資物業

有關本集團截至2016年12月31日止年度投資物業變動的詳情載列於合併財務報表附註13。

### 銀行及其他借款

有關本集團截至2016年12月31日止年度銀行及其他借款變動的詳情載列於合併財務報表附註23。

### 股本

有關本公司截至2016年12月31日止年度股本變動的詳情載列於合併財務報表附註26。

### 儲備

有關本公司及本集團截至2016年12月31日止年度儲備變動的詳情載列於合併權益變動表附註26及合併權益變動表。

### 可供分派儲備

於2016年12月31日，本公司沒有任何可供分派儲備可分派給本公司股東。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團最大及五大供應商（不包括儋州一期）分別約佔我們供應合約總採購額的33%及73%。本集團單一最大客戶及五大客戶應佔收益百分比分別佔本集團總收益的30%以下。

就董事所深知，除本集團五大供應商之一南京惠智建築安裝工程有限公司外，本公司的董事、彼等各自的緊密聯繫人或任何股東（據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上者）概無擁有任何本集團五大客戶或供應商的任何權益。

## 董事

於截至2016年12月31日止年度直至本報告日期的本公司董事為：

### 執行董事：

楊敏 (主席)  
周莉 (行政總裁\*)  
黃安南 (前行政總裁) (於2017年3月29日辭任)  
范文燧

### 非執行董事：

王培

### 獨立非執行董事：

李忠  
鄂俊宇  
陳世敏

\* 周莉女士獲委任為行政總裁，自2017年3月29日起生效。

根據本公司組織章程細則第108條，楊敏先生、周莉女士及王培先生之任期將於股東週年大會時屆滿。上述所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

## 董事及高級管理層之履歷

董事及高級管理層履歷詳情載列於本年度報告第16至19頁「董事及高級管理層」一節。

## 董事收購股份或債券之權利

除本報告所披露者外，截至2016年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排致使董事可藉收購本集團或任何其他法定團體之股份或債券而獲益；截至2016年12月31日止年度亦無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女享有可認購本集團證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。

### 董事之服務合約

各執行董事、非執行董事和獨立非執行董事於2016年6月22日與本公司訂立服務協議，由上市日期起計為期三年，而該等服務協議可根據服務協議之條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露者外，建議於本公司應屆股東週年大會重選連任之董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

各執行董事有權根據彼等各自的服務協議收取基本薪金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。此外，彼等各自有權享有花紅，款項由董事會於本公司每一個完整年度財政所釐定。

各非執行董事及獨立非執行董事有權根據彼等各自的委任書收取董事袍金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。除董事袍金外，預期各非執行董事及獨立非執行董事將不會就其分別出任非執行董事或獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

### 董事及高級管理層薪酬

有關截至2016年12月31日止年度董事薪酬的詳情載列於合併財務報表附註8。

截至2016年12月31日止年度，向高級管理層成員支付的薪酬按範圍劃分的詳情如下：

薪酬範圍	人數
人民幣500,000元或以下	4
人民幣500,000元至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元	2

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條之要求就其獨立性出具之確認。根據上市規則第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 不競爭承諾

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契據（定義見招股章程）向本公司提供的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵例情況，並確認控股股東已於不競爭契據開始直至2016年12月31日期間遵照不競爭契據下的所有承諾。

## 董事於競爭業務中的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，除本集團外，楊敏先生亦透過並非本集團一部分的其他公司（「私人集團」）從事其他房地產開發並訂立不競爭契據，以本公司為受益人提供若干不競爭承諾。自上市日期起至2016年12月31日，董事並不知悉楊敏先生所控股的私人集團與本集團存在任何競爭業務。

除上文所披露者外，自上市日期起至2016年12月31日，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

## 董事於重大交易、安排及合約中的權益

除本報告所披露者外，概不存在本公司或其任何附屬公司為訂約方，而董事在其中直接或間接擁有重大權益並於2016年12月31日或截至2016年12月31日止年度內任何時間仍然存續的重大交易、安排或合約。

除上文所披露者外，於截至2016年12月30日止年度期間或該年度結束時，本公司或其任何附屬公司（作為一方）與控股股東或其任何附屬公司（作為另一方）之間概無重大合約存續。

除上文所披露者外，於同期間內或該期間結束時，概無其他控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

## 獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司董事或其他高級職員在香港公司條例的規限下，就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或負債，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。該條文於截至2016年12月31日止年度生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

## 管理合約

截至2016年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券之權益及淡倉

截至2016年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

### (A) 於本公司的股份權益

董事姓名	身份	倉位 (好倉 / 淡倉)	持有 / 擁有權益 的股份數目	概約持股 百分比
楊敏先生（「楊先生」）	受控制法團權益 (附註1)	好倉	225,000,000股股份	75%
周莉女士	配偶權益 (附註2)	好倉	225,000,000股股份	75%

附註：

- (1) 中嘉（國際）投資建設有限公司（「中嘉（國際）」）及中澤（國際）投資有限公司（「中澤（國際）」）共持有本公司225,000,000股股份，二者分別持有224,325,000股股份及675,000股股份。楊先生實益擁有中嘉（國際）及中澤（國際）100%的已發行股本權益，故根據證券及期貨條例被視為或當作擁有中嘉（國際）及中澤（國際）的所有股份權益。楊先生是中嘉（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，周莉女士被視為或當作於楊先生所擁有的股份中擁有權益。
- (3) 截至本報告日期，本公司已發行股份總數為300,000,000股。

## (B) 於相聯法團股份中的好倉

## (i) 於中嘉(國際)及中澤(國際)的好倉

董事或行政總裁姓名	相聯法團名稱	身份	倉位 (好倉 / 淡倉)	持有 / 擁有權益的 證券數目及類別	概約持股 百分比
楊敏先生 (「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%
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) 楊先生為主席兼執行董事，擁有及中嘉(國際)及中澤(國際)100%的權益。楊先生是中嘉(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所擁有的中嘉(國際)及中澤(國際)股份中擁有權益。
- (3) 截至本報告日期，本公司已發行股份總數為300,000,000股。

## (ii) 於三亞惠新貿易的好倉

董事或行政總裁姓名	身份	倉位 (好倉 / 淡倉)	概約持股 百分比
楊先生	配偶權益 (附註1)	好倉	6.56%
周莉女士	信託受益人 (附註2)	好倉	6.56%
王培	信託受益人 (附註2)	好倉	0.525%
吳莉娟女士	信託受益人 (附註2)	好倉	0.525%
范文燦女士	信託受益人 (附註2)	好倉	1.75%
黃安南先生	信託受益人 (附註2)	好倉	6.56%

附註：

- (1) 楊先生與周莉女士報稱同居儼如配偶。因此，就證券及期貨條例而言，楊先生被視為或被當作於周莉女士於三亞惠新貿易首次公開發售前股權激勵計劃項下所享有股權中擁有權益。
- (2) 各目標參與者及其於三亞惠新貿易擁有的股權比例均載於本年報第46頁。

除上文披露者外，於本報告日期，本公司董事、最高行政人員及其各自的緊密聯繫人士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，概無任何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，或根據上市規則的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

### 主要股東於本公司股本中的權益及／或淡倉

就董事所知，截至2016年12月31日，以下人士（本公司董事或最高行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條須由本公司記入登記冊內的本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

主要股東名稱	權益性質	倉位 (好倉／淡倉)	持有／擁有權益 的證券數目及類別	概持股約 百分比
中嘉（國際）	實益擁有人	好倉	224,325,000	74.78%

除上文披露者外，於2016年12月31日，董事不知曉於將根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或已由本公司根據證券及期貨條例第336條記入規定的登記冊內的本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的任何人士。

### 關連交易

本集團於截至2016年12月31日止年度內與關聯方訂立若干關聯方交易，構成本集團的關連交易或持續關連交易，詳情載列於合併財務報表附註30中。



年內，本集團訂立構成上市規則第14A章下持續關聯交易的若干交易，並將在上市後繼續訂立該等交易。需在本報告中予以披露之年內所有持續關聯交易均符合上市規則。本集團於截至2016年12月31日止年度訂立的持續關聯交易之過往交易額載列如下：

關聯人士	交易性質	截至2016年
		12月31日止年度 交易額 人民幣千元
<b>豁免持續關聯交易</b>		
中惠(南京)房地產開發有限公司(附註1)	租賃協議	—
中惠(南京)房地產開發有限公司(附註1)	商標特許權協議	—
<b>非豁免持續關聯交易</b>		
南京惠智建築安裝工程有限公司(附註2)	工程施工合作框架協議	46,083

附註：

- (1) 中惠(南京)房地產開發有限公司為一間於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。
- (2) 南京惠智建築安裝工程有限公司為一間在中國成立的有限責任公司，由楊先生間接全資擁有。

於2016年4月8日，南京惠智建築安裝工程有限公司與本公司及其附屬公司(三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍及儋州雙聯)訂立一項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。

根據該工程施工合作框架協議，南京惠智建築安裝工程有限公司同意，若經過有關招標程序後獲選，其將根據與本集團不時簽訂的建築合同，向本集團提供建築服務。建築費用將在其與本集團不時訂立的建築合約中列明。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度，該工程施工合作框架協議項下交易的各年度上限分別約為人民幣50,540,000元、人民幣399,404,000元及人民幣501,722,000元。有關該等交易的詳情，請參閱招股章程「關聯交易」一節。

### 與南京惠智建築安裝工程有限公司之間的工程施工合作框架協議有關的企業管治

於上市後的本報告期間，與工程施工合作框架協議下南京惠智建築安裝工程有限公司非豁免持續關連交易有關的企業管治機制概要如下：

#### (i) 甄選程序中的獨立性

本集團已採納一套具有以下特點的獨立機制以控制和監察有意投標人的甄選程序：

- (a) 內部招標審核委員會，由獨立非執行董事委派的向獨立非執行董事負責的成員組成，根據有關法律法規的要求，負責審閱標書的條款及條件以及作廢不合格標書。內部招標委員會的成員包括本集團招標部門主管及有關的項目總經理。獨立非執行董事對內部招標審核委員會成員的委任乃根據本集團執行董事及有關高級管理層的提名。楊先生及周莉女士應放棄參與該提名程序；
- (b) 物色有意投標人的客觀標準（如我們各個項目的價格、建設工程質量、項目規模、施工進度及其他所要求的服務）由內部招標審核委員會訂明，且各項標準須經內部招標審核委員會批准；
- (c) 相關項目公司將聯繫合資格有意投標人並要求彼等提供有關資質、行業經驗及其管理團隊人數及組成的資料；及
- (d) 相關項目公司將負責根據內部招標審核委員會制定的標準編製合資格有意投標人名單，並向三至五名合資格投標人發出標書。倘於上述甄選程序後，南京惠智建築安裝工程有限公司獲入選為有意建設公司之一，其將向相關項目公司提交一份作好的標書，相關項目公司將南京惠智建築安裝工程有限公司的標書交予內部招標審核委員會進行審閱與批准。倘南京惠智建築安裝工程有限公司被認為在有關項目所在的相關市場具有競爭優勢，則內部招標審核委員會將只會批准南京惠智建築安裝工程有限公司的投標。

入圍的合資格投標人將向我們或我們指定的招標代理提供其投標文件。我們所設立的評審委員會則負責審閱標書並根據適用法律法規選出中標方。根據工程項目建設施工招標投標辦法，倘所挑選的行業專家被發現存在利益衝突，其將會喪失評審資格。於評審委員會選出中標方後，我們將會把建設合約授予成功中標人。

(ii) 對南京惠智建築安裝工程有限公司所提供建設服務的獨立審核

此外，我們已制定以下程序，以監督由南京惠智建築安裝工程有限公司施工的建築工程質量（倘於上述招標及甄選程序之後，其被選中為本集團提供建築服務）：

- (a) 獨立合資格工程監理公司每月向獨立非執行董事提供就建築進度及建築服務質量編製的報告。本公司將採納獨立非執行董事的意見及建議；及
- (b) 倘南京惠智建築安裝工程有限公司擬變更工程規模、施工進度或建築合同中訂明的其他相關資料，須獲得內部招標審核委員會的書面同意。

董事認為，上述甄選及審閱機制將確保工程施工合作框架協議的條款按一般商業條款執行且符合本公司及全體獨立股東的整體利益。於上市後的本報告期間，有關機制相應生效並實施。

## 獨立非執行董事的確認

本公司所有獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (1) 於本公司及本集團日常及一般業務過程中（如適用）；
- (2) 按一般商業條款或更優條款；及
- (3) 根據規管相關交易的相關協議，按公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立。

### 本公司獨立核數師的確認

根據上市規則第14A.56條，董事會已委聘本公司核數師對上述持續關連交易執行審核程序。根據所開展的工作，本公司核數師已向董事會提供函件，確認上述持續關連交易：

- (i) 已獲董事批准；
- (ii) 按照本集團的定價政策訂立；
- (iii) 按照規管該等交易的相關協議的條款訂立；及
- (iv) 未超出年度上限金額。

### 薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，對本公司就彼等的薪酬政策及架構作出建議。

本公司於2016年1月5日採納首次公開發售前股權激勵計劃，以肯定及酬謝若干董事及高級管理層（「**目標參與者**」）已對或可能已對本集團的業務增長及發展作出的貢獻。

根據首次公開發售前股權激勵計劃，本集團將楊金和先生或方晶先生所持三亞惠新貿易的合共17.5%股權（「**激勵股權**」，相當於三亞鳳凰水韻約3%的實際權益，楊金和先生及方晶先生均以信託形式代楊先生持有該等權益）分配予目標參與者。於2016年1月5日，目標參與者與楊先生、楊金和先生、方晶先生、中惠（中國）投資有限公司及本公司訂立信託協議，據此，激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，直至有關激勵股權根據首次公開發售前股權激勵計劃的規定歸屬予相關目標參與者為止。目標參與者可在於本集團服務滿三年（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，以零代價行使彼等於上述激勵股權中的權利。

下表列示於2016年12月31日，首次公開發售前股權激勵計劃項下各持有人於三亞惠新貿易之詳情。

持有人	購股權 項下將予 收購之 三亞惠新 之尚未 發行股權	職位	首次公開 發售前 股權之 代價	所授出之 三亞惠新 股權	行使價	授出日期	歸屬期	購股權 行使期	已註銷/ 失效之 購股權 (倘適用)
周莉女士	6.5625%	執行董事	無	6.5625%	無	2016年1月5日	授出日期起 計三年	無屆滿日期	無
黃安南先生	6.5625%	執行董事兼 總經理	無	6.5625%	無	2016年1月5日	授出日期起 計三年	無屆滿日期	無
范文燚女士	1.75%	執行董事兼 運營發展 總監	無	1.75%	無	2016年1月5日	授出日期起 計三年	無屆滿日期	無
吳莉娟女士	0.525%	財務總監	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起 計三年	無屆滿日期	無
王濤先生	0.525%	營銷總監	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起 計三年	無屆滿日期	無
趙琳女士	0.525%	行政總監	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起 計三年	無屆滿日期	無
陳祥先生	0.525%	工程成本 總監	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起 計三年	無屆滿日期	無
王培先生	0.525%	非執行董事	無	0.525%	無	2016年1月5日	授出日期起 計三年	無屆滿日期	無
總計	17.50%			17.50%					

除上文所披露者外，概無根據首次公開發售前股權激勵計劃進一步授出激勵股權，且於上市日期當日或之後亦不會據此進一步授出激勵股權。

截至2016年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

### 充足的公共持股量

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本報告日期，本公司一直保持上市規則所規定的充足的公眾持股量。

### 購入、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期至2016年12月31日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 報告期後事項

報告期後，概無重大事項發生。

### 審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的年度業績及經審核合併財務報表。有關審核委員會的工作及其構成的資料載列於本年報第25頁「企業管治報告」一節。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其自上市日期起至2016年12月31日止期間一直遵守標準守則。

### 企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載列於本年報「企業管治報告」一節。

## 核數師

截至2016年12月31日止年度的合併財務報表已由將於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）退任的畢馬威會計師事務所審核。本公司將於股東週年大會上提呈決議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司下一年的核數師。

代表董事會

主席  
楊敏

香港，2017年3月29日



# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本報告為海藍控股有限公司（簡稱「海藍控股」或「本集團」）發佈的首份《環境、社會及管治報告》，以透明、公開的方式披露集團在可持續發展議題上的行動和績效，以增加持份者對集團的信心和了解。

## 報告年度

報告中的所有資料均反映海藍控股於2016年1月1日至2016年12月31日在環境管理和社會責任方面的績效。往後，集團將每年定期發佈《環境、社會及管治報告》，以供各界隨時查閱，持續提升信息披露的透明度。

## 報告範圍

報告聚焦於海藍控股位於三亞之總部辦公室的營運，即附屬公司三亞鳳凰水韻及三亞鳳凰新城的營運。待集團在資料收集系統更趨成熟，以及環境、社會及管治的工作深化之後，集團將擴大披露的範圍，甚至全面覆蓋集團的所有營運。集團將於明年進行主要環境關鍵績效指標的披露，進一步將匯報的指標細化和標準化。

## 報告準則

本報告是依循香港聯合交易所有限公司（簡稱「聯交所」）頒佈的《環境、社會及管治報告指引》（簡稱「《環境、社會及管治指引》」）而編製。報告以精簡的形式概述海藍控股的環境、社會及管治表現。報告中的資料來自集團的官方文件和統計數據，以及根據集團相關制度由旗下公司提供的監測、管理和營運資料整合匯總。報告的最後一章有完整的內容索引，以便讀者快速查詢。本報告以中、英文兩種文字編製，亦已上載至集團網站www.hailanholdings.com。如中、英文兩個版本有任何抵觸或不相符之處，應以中文版本為準。

### 意見反饋

我們的持續進步有賴閣下對我們的表現及匯報方法發表寶貴意見。如閣下對報告有任何疑問或建議，歡迎將意見或建議以電郵形式發送至hailankonggu@hailanholdings.com，令集團得以不斷改善環境、社會及管治工作。

## 持份者溝通

聯交所在《環境、社會及管治指引》中提出了匯報的四項原則，包括：重要性、量化、平衡及一致性，作為編製《環境、社會及管治報告》的基礎。誠如聯交所所言，持份者的參與是用以評估重要性的方法。透過與持份者的溝通，企業能夠了解廣泛的意見，識別重要的環境和社會事宜。

對於海藍控股而言，持份者指的是對集團的業務有重大影響，或受集團業務影響的群體和個人。集團的持份者不僅包括內部的員工、管理層、董事，還包括外部的客戶、業務夥伴、投資者、監管機構及各類型的社區團體等。在過去的一年，我們透過不同方式與關鍵持份者溝通。是次報告的籌備過程中，我們特意委託專業顧問公司以管理層訪談的形式進行實質性分析，並結合專家顧問的意見釐清匯報的重要議題，以此作為集團可持續發展路向的制定。

### 報告期內的持份者溝通方式

內部持份者	外部持份者
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司董事</li> <li>• 管理層</li> <li>• 行政人員</li> <li>• 一般員工</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股東</li> <li>• 投資者</li> <li>• 客戶</li> <li>• 政府／監管部門</li> <li>• 銀行</li> </ul>
<p>溝通方式： 會議、電話、電郵、訪談、即時通訊工具、拜訪交流、工作坊、路演、公告</p>	

海藍控股的業務影響著不同持份者，而持份者對集團也有著不同的期望。未來，集團將持續並擴大持份者的溝通，透過不同形式更廣泛地收集持份者的意見，令實質性分析更完備。同時，集團也會提升量化、平衡及一致性的匯報原則，以更符合持份者期望的方式，界定報告的內容及資訊的呈現。

### 管理層寄語

為了響應持份者的關注，亦是希望提高企業可持續發展績效披露的透明度，海藍控股欣然發佈第一份《環境、社會及管治報告》。這份報告不僅象徵了集團在環境、社會及管治方面的嶄新里程碑，而且通過不同方面的業務回顧，我們致力探索集團可持續發展的新動力。

海藍控股的房地產發展項目位於環境海南省。當地作為旅遊城市，保護環境的重要性不言而喻。集團在項目開發的過程中不僅嚴格遵守當地環保法規法例，並且因地制宜利用海南豐富的太陽能資源大力推動可再生能源在項目中的應用。我們過去一直採取不同措施提升集團項目的環保元素；來年，我們將進一步在報告中增加環境方面的關鍵績效指標披露，讓持份者更清楚地了解集團環境保護工作的成效。

凝聚並發展優秀的人力資源也是海藍控股工作的重點。集團希望藉助系統化的員工培訓體系、科學評價機制以及發展企業文化來完善人才梯隊建設、並為員工職業發展及個人價值提升提供豐富的資源支持。唯有保持人力資源綜合效益的提升，才能全面保障和推動集團戰略目標的實現。

海藍控股作為負責任的房地產開發商，我們深知與供應鏈的業務夥伴攜手合作可進一步提升我們社會責任管理的能力。我們積極推動業務夥伴，尤其是承建商、分包商於在建項目現場的職業健康及安全管理。我們通過嚴格的安全檢查、教育培訓、第三方安全風險評估等舉措，確保各項目的安全施工。

可持續發展對於企業而言是長期持續改進的過程。海藍控股會堅守集團的核心價值觀，穩步完善可持續發展的業務模式，不斷提升集團在行業中的地位。

海藍控股有限公司  
執行董事兼董事會主席  
楊敏先生

## 保護環境

### 排放物

海藍控股主要於中國海南省從事住宅物業發展業務。在日常營運中，集團致力遵照與建築工程施工相關的污水排放、廢物棄置、空氣污染和噪音的標準，並積極配合政府當局的各項環境監測工作。

妥善管理項目施工過程中的排放物是海藍控股2016年的工作重點。集團的設計及工程部門發佈了《關於規範公司各項目環保排污問題的通知》，強調工程在排污、排水設計和施工方面都必須嚴格遵守相關法律法規，要求項目在設計階段就必須仔細考慮物業的實際營運需要，並且加強內部監管流程，杜絕未經許可的污水排放，以及對設計方案和施工情況實行問責制。集團亦於項目工地內實行「雨污分流」。施工現場污水，包括食堂污水、生活污水、施工廢水等均需經過不同的污水設施處理後再接入市政污水管網。廢物棄置方面，集團的工程管理部門負責聯繫各項目的承包商及供應商，對施工現場的建築廢物之處理進行規劃、監督以及管理。在本報告期內，集團並無發現與排放物相關的違規個案。

隨著《巴黎協議》的生效，各國政府都會陸續採用徵收碳稅或碳排放權交易等模式，或限制排放的其他法規，將企業排放溫室氣體所造成的外部成本內部化，並把實現《巴黎協議》目標的責任轉移到企業和其他機構。這意味著企業面對的營商環境會產生重大變化。雖然海藍控股目前的業務尚未進行碳足跡評估，但集團已經把此納入2017年的工作計劃，其結果將作為集團制定減碳路線圖的基礎，從而訂立減碳目標和確定減碳措施優先次序，讓集團減碳的工作流程更有效率。

2016年11月，《巴黎協議》正式生效，目的是在本世紀末把全球氣溫上升限制在與工業化前相比上升攝氏兩度之內，並致力於進一步控制在攝氏一點五度以內。

海南省屬於易受氣候變化影響的地區。國家發展和改革委員會及住房和城鄉建設部發出了「氣候適應型城市建設試點工作的通知」，而海南省海口市正是其中一個試點。未來，海藍控股將積極配合政府適應氣候變化工作的行動方案，探討對氣候變化以及因相關法規收緊而帶來的風險進行評估，確保集團準備就緒，及時擬定配合業務實況的氣候變化調適策略。

### 資源使用

作為房地產開發商，海藍控股不僅在項目開發階段按照「夏熱冬暖地區居住建築節能設計標準JGJ75-2003」，更關注項目生命週期中使用階段的能源使用效率，積極因應項目所在地的具體情況推動可再生能源的運用。早於2015年，集團就已經配合海南省推廣太陽能的政策，於三亞鳳凰水城項目中採用太陽能熱水系統，一年替代常規能源使用325.8萬千瓦時，即折合1,317噸標準煤以及相當於2,804噸的二氧化碳減排量，起到了較好的社會及經濟效益。集團亦鼓勵承包商及分包商使用更環保的設備及設施。

海藍控股亦致力在辦公室推動員工養成珍惜資源的習慣。集團實施「員工辦公管理規範」，並推出不同的節能措施，包括對電器使用的時間限制，將辦公室設定適當的空調溫度等。對集團消耗較多的另外一項資源－辦公用紙，集團也規定「雙面使用」，此措施令集團2016年節約了將近四噸用紙，成效明顯。

### 環境及天然資源

海藍控股對於營運過程引致的環境及天然資源影響同樣重視。集團在項目開發的過程中遵循法律法規，聘請獨立第三方環境顧問就集團所有已落成建設項目及發展中項目進行環境影響評估。集團尊重自然生態環境的平衡，在項目規劃和開發時盡可能保留原地貌，落實水土保持的必要措施。為防止水土流失，集團在鳳凰水城的建設過程中，將水土保持工作和主體工程建設有機結合，通過優化配置，合理佈局，從源頭避免水土流失的發生。

海藍控股將積極開展環境保護宣傳教育，例如「6.5世界環境日」等重大環境節日的宣傳工作，普及環保知識。集團亦計劃定期舉辦活動，持續提升員工對環境保護的意識，特別是對保護生物多樣性、防止水土流失等重要議題的認識。

### 珍視員工

海藍控股相信良好的企業文化能激發員工的熱忱，加強團隊的凝聚力。為此，集團每年都會組織新入職的員工集中參加「新員工訓練營」，透過學習、參觀和團隊活動等，幫助員工更好地理解企業文化，更快地適應工作崗位。集團亦會通過組織「團隊拓展」、「企業文化運動會」等活動，讓員工在參與過程中對集團「規範、創新、共贏、卓越」的核心價值觀有更全面和切身的體會，進而落實到日常工作之中去。

## 發展及培訓

海藍控股深信培育與留任優秀人才是確保企業得以發展以及強化企業競爭力的核心。集團把員工視為企業的策略夥伴，以系統化的方式規劃員工的培訓發展，透過「日常培訓、集中培訓和外部培訓」三大模塊的培訓體系，為員工職業發展及個人價值提升提供支持。集團因應不同部門和個人的實際需要，有針對性地提供不同形式的培訓，不僅有內部培訓，還包括外部的專門課程、在職輔導、部門輪崗、外出考察、公司通訊及個人進修資助等，令員工在工作技能和專業能力方面均得到持續提升。

海藍控股通過「基礎課程訓練班」、「管理課程訓練班」、「專業課程訓練班」等類別，有針對性地提升不同級別員工的專業能力。在推動人才發展的同時，集團亦希望幫員工梳理職業發展通道，為職業規劃奠定基礎。在本報告期內，百分之七十員工曾參與培訓，平均培訓時數為十七小時。

### 管理課程訓練班

- 2016年房地產市場前瞻
- 決戰互聯網+
- 2016房地產形勢分析
- 中小型房企應對之道

### 專業課程訓練班

- 「營改增」專題培訓
- 住宅批量精裝修項目工程管理案分析
- 房地產項目成本管控
- 房地產工程管理典型問題
- 「龍湖」式破解及預控

### 基礎課程訓練班

- 行政人事類制度及流程專項培訓會
- 集團財務制度及流程專項培訓
- 勞動合同法解讀及案例分享
- 時間管理

## 培訓績效指標總覽

		管理層	經理人員	一般員工
培訓人數	男性	6	9	7
	女性	5	1	8
培訓時數(小時)	男性	92	221.5	103.5
	女性	76.5	17	96.5



## 僱傭

員工是海藍控股最重視的資產，是企業成長的基石。集團相信每位員工均應受到尊重。集團在招聘和晉升方面均平等對待所有員工。集團基於員工的能力表現和潛力，使其享有平等就業和晉升能力，不因血統、生育、婚姻狀況、種族、宗教、年齡、國籍、社會或民族團體、性別傾向、性別、政見或身體殘疾而有異。集團相信，不同文化、背景和經歷的員工能增加可貴的多元化和理解，並在工作中帶出新思維。集團為員工提供有競爭力的整體薪酬，除了法規定明的五險一金之外，集團所提供的員工福利還包括過節費、恭賀慰問福利、就餐補貼、購車獎勵及旅遊獎勵等，吸引並留任優秀人才，成為公司可持續發展的動力。

### 僱傭及勞工常規績效指標總匯

		30歲以下	30-50歲	超過50歲	員工總人數	男女員工 人數比例
員工人數	男性	6	27	1	34	2 : 1
	女性	6	9	2	17	

		30歲以下	30-50歲	超過50歲	新員工總人數	新增員工比例
新員工人數	男性	1	4	1	6	17.6%
	女性	3	0	1	4	23.5%

		30歲以下	30-50歲	超過50歲	流失員工總人數	員工流失率
流失員工人數	男性	4	14	0	18	52.9%
	女性	3	0	1	4	23.5%

為充分了解員工之工作績效，海藍控股制定公平的標準作為獎勵及晉升之依據。集團對所有一般員工及經理人員均進行了年度績效評核。通過對員工工作目標的實現情況進行回顧，以及對員工的績效進行評價和反饋，評核幫助員工了解可以改善的空間，從而提升工作表現。集團亦會持續檢視計劃的執行並根據實際情況進行調整。在本報告期內，集團並無發現與僱傭及勞工常規相關的違規個案。



## 績效及職業檢視統計

級別	女性員工		男性員工	
	員工人數	已接受檢視的員工人數	員工人數	已接受檢視的員工人數
管理層	5	4	10	7
經理人員	1	1	11	11
一般員工	11	11	13	13
員工總人數	17	16	34	31

## 健康與安全

無論國家法律還是國際標準的層面，監管機構均對工作場所的健康和安全制定了最基本的要求。然而，監管的有效性很大程度依賴每家機構內部體系的建立和執行。為了營造讓員工安心的工作環境，海藍控股把職業健康與安全視為企業風險管理最重要的環節之一。集團不僅嚴格執行相關法律法規，而且積極制訂與集團的特定業務部門相關的內部政策和規範。集團在「員工手冊」中也特別強調安全紀律，包括對安全體系的執行，辦公場所的5S管理，施工安全的防護及操作規範等。

在建築地盤安全方面，海藍控股的工程管理部門負責保安管理及預防建築地盤的意外，而由八名人員組成的安全管理團隊則負責於整個項目發展過程中進行監督，保障員工的安全。為維持安全的工作環境，集團亦已設立有關安全管理的內部政策，不同團隊獲編配不同的安全合規職責，以降低潛在風險。

海藍控股不僅重視自身團隊的安全管理，而且對業務夥伴的安全操作同樣重視。集團要求建築團隊獲取安全相關執照，並會聯同第三方建築管理公司定期進行安全檢查。同時，集團亦要求建築承包商須要為工人購置意外保險，並負責保障其工人在建築地盤上的安全。集團亦會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，並定期向集團提交檢查結果報告。

在本報告期內，集團並未無發現與健康與安全相關的違規個案。海藍控股有意進一步加強及改善有關勞工健康與安全的系統和管理，務求降低日後意外和工傷的可能性。

### 勞工準則

集團充分認識到童工和強制勞工違反基本人權、國際勞工公約，並對可持續的社會和經濟發展構成威脅。因此，海藍控股嚴格遵守相關的法律及法規，禁止使用十六週歲以下的童工，不僱用任何強迫性或非志願勞工，而且無論是監獄勞工或奴工契約勞工。在招聘過程中，集團會進行實際年齡的審查工作，包括檢查身份證明文件及作出詳細紀錄。我們集團只會執行標準勞動合同的要求，不會利用任何方式不公平地限制員工與企業的僱傭關係。集團尊重員工以合法及和平的方式組織起來並進行集體談判的權利。

在本報告期內，集團並無發現童工或強制勞工的個案。

國際勞工組織是聯合國的專門機構，透過國際勞工公約和建議書的形式頒佈勞工標準，從而提高世界各地的工作和生活標準。中國是國際勞工組織的創始成員國，也是該組織的常任理事國。而在香港，目前共有四十一項國際勞工公約適用於工作條件、就業政策等事宜。

### 盡責營運

#### 供應鏈管理

海藍控股深知供應鏈的妥善管理正是集團維護品牌聲譽，確保業務可持續性和管理營運成本的關鍵。集團非常重視與供應商和承包商的合作，並視其為重要的業務夥伴，希望透過彼此合作，建立長期穩定的供應鏈。在此目標下，集團制定了「供應商行為守則」，規範了對項目工程及服務類供應商的管理。指引對供應鏈管理中集團相關部門的主要職責作出界定，並且對供應商的分級分類管理、資格管理、選擇與評審、關係維繫及衝突管理，以及違規處理等工作程序給予清晰指引。

海藍控股對項目承包商的安全生產管理和職業健康管理一直有嚴格要求，也會不斷加強環境管理，鼓勵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。集團在簽訂工程合同時，會確保承包商明白環保要求及規定；並且要求承攬環保設施的施工單位須持有上級或政府主管部門的相關證件。在施工過程中，施工單位要防止產生污染。施工後要達到工完、料淨、場地清。集團主要的供應商都分佈在海南省、江蘇省和廣東省，而位於海南省的合作夥伴最多，這有助於強化集團與當地社區的關係。

除了考慮業務夥伴的技術能力、交付時間和價格競爭力等因素之外，海藍控股將考慮延伸環境和社會要求，並將重點放在供應鏈中，更多地關注供應鏈的可持續發展績效。

### 產品責任

作為房地產開發商，海藍控股非常了解客戶對於物業質量的關注。客戶服務管理部門亦是集團管理層直接監督的八個主要部門之一。集團根據各項法例法規的要求，於「商品房買賣合同」、「住宅使用說明書」及「住宅質量保證書」中對保修期、保修責任方界定以及保修範圍均作出了詳細規定。而且，客戶服務管理部門也就報修流程進行了簡化。除了致電或到訪物業中心此類傳統的方式之外，業主亦可以直接通過微信進行工程類問題的投訴或報修。物業中心會安排工程師拜訪並解決問題。待業主驗收之後，物業管家也會進行電話回訪並登記。在本報告期內，集團並無發現與產品責任相關的違規個案。

### 反貪污

作為在香港上市的公司，海藍控股深信誠信經營是企業社會責任的基礎，也是企業競爭優勢和持續經營的根本。因此，集團將反貪污的管理原則系統化地融入企業營運，對外合作倡導與合作者共贏，提倡公平公正的商業競爭；對內管理上堅持陽光機制，公開透明。集團將與內部和外部持份者聯手，合力加強廉政建設。集團制定了適用於內外部人員的「海藍控股集團舉報制度」，以細化舉報程序並保障舉報人的合法權益。集團希望透過實際行動贏得客戶的信任，更提升員工的歸屬感和公平競爭。集團的反貪污措施是行之有效的。在本報告期內，集團並沒有出現與本集團及員工相關的貪污訴訟案件。

## 共建社區

### 社區投資

作為一家對社會責任有承擔的機構，海藍控股致力了解營運所在社區的需要。集團的營運為當地社區創造就業機會，而集團的基礎設施建設亦為社區創造額外的價值。在業務夥伴的挑選上，集團優先考慮海南的供應商，此舉有助於強化集團與當地社區的關係。在項目規劃中，集團注重以系統的設計為社區提供完善的配套。集團亦積極推動環保措施，例如提供電動自行車等設施；以及促進業主互動，例如組織社區節慶慶祝活動，攝影展及書法比賽等興趣主題項目。集團透過協助建立健康和充滿活力的社區，為社區的可持續發展作出貢獻。



隨著市場對企業行為和『社會營運許可』的關注，追求短期的最大財務績效以回饋股東已經不是企業管理的唯一目標。海藍控股將策略性地把企業社會責任工作與營運模式相結合，把社會關懷納入各部門的工作規劃，並進一步地探索以員工技能為基礎的義務工作，運用員工所掌握的不同技能解決社區層面的問題。

## 《環境、社會及管治報告指引》內容索引

重大方面	內容	頁碼索引
<b>A1 排放物</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	52
<b>A2 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	53
<b>A3 環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	53
<b>B1 僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	55
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	55

重大方面	內容	頁碼索引
<b>B2健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：	56
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	56
<b>B3發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	54-56
B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	54-56
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	54-56
<b>B4勞工準則</b>		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：	57
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	57

重大方面	內容	頁碼索引
<b>B5 供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	57-58
<b>B6 產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	58
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
<b>B7 反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	58
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
<b>B8 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	59



# 獨立核數師報告

致海藍控股有限公司董事  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第71至155頁的海藍控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,該等財務報表包括貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合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真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對綜合財務報表的審計相關的開曼群島的任何道德要求,我們獨立於貴集團,並已履行這些道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是我們根據專業判斷認為對我們本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的,我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項 (續)

評估待售發展中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值 (「發展中物業」及「持作銷售物業」)	
請參閱會計政策2(k)及綜合財務報表附註3(a)、16及17	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於2016年12月31日，貴集團持有位於海南省的多個物業發展項目，該等項目按成本與可變現淨值的較低者入賬，總額為人民幣41.4億元。</p> <p>各項物業發展項目於財務報告日期的可變現淨值的計算由貴集團管理層進行。</p> <p>計算發展中物業及持有銷售物業的可變現淨值涉及管理層於編製及更新項目可行性研究和完成各物業發展項目成本的估算以及評估預期未來各項物業的售價（參照附近地點的近期銷售交易和新物業銷售價格）及估計未來銷售成本（包括可能需要作出以刺激銷售的價格折扣）方面作出的重大判斷和估計，並需要應用經風險調整貼現率以估計各物業發展項目所產生的未來貼現現金流量。</p>	<p>我們就貴集團發展中物業及持作銷售物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 對所有物業發展項目進行現場視察，並與管理層討論反映於可變現淨值計算的項目進度和發展成本預算以及各物業發展項目的最新預測；</li> <li>— 取得及檢查由管理層編製的可變現淨值計算表，並評估相關編製計算表的人士的可勝任性及經驗；</li> <li>— 評估管理層應用的估值方法，並將市場可得數據和由董事編製的銷售預算計劃與估值所採用的主要估算和假設（包括與平均淨未來售價有關者）進行比較；</li> </ul>

## 關鍵審計事項 (續)

評估待售發展中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值 (「發展中物業」及「持作銷售物業」) (續)

請參閱會計政策2(k)及綜合財務報表附註3(a)、16及17

關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>我們已識別貴集團發展中物業及持作銷售物業的可變現淨值評估為關鍵審計事項，原因是估計完成各物業發展項目的成本及各物業發展項目的未來售價所涉及的固有風險，特別是鑒於中國內地目前的經濟狀況。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="820 547 1391 750">— 通過將重大成本項目與已簽署建造合同進行核對以評估管理層預算、評估各成本組成部分的百分比水平及評估管理層預算是否適時更新以反映管理層計劃施行過程中的任何變動；</li><li data-bbox="820 793 1391 944">— 對於管理層編製的年末可變現淨值計算表按抽樣方法進行重新計算，並將完成各發展項目的估計建造成本與貴集團的經更新的預算進行比較；</li><li data-bbox="820 987 1391 1183">— 進行敏感度分析，以釐定導致發展中物業及持作銷售物業出現重大誤報所需的該等估算及假設（不論是個別或整體）的變動程度，並考慮該等主要估算出現有關變動的可能性。</li></ul>

## 關鍵審計事項 (續)

評估遞延稅項資產的可收回性	
請參閱會計政策2(q)及綜合財務報表附註3(b)及25(b)	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
<p>於2016年12月31日，貴集團已確認遞延稅項資產人民幣87.8百萬元，主要涉及認為可於稅項虧損到期前一段期間內收回以抵銷未來應課稅溢利的應計開支及累計稅項虧損的未來利益。</p> <p>未來應課稅溢利的估計需要管理層的判斷和對稅法的詮釋以及管理層對未來應課稅溢利的估計。</p> <p>未來應課稅溢利的估計包括考慮在貴集團持有以作未來發展的空置土地上的物業的建設及銷售時間表及其他因素。</p> <p>倘於估計未來應課稅溢利及利用累計稅項虧損的能力時應用不同的假設，已確認遞延稅項資產的可收回性可能出現重大變化。鑒於該等由管理層作出的估計存在固有不確定性，於貴集團財務狀況表中的已確認遞延稅項資產存在高估或低估風險，而任何調整將直接影響貴集團於該期間的溢利及實際稅率。</p>	<p>我們就評估遞延稅項資產可收回性的審計程序包括以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 取得及檢查由管理層編製的發展計劃及應課稅溢利預測，並將未來應課稅溢利的估計與累計稅項虧損進行比較；</li> <li>— 透過將主要假設（包括單位售價、預算單位成本及行政管理和其他成本）與貴集團的發展計劃進行比較，評估用以預測應課稅溢利的模型的原則及完整性；</li> <li>— 透過將主要數據與內部和外部文件（包括批准文件及項目節點文件）進行比較，考慮有關發展計劃的過往準確性，以及就發展計劃是否需要就於貴集團物業發展項目中所識別的任何延誤作出調整向管理層提出質疑；</li> <li>— 將董事編製的銷售預算計劃中採用的主要估算及假設（包括與平均淨未來售價有關者）與市場可得數據進行比較；</li> </ul>

## 關鍵審計事項 (續)

評估遞延稅項資產的可收回性 (續)	
請參閱會計政策2(q)及綜合財務報表附註3(b)及25(b)	
關鍵審計事項	我們的審計如何處理該事項
我們因與管理層估計未來應課稅溢利有關的固有錯誤風險而將遞延稅項資產的可收回性識別為關鍵審計事項。	<ul style="list-style-type: none"><li>— 對於管理層就釐定預測應課稅溢利作出的計算重新進行計算，並進行敏感度分析以釐定管理層於計算中所用的該等估算（不論是個別或整體）將對預測應課稅溢利造成重大不利影響的變動程度；</li><li>— 在我們的內部稅務專家協助下，評估應用稅法的合適性、減免稅項的合適性及以累計稅項虧損抵銷預測應課稅溢利的能力；</li><li>— 評估於貴集團的綜合財務報表中的相關披露資料是否符合現行會計準則的規定。</li></ul>

## 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是研讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向全體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。



## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黎俊文先生。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

2017年3月29日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
營業額	4	1,400,827	1,556,962
銷售成本		(974,095)	(1,128,778)
<b>毛利</b>		<b>426,732</b>	428,184
其他收入	5	143	3,126
投資物業公平值變動	13	5,938	4,773
銷售及分銷開支		(67,764)	(36,625)
行政開支		(74,638)	(57,337)
其他開支	5	(7,003)	(5,367)
<b>經營溢利</b>		<b>283,408</b>	336,754
財務收入		1,128	13,467
財務成本		(53,126)	(14,374)
<b>財務成本淨額</b>	6(a)	<b>(51,998)</b>	(907)
分佔聯營公司虧損		-	(640)
出售合營企業收益		-	6,922
出售附屬公司收益		-	12
<b>來自持續經營業務的除稅前溢利</b>		<b>231,410</b>	342,141
所得稅	7	(183,366)	(157,988)
<b>來自持續經營業務的溢利</b>		<b>48,044</b>	184,153
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務的溢利，扣除稅項		-	1,210
<b>年內溢利</b>		<b>48,044</b>	185,363
<b>以下應佔：</b>			
本公司權益股東		65,012	191,812
非控股權益		(16,968)	(6,449)
<b>年內溢利</b>		<b>48,044</b>	185,363

第78至155頁的附註組成財務報表的一部分。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	11	0.25	0.83
年內溢利		48,044	185,363
其他全面收入	10		
不會於其後重新列入損益的項目 換算本公司財務報表的匯兌差額		8,575	-
年內其他全面收入		8,575	-
年內全面收入總額		56,619	185,363
以下應佔：			
本公司權益股東		73,587	191,812
非控股權益		(16,968)	(6,449)
年內全面收入總額		56,619	185,363

第78至155頁的附註組成財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	49,367	53,581
投資物業	13	172,600	165,180
無形資產	14	815	977
可供出售金融資產		-	17
遞延稅項資產	25(b)	87,815	40,606
		<b>310,597</b>	260,361
<b>流動資產</b>			
發展中物業	16(a)	2,333,986	3,672,318
持作銷售已落成物業	17	1,807,600	1,244,114
貿易及其他應收款項	18	174,634	301,287
即期稅項資產	25(a)	72,208	41,710
可供出售金融資產	19	100,000	-
受限制現金	20	14,635	4,074
現金及現金等價物	21(a)	451,182	142,991
		<b>4,954,245</b>	5,406,494
<b>總資產</b>		<b>5,264,842</b>	5,666,855
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22	1,828,823	2,715,553
貸款及借款	23	272,511	485,000
即期稅項負債	25(a)	238,919	99,481
		<b>2,340,253</b>	3,300,034
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,613,992</b>	2,106,460
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,924,589</b>	2,366,821

第78至155頁的附註組成財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	2016年 12月31日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
貸款及借款	23	<b>701,342</b>	442,290
遞延稅項負債	25(b)	<b>534,733</b>	538,849
		<b>1,236,075</b>	981,139
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,688,514</b>	1,385,682
<b>權益</b>			
股本	26	<b>2,585</b>	10,359
儲備	26	<b>1,751,676</b>	1,501,495
累計虧損		<b>(385,388)</b>	(420,828)
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>		<b>1,368,873</b>	1,091,026
非控股權益		<b>319,641</b>	294,656
<b>總權益</b>		<b>1,688,514</b>	1,385,682

經董事會於2017年3月29日批准和授權。

)  
)董事  
)楊敏  
)

第78至155頁的附註組成財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

		股本	股份溢價	其他儲備	法定 盈餘儲備	累計虧損	交換儲備	總計	非控股權益	總權益
	附註	人民幣千元 附註26(c)	人民幣千元 附註26(d)(i)	人民幣千元 附註26(d)(ii)	人民幣千元 附註26(d)(iii)	人民幣千元	人民幣千元 附註26(d)(iv)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日		410,359	-	1,488,066	80,300	(578,117)	-	1,400,608	301,105	1,701,713
2015年權益變動：										
年內溢利及全面收益總額		-	-	-	-	191,812	-	191,812	(6,449)	185,363
轉撥至法定儲備		-	-	-	4,856	(4,856)	-	-	-	-
年內宣派的股息		-	-	-	-	(29,667)*	-	(29,667)	-	(29,667)
因重組而產生	26	(400,000)	-	(71,727)	-	-	-	(471,727)	-	(471,727)
於2015年12月31日及 2016年1月1日		10,359	-	1,416,339	85,156	(420,828)	-	1,091,026	294,656	1,385,682
2016年權益變動：										
年內溢利		-	-	-	-	65,012	-	65,012	(16,968)	48,044
其他全面收入		-	-	-	-	-	8,575	8,575	-	8,575
年內全面收入總額		-	-	-	-	65,012	8,575	73,587	(16,968)	56,619
因重組而產生	26(c)(i)	(10,359)	-	(24,757)	-	(1,709)	-	(36,825)	36,825	-
資本化發行	26(c)(ii)	1,939	(1,939)	-	-	-	-	-	-	-
通過首次公開發售發行普通股， 經扣除發行成本	26(c)(iii)	646	238,730	-	-	-	-	239,376	-	239,376
以股權結算的股份交易		-	-	-	-	1,709	-	1,709	5,128	6,837
轉撥至法定儲備		-	-	-	29,572	(29,572)	-	-	-	-
於2016年12月31日		2,585	236,791	1,391,582	114,728	(385,388)	8,575	1,368,873	319,641	1,688,514

\* 於2015年宣派的所有股息指先前財政年度應佔的股息。

第78至155頁的附註組成財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
營運產生／(所用)的現金	21(b)	<b>1,148,430</b>	(314,916)
已付所得稅		<b>(125,876)</b>	(117,573)
<b>經營活動產生／(所用)的現金淨額</b>		<b>1,022,554</b>	(432,489)
<b>投資活動</b>			
已收利息		<b>1,128</b>	13,467
購買物業、廠房及設備所付款項		<b>(179)</b>	(2,621)
購買可供出售金融資產所付款項		<b>(100,000)</b>	–
購買於一家合營企業的權益所付款項		–	(2,450)
出售合營企業所得款項		–	52,372
已收應收關聯方款項的所得款項		–	63,654
出售附屬公司所得款項，經扣除出售的現金		–	(80,147)
附屬公司股份轉讓所得款項		<b>10,000</b>	–
銷售物業、廠房及設備所得款項		<b>532</b>	–
出售其他投資所得款項		<b>895</b>	–
<b>投資活動(所用)／產生的現金淨額</b>		<b>(87,624)</b>	44,275

第78至155頁的附註組成財務報表的一部分。



## 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
新股發行所得款項，經扣除相關費用		<b>239,376</b>	–
新造計息貸款所得款項		<b>769,000</b>	58,000
償還銀行貸款		<b>(719,000)</b>	(195,000)
償還貸款利息		<b>(69,256)</b>	(97,454)
已付股息		<b>(489,630)</b>	(29,667)
受限制現金增加		<b>(10,557)</b>	(1,871)
予／自中惠南京的現金淨額	30(c)	<b>(328,019)</b>	626,452
予／自南京三龍的現金淨額	30(c)	<b>(27,228)</b>	93,050
三亞海惠的現金淨額		<b>–</b>	(58,000)
<b>融資活動(所用)／產生的現金淨額</b>		<b>(635,314)</b>	395,510
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>299,616</b>	7,296
於1月1日的現金及現金等價物		<b>142,991</b>	135,695
外匯率變動影響		<b>8,575</b>	–
<b>年末的現金及現金等價物</b>	21(a)	<b>451,182</b>	142,991

第78至155頁的附註組成財務報表的一部分。

## 1 一般資料

楊敏先生(「最終控股股東」)實益擁有及控制多家開曼群島、英屬處女群島、香港及中國的公司，主要從事投資控股、物業開發、出售及出租已開發物業。為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，本公司根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法律，經合併及修訂)於2015年8月31日在開曼群島註冊成為豁免有限公司。根據於2016年4月8日完成的重組(「重組」)，詳情載於本公司日期為2016年6月30日之招股章程(「招股章程」)「歷史、重組及集團架構」一節，本公司成為本集團(「本集團」)旗下各公司的控股公司。

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

本集團的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流動表包括本公司及其附屬公司於2015年度(或本公司於2015年8月31日註冊成立，自註冊成立日期至2015年12月31日止期間)的經營業績，猶如重組於2015年1月1日完成。本集團於2015年12月31日之綜合財務狀況表已編製呈列本公司及其附屬公司之財務狀況，猶如構成本集團的實體於該日期已合併一樣。

所有集團內的重重大交易及結餘已在合併時被抵銷。

本公司股份於2016年7月15日(「上市日期」)在聯交所上市(「上市」)。

## 2 主要會計政策

### (A) 遵例聲明

本集團的財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則(包括由香港會計師公會頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。本集團的財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露規定。本集團採納的重要會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等準則在本集團本會計期間首次生效或可供早日採用。於本會計期間及過往會計期間，因首次採用該等與本集團有關之新訂及經修訂之香港財務報告準則而導致會計政策變動之資料已反映於財務報表中，並載於附註2(c)。

# 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 2 主要會計政策 (續)

### (B) 編製及呈列基準

截至2016年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

本集團的綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，四捨五入至最接近的千元。用於編製財務報表的計量基準是歷史成本基準，但下列資產及負債以公平值呈列，如下文所列會計政策所述：

- 投資物業（見附註2(f)）
- 分類為可供出售的金融工具（見附註2(e)）

管理層需在編製符合香港財務報告準則的財務報表時作出判斷、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。

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報表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3內論述。

### (C) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項於本集團現有會計期間首次生效的香港財務報告準則修訂。該等修訂並無對本集團當前或以前期間已編製或呈報的業績和財務狀況產生重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

## 2 主要會計政策 (續)

### (D) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受本集團控制的實體。當本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。於評估本集團是否具有權力時，僅考慮實體具有的權利（由本集團及其他方持有）。

於一間附屬公司的投資由控制開始當日起直至控制結束當日止期間計入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易、現金流及集團內公司間交易所產生的任何未變現利潤，均於編製綜合財務報表時全數對銷。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本公司直接或間接應佔某一附屬公司的權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體須就符合金融負債定義的該等權益存在訂約責任。就各業務匯總而言，本集團可選擇按公平值或按該附屬公司可識別資產淨值的非控股權益應佔比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績內的非控股權益在綜合損益及其他全面收益表上入賬呈列，作為年內非控股權益與本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2(m)或(n)（視乎負債性質而定）於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

於本集團投資儋州雙聯房地產開發有限公司（「儋州雙聯」）之附屬公司的會計處理方面（分為階段一及階段二，且根據投資協議（見附註4(b)及附註15），本集團無分擔任何與階段一相關的風險及回報），與儋州雙聯一期相關的資產及負債以及營業額、銷售成本及綜合損益及其他全面收益表內的其他項目已計入作為儋州雙聯資產及負債以及損益及其他全面收益項目的一部分，此乃由於上述各項在法律上不能與儋州雙聯二期相關的其他資產及負債以及損益及其他全面收益項目分割出來。

儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，儋州一期所產生的損益淨額、淨資產或負債，全部計入（因此於該等計入總額內被扣除）本集團綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表的內非控股權益。

## 2 主要會計政策 (續)

### (D) 附屬公司及非控股權益 (續)

本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，並據此對綜合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。

本集團失去對一間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（見附註2(e)）

於本公司財務狀況表內，於一間附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損列賬（見附註2(j)）。

### (E) 其他於債務及股本證券的投資

本集團及本公司於債務及股本證券的投資（非於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資）政策如下：

於債務及股本證券的投資初始按公平值（即其交易價格）列賬，除非初始確認公平值與交易價格不同，且相同資產或負債在活躍市場的報價或僅利用市場可觀察數據的估值技術能證明該公平值。除非下文另有所指，成本包含直接應佔交易成本。往後該等投資根據分類列賬如下：

不持作買賣或有期債務或本集團及／或本公司不能且不願持有至到期的證券被歸為可供出售證券。於各報告期末，公平值被重新計量，任何交易後損益於其他全面收入確認，並於權益的公平值儲備中累計。惟以下情況例外，當股本證券投資無法於指定工具的活躍市場中獲得報價且其公平值無法可靠地計量，乃按成本減減值虧損後於財務狀況表予以確認（見附註2(j)）。股本證券所得股息收入及採用實際利率法計算的債務證券所得利息收入分別根據附註2(s)(iii)及2(s)(iv)所載政策於損益確認。債務證券攤銷成本變動所產生匯兌收益及虧損亦於損益確認。

當解除確認投資或投資出現減值（見附註2(j)）時，累計收益或虧損於權益確認，並重新分類至損益。投資乃於本集團承諾購買／出售有關投資或其屆滿時確認／解除確認。

## 2 主要會計政策 (續)

### (F) 投資物業

投資物業指憑藉租賃權益賺取租賃收入的土地及／或樓宇(附註2(s)(ii))。

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。產生於公平值變動或某項投資物業退廢或處置的任何損益於損益中確認。來自投資物業的租賃收入如附註2(s)(ii)所述入賬。

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2(i))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。

### (G) 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(見附註2(j))。

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。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (G) 物業、廠房及設備 (續)

##### (ii) 往後開支

往後開支僅於有關開支的未來經濟利益將有可能流入本集團時予以資本化。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%

本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。



## 2 主要會計政策 (續)

### (H) 無形資產

#### (i) 無形資產

本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 (見附註2(j))。

#### (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
----	-----

本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。

### (I) 經營租賃開支

倘本集團斷定一項安排 (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。

倘本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2(k)) 則除外。

## 2 主要會計政策 (續)

### (J) 資產減值

#### (i) 債務及股本證券投資及其他應收款項減值

於各報告期末審閱債務及股本證券投資及其他即期及非即期應收款項（乃按成本或攤銷成本入賬，或被歸類為可供出售證券），以釐定是否存在減值之客觀證據。減值之客觀證據包括本集團注意到的一個或多個關於以下虧損事件的顯著數據：

- 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；
- 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；及
- 股本工具投資的公平值發生重大或長期降低，至低於其成本。

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：

- 就以成本入賬的非上市權益金融工具而言，減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量的差額計量，如折算影響屬重大，則按類似金融資產目前市場回報率折算。以成本入賬的權益金融工具減值虧損不會撥回。
- 就貿易及其他即期應收款項及以攤銷成本入賬的其他金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計量，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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (J) 資產減值 (續)

#### (i) 債務及股本證券投資及其他應收款項減值 (續)

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，則會在損益中撥回減值虧損。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釐定的賬面值。

- 就可供出售證券而言，已在公平值儲備中確認的累計虧損重新分類至損益。在損益中確認的累計虧損是收購成本（經扣除任何本金償還額及攤銷額）與現時公平值的差額，並減去該資產以往在損益中確認的任何減值虧損。

就可供出售權益證券而言在損益中確認的減值虧損不會在損益撥回。該資產後續增加的公平值於其他全面收益中確認。

就可供出售債務證券而言，倘其公平值其後上升，而上升可客觀地確定與減值虧損確認後發生之事件有關，則減值虧損予以撥回。在此情況下，撥回之減值虧損於損益中確認。

減值虧損從相關的資產中直接撇銷，但若就計入貿易及其他應收款項中的應收賬款及應收票據所確認的減值虧損之收回機會被視為成疑而非渺茫，則將呆賬減值虧損記入撥備賬戶。倘本集團相信收回機會渺茫，則被視為無法收回的款額從應收賬款及應收票據中直接撇銷，而包含在撥備賬戶中的相關款額予以撥回。倘之前計入撥備賬戶的款項其後收回，則從撥備賬戶中撥回。撥備賬戶的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項，均於損益中確認。

## 2 主要會計政策 (續)

### (J) 資產減值 (續)

#### (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（在商譽情況下除外）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；及
- 在本公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

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

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，便會在損益中確認減值虧損。就現金產生單位而確認之減值虧損，將首先用以撇減該現金產生單位（或一組單位）之任何商譽之賬面值，然後按比例減少單位（或一組單位）內其他資產之賬面值，但資產的賬面值不可減至低於其扣除出售成本後的個別公平值（如可計算）或使用價值（如可確定）。

## 2 主要會計政策 (續)

### (J) 資產減值 (續)

#### (ii) 其他資產減值 (續)

##### — 減值虧損的撥回

就商譽以外的資產而言，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。商譽之減值虧損則不會被撥回。

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。

#### (iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司金融工具上市規則，本集團必須遵照香港會計準則第34號中期財務報告之規定編製每個財政年度首六個月的中期財務報告。在中期期間結束時，本集團應用的減值測試及撥回標準與財政年度結束時將會採用的相同（見附註2(j)(i)及(ii)）。

在中期期間就可供出售之權益證券及按成本列賬之非上市權益證券所確認之減值虧損不會在其後期間撥回。即使只在與中期期間有關的財政年度結束時進行減值評估將不會導致確認虧損或只會確認輕微虧損，情況亦會一樣。因此，倘可供出售權益證券之公平值於年度之剩餘期間或於其後之任何其他期間有所增加，有關增加則將於其他全面收益而非損益中確認。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (K) 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，以及適當比例の間接費用及資本化借款成本（見附註2(u)）。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。

#### (L) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款最初按公平值確認，其後則以實際利率法按攤銷成本值減呆賬減值撥備（見附註2(j)）列賬，除非該應收賬款是給予有關連人士及並無固定還款期的免息貸款，或貼現不會帶來重大的影響。在此等情況下，應收賬款將按成本減呆賬減值撥備列賬。

#### (M) 帶息借貸

帶息借貸最初按公平值減可歸屬的交易成本確認，其後則按攤銷成本值列賬，而初步確認之金額與贖回價值的任何差額將於借貸期內，連同任何應付利息及費用，以實際利率法在損益中確認。

## 2 主要會計政策 (續)

### (N) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款最初按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，但若貼現影響輕微，則按成本列賬。

### (O) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括自收購日期起到期日為三個月或以下、公平值變動風險不大且由本集團用於應付其短期承擔的現金結餘及活期存款。

### (P) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利

按實際產生的金額或按適用基準及收費率計量的僱員工資或薪金、獎金、社保供款（例如醫保、工傷保險、生育保險及住房保險），於僱員提供服務的期間確認為負債，並按適當情況從損益中相應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，本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保險。本集團根據政府指定的適用基準和供款率對基本養老保險計劃作出供款。當僱員提供相關服務時，基本養老保險供款確認為資產成本的一部分，或從損益中扣除。

#### (iii) 以股份為基礎的付款

授予僱員購股權之公平值確認為僱員成本，並於權益中相應地增加資本儲備。購股權的公平值乃於授出日期使用二項式點陣法模式計量，並考慮到授出購股權的條款及條件。若僱員須先履行歸屬條件，方可無條件獲發購股權，則購股權的估計公平值總額會於歸屬期間分配，並考慮到購股權會歸屬的可能性。



## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 2 主要會計政策 (續)

#### (P) 僱員福利 (續)

##### (iii) 以股份為基礎的付款 (續)

於歸屬期間，預期歸屬的購股權部分會進行檢討。於過往年度確認的累計公平值所形成的任何調整會在檢討年度自損益中扣除／計入損益（除非原有僱員開支合資格確認為資產），而資本儲備亦會相應調整。於歸屬日期，確認為開支的數額會作出調整，以反映歸屬購股權的實際數目（於資本儲備中作出相應調整），但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄行使購股權。權益數額在資本儲備中確認，直至購股權獲行使（計入就已發行股份於股本中確認的金額中時）或購股權到期（直接撥入累計溢利）時為止。

#### (Q) 稅項

年內所得稅包括本期稅項和遞延稅項資產及負債之變動。本期稅項和遞延稅項資產及負債之變動於損益中確認，但倘與在其他全面收益或直接在權益賬中確認的項目有關，則有關的稅項分別於其他全面收益或直接於權益賬中確認。

本期稅項是根據年內應課稅收益，按報告期末已實施或實質實施的稅率計算的預期應付稅項，及就以往年度的應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債乃分別源自資產及負債項目用於財務報告的賬面值及其稅項基礎值所產生的可扣稅和應課稅之暫時性差異。遞延稅項資產亦會來自尚未動用稅項虧損及稅務抵免。

## 2 主要會計政策 (續)

### (Q) 稅項 (續)

除若干有限度之特殊情況外，所有遞延稅項負債均予確認，而所有遞延稅項資產則應在預期可取得足夠應課稅盈利扣減之情況下，予以確認。用以支持確認源自可扣稅暫時性差異的遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因撥回現有應課稅暫時性差異時所產生者，惟這些時差必須與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期會在預期撥回可扣稅暫時性差異的同一期間或引至遞延稅項資產的稅務虧損可向後期或前期結轉的期間撥回。在釐定現有應課稅暫時性差異是否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生的遞延稅項資產時，會採用上述同一標準，即倘這些暫時性差異與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期會在可使用上述稅務虧損或抵免的期間內撥回，上述由稅務虧損或抵免所產生的遞延稅項資產便需確認。

確認遞延稅項資產及負債之少數例外情況為源自不可扣稅之商譽暫時差額、初步確認不影響會計或應課稅溢利（惟並非業務合併之其中部分）之資產或負債，以及有關投資於附屬公司之暫時差額，而倘屬應課稅差額，則以本集團可控制撥回時間，且於可見將來不會撥回差額為限，或倘屬可扣稅差額，則除非有關差額將於日後撥回為限。

已確認之遞延稅項金額按照資產與負債賬面值之預期變現或清償方式，使用於報告期末已生效或實質已生效之稅率計算。遞延稅項資產與負債均不作貼現。

每個報告期末均會檢討遞延稅項資產之賬面值，並於再無足夠應課稅溢利以動用有關稅項權益時作出削減。如可能出現足夠應課稅溢利，則有關削減將予以撥回。

派發股息產生的額外所得稅於在確認支付相關股息的負債時確認。

## 2 主要會計政策 (續)

### (Q) 稅項 (續)

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及有關變動均獨立呈列，及不予抵銷。倘本公司或本集團具備可依法強制執行之權力將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且符合以下額外條件，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，本公司或本集團擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘與相同稅務機構就下列其中一項所徵收之所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，該等實體計劃於日後各個預期清償或收回重大遞延稅項負債或資產之期間內，按淨值基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債或同時變現該資產及清償該負債。

### (R) 撥備及或然負債

倘本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。

## 2 主要會計政策 (續)

### (S) 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：

#### (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已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綜合財務狀況表。

#### (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。

#### (iii) 股息

未上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確定時確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入於產生時以實際利率法確認。

#### (v) 政府補助金

倘可合理保證將收取政府補助金且本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本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本集團的補助金於資產賬面值扣除，其後於該項資產的可使用年期以減少折舊開支方式於損益中實際確認。

## 2 主要會計政策 (續)

### (T) 外幣換算

年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。

國外業務的業績按匯率(近似交易日的匯率)換算為人民幣。財務狀況表的項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額會確認為其他全面收益並獨立累計在股東權益的匯兌儲備。

出售國外業務時，與該業務有關的累計匯兌差額會在確認出售損益時自權益重新分類至損益。

### (U) 借款成本

與購入、建造或生產需經一段長時期準備方可作擬定用途或出售之資產直接有關之借款成本，會資本化作為有關資產之部分成本。其他借款成本於其產生期間列作開支處理。

借款成本乃於資產之開支產生、借款成本產生及有關籌備資產作其擬定用途或出售所需之活動進行時，即資本化作為合格資產之部分成本。當所有有關籌備合格資產作其擬定用途或出售所需之活動大致上中斷或完成時，即暫時中止或停止資本化借款成本。

## 2 主要會計政策 (續)

### (V) 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務的組成部分，其營運及現金流量可與本集團其餘業務明確區分，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且其他全面收益已終止，則在損益表及其他全面收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。

### (W) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與本集團屬有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

## 2 主要會計政策 (續)

### (W) 關聯方 (續)

- (b) 倘符合下列任何條件，則實體與本集團屬有關聯：
- (i) 該實體與本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）。
  - (ii) 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）。
  - (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 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。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)所指的人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)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。
  - (viii) 該實體或集團旗下的任何成員公司，向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

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

經營分部及於本集團合併財務報表內報告的各分部項目的金額，由定期提供予本集團最高行政管理人員以供按本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。



### 3 會計估計

附註13、24及27載有有關投資物業估值、授予的購股權及金融工具的公平值相關假設及其風險因素的資料。估計不確定性的其他主要來源如下：

#### (A) 撇減物業開發存貨

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。基於本集團近期的經驗以及標的物業的性質，本集團估計售價、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，當中涉及有關本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。

### 3 會計估計 (續)

#### (C) 土地增值稅撥備

如附註7(b)(iii)所闡述，本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。

本集團在決定土地增值稅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。本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，若更改稅項負債將影響作出該決定期內的稅項開支。

#### (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，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計累算。

於開發物業時，本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。

## 4 營業額及分部報告

### (A) 營業額

本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。

各主要收入類別金額如下：

	2016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）	1,348,212	1,402,150
－ 儋州一期	48,462	154,276
投資物業租金	4,153	536
	<b>1,400,827</b>	1,556,962

### (B) 分部報告

#### 業務分部

根據本集團的內部財務報告系統，本集團選擇業務分部資料作為此等綜合財務報表的報告格式。

由於本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。本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。在本集團內並無分部間銷售或其他交易。

# 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

## 4 營業額及分部報告 (續)

### (B) 分部報告 (續)

#### 業務分部 (續)

就管理而言，本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：

#### I. 發展項目 (不包括儋州一期，但包括儋州二期)

本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。

#### II. 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15)。

本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。本集團內部並無進行分部間銷售或其他交易。

#### (i) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及於分部間分配資源而言，本集團高級行政管理人員按下列基準監察各可報告分部之應佔業績、資產及負債：

分部資產及負債包括本集團所有資產及負債並由分部直接管理。

收益及開支乃參考該等分部所得銷售額及該等分部所產生之開支或另外因該等分部應佔資產之折舊或攤銷而產生之開支分配至可報告分部。

用於報告分部溢利之計算方法為「經調整EBIT」，即「未計利息及稅項前經調整盈利」，其中「利息」視為包括投資收入。為達至經調整EBIT，本集團之盈利乃對並未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如分佔聯營公司虧損、出售合營企業收益、上市開支及其他非經營項目。

## 4 營業額及分部報告 (續)

### (B) 分部報告 (續)

#### 業務分部 (續)

#### (i) 分部業績、資產及負債 (續)

截至2016年及2015年12月31日止年度向本集團最高行政管理人員提供以供分配資源及評估分部業績的有關本集團須予報告分部資料載列如下。

截至該日期止年度	發展項目		儋州一期		總計	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
外部客戶收益	<b>1,351,507</b>	1,402,686	<b>49,320</b>	154,276	<b>1,400,827</b>	1,556,962
分部間收益	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	<b>1,351,507</b>	1,402,686	<b>49,320</b>	154,276	<b>1,400,827</b>	1,556,962
須予報告分部毛利	<b>423,110</b>	414,390	<b>3,622</b>	13,794	<b>426,732</b>	428,184
須予報告分部溢利/(虧損) (經調整EBIT)	<b>308,840</b>	346,340	<b>(5,717)</b>	5,382	<b>303,123</b>	351,722
於12月31日						
須予報告分部資產	<b>4,865,950</b>	5,254,564	<b>398,892</b>	412,291	<b>5,264,842</b>	5,666,855
包括：						
現金及現金等價物	<b>448,485</b>	131,906	<b>2,697</b>	11,085	<b>451,182</b>	142,991
發展中物業	<b>2,333,986</b>	3,672,318	-	-	<b>2,333,986</b>	3,672,318
持作銷售已落成物業	<b>1,476,732</b>	917,095	<b>330,868</b>	327,019	<b>1,807,600</b>	1,244,114
須予報告分部負債	<b>3,244,055</b>	3,976,072	<b>332,273</b>	305,101	<b>3,576,328</b>	4,281,173
包括：						
貸款及借款	<b>973,853</b>	927,290	-	-	<b>973,853</b>	927,290
貿易及其他應付款項	<b>1,509,171</b>	2,420,313	<b>319,652</b>	295,240	<b>1,828,823</b>	2,715,553

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 4 營業額及分部報告 (續)

#### (B) 分部報告 (續)

##### 業務分部 (續)

#### (ii) 須予報告分部損益對賬

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
須予報告分部溢利 (經調整EBIT)	<b>303,123</b>	351,722
對銷分部間溢利	-	-
產生自本集團外部客戶的須予報告分部溢利	<b>303,123</b>	351,722
其他收入	<b>143</b>	3,126
上市開支	<b>(12,855)</b>	(12,727)
其他開支	<b>(7,003)</b>	(5,367)
財務收入	<b>1,128</b>	13,467
財務成本	<b>(53,126)</b>	(14,374)
分佔聯營公司虧損	-	(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匯總溢利	<b>231,410</b>	342,141

## 5 其他收入及其他開支

### 其他收入

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
政府補助	-	2,556
沒收客戶按金	143	570
	<b>143</b>	<b>3,126</b>

### 其他開支

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
土地出讓金的滯納金	(i)	4,429	4,767
稅項滯納金		216	-
集團間開票利息收入增值稅		1,666	-
行政罰款		-	500
其他		692	100
		<b>7,003</b>	<b>5,367</b>

附註(i)：滯納金指逾期土地出讓金所產生的利息。本集團已於2017年1月26日向有關政府當局結算累計人民幣60,059,000元的滯納金。



## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 6 來自持續經營業務的除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下項目：

#### (A) 財務成本

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>財務收入</b>			
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)	<b>(1,128)</b>	(13,467)
小計		<b>(1,128)</b>	(13,467)
<b>財務成本</b>			
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		<b>93,031</b>	91,893
減：資本化利息開支	(ii)	<b>(39,905)</b>	(77,519)
小計		<b>53,126</b>	14,374
財務成本淨額		<b>51,998</b>	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)： 截至2016年及2015年12月31日止年度，借款成本分別按年利率4.20%及5.89%進行資本化。

## 6 來自持續經營業務的除稅前溢利 (續)

### (B) 員工成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	15,999	11,444
以股權結算之股份交易開支 (附註24)	6,837	—
對界定供款退休計劃所作供款	1,119	510
	<b>23,955</b>	11,954

根據中國相關勞動規則及法規，本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」）。本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。

本集團並無在上述每年供款以外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	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
折舊	12	4,231	5,037
攤銷	14	162	129
核數師酬金		2,300	88
出售物業成本		974,095	1,128,778
就貿易及其他應收款項作出的 減值虧損準備	18(b)	—	19

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 7 於綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(A) 於綜合損益及其他全面收益表的所得稅指：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
年內中國企業所得稅（「企業所得稅」）	<b>110,415</b>	97,881
過往年度超額撥備	<b>(11,091)</b>	—
年內中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<b>135,367</b>	116,101
小計	<b>234,691</b>	213,982
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異的產生及撥回	<b>(48,311)</b>	(10,911)
土地增值稅撥備撥回	<b>(3,014)</b>	(44,540)
小計	<b>(51,325)</b>	(55,451)
總計	<b>183,366</b>	158,531
持續經營業務的稅項開支	<b>183,366</b>	157,988
已終止經營業務的稅項開支	—	543
所得稅開支總額	<b>183,366</b>	158,531

## 7 於綜合損益及其他全面收益表的所得稅 (續)

### (B) 按適用稅率計算的所得稅開支與除稅前溢利的對賬：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自以下各項的除稅前溢利		
— 持續經營業務	231,410	342,141
— 已終止經營業務	-	1,753
	<b>231,410</b>	343,894
按相關司法權區適用的標準稅率計算		
的除稅前溢利的名義稅項 (附註(i)至(ii))	61,644	85,974
不可扣稅開支的稅務影響	1,769	1,402
不可扣稅土地成本調整的稅務影響	41,135	16,744
過往年度超額撥備	(11,091)	-
過往年度未確認時差之稅務影響	(10,009)	-
對未確認未動用稅項虧損的影響	653	740
土地增值稅 (附註(iii))	132,353	71,561
對土地增值稅的稅務影響	(33,088)	(17,890)
所得稅開支	<b>183,366</b>	158,531

- (i) 根據英屬處女群島及開曼群島的規則及法規，本集團於2016年毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅 (2015年：零)。
- (ii) 由於本集團的香港附屬公司於2016年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 (2015年：零)。
- (iii) 本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。
- (v) 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，本集團須按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安排及其相關法規，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。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 8 董事酬金

本公司的董事酬金詳情如下：

	截至2016年12月31日止年度				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>					
楊敏	-	228	272	-	500
周莉	-	300	400	-	700
黃安南	-	975	500	-	1,475
范文燧	-	250	247	-	497
<b>非執行董事</b>					
王培	-	320	42	-	362
<b>獨立非執行董事</b>					
李忠	100	-	-	-	100
鄂俊宇	100	-	-	-	100
陳世敏	100	-	-	-	100
	<b>300</b>	<b>2,073</b>	<b>1,461</b>	<b>-</b>	<b>3,834</b>

	截至2015年12月31日止年度				總計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
<b>執行董事</b>					
楊敏	-	228	-	-	228
周莉	-	300	400	-	700
黃安南	-	641	-	-	641
范文燧	-	450	-	-	450
<b>非執行董事</b>					
王培	-	160	88	-	248
	<b>-</b>	<b>1,779</b>	<b>488</b>	<b>-</b>	<b>2,267</b>

## 8 董事酬金 (續)

於2016年，本公司董事概無豁免或同意豁免任何酬金(2015年：零)。於2016年，向獨立非執行董事支付酬金人民幣300,000元(2015年：零)。

於2016年，本集團並無向董事支付或須支付任何款項，作為吸引董事加盟本集團或加盟本集團後的獎勵或離職補償(2015年：零)。

截至2016年12月31日，本公司並無任何購股權計劃，以購買本公司的普通股(2015年：零)。

## 9 最高薪人士

於2016年，五名最高薪人士中兩名(2015年：兩名)為本公司董事，其酬金於附註8中披露。其他人士的總酬金載列如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他酬金	2,698	1,100
退休計劃供款	-	-
	<b>2,698</b>	<b>1,100</b>

該等最高薪人士的酬金範圍如下：

	2016年 人數	2015年 人數
零至1,000,000港元	2	3
1,000,000港元至2,000,000港元	1	-
	<b>3</b>	<b>3</b>

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 10 其他全面收益

#### 其他全面收益各部分相關稅務影響

	2016年			2015年		
	稅前金額 人民幣千元	稅項開支 人民幣千元	淨稅額 人民幣千元	稅前金額 人民幣千元	稅項開支 人民幣千元	淨稅額 人民幣千元
兌換以下項之匯兌差額：						
– 本公司財務報表	(8,575)	-	(8,575)	-	-	-
其他全面收益	(8,575)	-	(8,575)	-	-	-

### 11 每股盈利

每股基本盈利乃基於本年度本公司的普通股股東應佔溢利人民幣65,012,000元（2015年：人民幣190,602,000元來自持續經營業務，人民幣1,210,000元來自已終止經營業務）及年內已發行之普通股加權平均數259,631,148股（2015年：225,000,000股普通股）進行如下計算：

#### 普通股加權平均數

	2016年	2015年
於1月1日發行的普通股	1	-
本公司註冊成立後發行股份的影響（附註26(c)(i)）	-	1
於2016年4月8日完成重組後發行股份的影響（附註26(c)(i)）	999	999
於2016年7月15日完成資本化發行後發行股份的影響 （附註26(c)(ii)）	224,999,000	224,999,000
於2016年7月15日完成首次公開招股後發行股份的影響 （附註26(c)(iii)）	34,631,148	-
於12月31日的普通股加權平均數	259,631,148	225,000,000



## 11 每股盈利 (續)

### 普通股加權平均數 (續)

截至2016年12月31日止年度期間的已發行股份加權平均數乃基於本公司已發行225,000,000股普通股的假設，其中包括1股已發行股份、根據重組的完成發行的999股股份及根據資本化發行而發行的224,999,000股股份（猶如該等股份於2016年1月1日至上市日期的整段期間內一直發行在外）以及根據首次公開招股發行的75,000,000股股份。截至2015年12月31日止年度期間的已發行股份加權平均數乃基於本公司已發行225,000,000股普通股的假設，其中包括1股已發行股份、根據重組的完成發行的999股股份及根據資本化發行而發行的224,999,000股股份，猶如該等股份於截至2015年12月31日止整個年度內一直發行在外。

於截至2016年及2015年12月31日止兩個年度期間，並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 12 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	機器、傢俱、 辦公設備 及其他 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>					
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
於2016年1月1日	<b>4,543</b>	<b>2,283</b>	<b>3,982</b>	<b>57,729</b>	<b>68,537</b>
添置	<b>125</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	–	<b>178</b>
出售	<b>(566)</b>	–	–	–	<b>(566)</b>
於2016年12月31日	<b>4,102</b>	<b>2,308</b>	<b>4,010</b>	<b>57,729</b>	<b>68,149</b>
<b>累計折舊：</b>					
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
於2016年1月1日	<b>3,063</b>	<b>1,881</b>	<b>1,786</b>	<b>8,226</b>	<b>14,956</b>
年內支出	<b>629</b>	<b>90</b>	<b>770</b>	<b>2,742</b>	<b>4,231</b>
出售	<b>(405)</b>	–	–	–	<b>(405)</b>
於2016年12月31日	<b>3,287</b>	<b>1,971</b>	<b>2,556</b>	<b>10,968</b>	<b>18,782</b>
<b>賬面淨值：</b>					
於2016年12月31日	<b>815</b>	<b>337</b>	<b>1,454</b>	<b>46,761</b>	<b>49,367</b>
於2015年12月31日	1,480	402	2,196	49,503	53,581

## 13 投資物業

	投資物業 人民幣千元
賬面淨值：	
於2015年1月1日	-
從發展中物業轉撥 (附註16(a))	160,407
公平值調整	4,773
於2015年12月31日	165,180
代表	
成本	160,407
估值	4,773

	投資物業 人民幣千元
賬面淨值：	
於2016年1月1日	<b>165,180</b>
從發展中物業轉撥 (附註16(a))	<b>1,482</b>
公平值調整	<b>5,938</b>
於2016年12月31日	<b>172,600</b>
代表	
成本	<b>161,889</b>
估值	<b>10,711</b>

於2016年12月31日，本集團若干投資物業已抵押，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品 (附註23)。

## 13 投資物業 (續)

### 物業公平值計量

#### (i) 公平值架構

下表呈列根據香港財務報告準則第13號公平值計量，於報告期末定期計量本集團投資物業的公平值分為三個公平值層級。根據估值技術所使用輸入值是否可觀察及其重要性，對公平值計量作出以下分類：

- 第一級估值：以第一級輸入值計量的公平值，即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價計量
- 第二級估值：以第二級輸入值計量的公平值，即其可觀察輸入值未能符合第一級輸入值要求，及未使用重大不可觀察輸入值。不可觀察的輸入值為並無市場數據可作參考的輸入值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入值計量的公平值

	於2016年12月31日計量的公平值分類數據			
	於2016年 12月31日 的公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業				
– 住宅	172,600	-	-	172,600

	於2015年12月31日計量的公平值分類數據			
	於2015年 12月31日 的公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業				
– 住宅	165,180	-	-	165,180

截至2016年12月31日止年度，第三級估值概無轉入或轉出數據（2015年：零）。本集團的政策是確認於發生轉移的報告期末，公平值架構不同層級之間的轉移。

## 13 投資物業 (續)

### 物業公平值計量 (續)

#### (i) 公平值架構 (續)

本集團的所有投資物業於2016年12月31日由獨立測量師事務所戴德梁行的國際物業顧問進行重新估值，該事務所的部分職員為香港測量師學會會員，且在所估物業的地理區域及類別具有近期從業經驗。於各年度報告日期開展估值之時，本集團的財務經理已就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

#### (ii) 第三級公平值計量的資料

	估值技術	不可觀察輸入值	範圍
投資物業－住宅	收益資本化法	資本轉化比率	3.0%至4.5% (2015年：3.0%至4.5%)
		預期入住率	80%至90% (2015年：80%至90%)

位於中國內地的投資物業的公平值，乃使用經風險調整的資本轉化比率，對與該等物業相關的預計回報進行資本還原而釐定。估值時已將相關物業的預期入住率納入考慮。所採用的資本轉化比率已參照建築物的質量及地理位置以及租戶的信貸質素進行調整。公平值計量與入住率呈正相關，並與經風險調整的資本轉化比率呈負相關。

投資物業的公平值調整在綜合損益及全面收益總額表首頁的「投資物業的公平值變動」條目中進行確認。

年內損益及全面收益總額中確認的所有收益均來自於報告期末所持的物業。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 13 投資物業 (續)

#### 物業公平值計量 (續)

#### (ii) 第三級公平值計量的資料 (續)

不可撤銷經營租賃下的未來最低應收租金款項總額如下所示：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年以內	6,025	—
1年以上5年以內	9,535	17,236
	<b>15,560</b>	17,236

### 14 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2015年1月1日	1,526
添置	—
於2015年12月31日	1,526
添置	—
於2016年12月31日	<b>1,526</b>
累計攤銷：	
於2015年1月1日	420
年內支出	129
於2015年12月31日	549
年內支出	162
於2016年12月31日	<b>711</b>
賬面淨值：	
於2016年12月31日	<b>815</b>
於2015年12月31日	977

無形資產指軟件成本。

## 15 於附屬公司的投資

下表僅載明對本集團業績、資產或負債產生主要影響的附屬公司的詳情。除非另有說明，所持股份類別為普通股。

公司名稱	註冊／成立 日期及地點	實繳／ 註冊資本	所有者權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	本公司 所持權益	附屬公司 所持權益	
中嘉(香港)投資建設有限公司 (「中嘉(香港)」)	2012年12月18日 香港	港元 10,000	100%	100%	-	控股投資
頂豐投資發展有限公司(「頂豐」)	2010年1月5日 英屬處女群島	美元 50,000	100%	100%	-	控股投資
正時集團有限公司(「正時」)	2009年10月8日 香港	港元 10,000	100%	-	100%	控股投資
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	100%	-	100%	控股投資
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	100%	-	100%	控股投資
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	美元 500,000	100%	-	100%	控股投資
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	100%	-	100%	物業開發
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	100%	-	100%	物業開發



## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊／成立 日期及地點	實繳／ 註冊資本	所有者權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	本公司 所持權益	附屬公司 所持權益	
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	100%	-	100%	物業開發
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	82.5%	-	82.5%	控股投資
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	100%	-	100%	物業開發
中澤(香港)投資有限公司 (「中澤(香港)」)	2011年9月20日 香港	港元 10,000	100%	100%	-	控股投資
三亞中澤凱實業有限公司* (「三亞中澤凱」)	2012年4月1日 中國	美元 4,800,000	100%	-	100%	控股投資
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	60%	-	60%	物業開發

\* 該等實體為中國有限責任公司。公司名稱的英文譯名僅供參考，中文名稱才是官方名稱。

## 15 於附屬公司的投資 (續)

下表列有儋州雙聯相關的資料，該公司是本集團唯一一間擁有重大非控股權益的附屬公司。(董事會認為三亞惠新的非控股權益並非重大權益)。下列綜述財務資料表示在進行公司間對銷之前的金額。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非控股權益百分比	40%*	40%*
流動資產	898,664	910,873
非流動資產	12,454	14,419
流動負債	(336,349)	(327,122)
非流動負債	(62,722)	(63,872)
資產淨值	512,047	534,298
非控股權益賬面值	274,514	294,656
收入	49,320	154,276
年內虧損及全面收益總額	(22,251)	(17,482)
非控股權益虧損	(20,142)	(6,449)
經營活動產生的現金流	2,077	70,237
投資活動產生的現金流	(11)	309
融資活動產生的現金流	(10,487)	(71,646)

\* 於2013及2014年度，本集團與南京三龍水泥有限責任公司(「南京三龍」)及儋州雙聯訂立一系列投資協議，根據該等協議，本集團最終於2014年1月向南京三龍收購儋州雙聯60%的股權(「收購」)。儋州雙聯項目分為一期及二期。於收購之時，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。根據相關投資協議，非控股股東南京三龍繼續管理、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；同時就一期及二期設置獨立的分類賬及銀行賬戶。儋州一期是一個自主及營運獨立的業務分部，於收購後仍將由南京三龍指揮。

根據附註2(d)，儘管儋州雙聯的名義非控股權益百分比為40%，非控股股東的經濟權益按照一期100%的權益及二期40%的權益計算。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 16 發展中物業

(A) 於綜合財務狀況表的發展中物業包括：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
預期將於一年內收回 — 待售發展中物業	48,298	551,331
預期將於一年後收回 — 待售發展中物業	2,285,688	3,120,987
	<b>2,333,986</b>	3,672,318

截至2016年12月31日止年度，由於實際用途改變，本集團將若干賬面值為人民幣1,482,000元的發展中物業轉撥至投資物業（附註13）（2015年：人民幣160,407,000元）。

於2015年及2016年12月31日，本集團若干發展中物業已予抵押，作為本集團獲授若干銀行貸款的抵押品（附註23）。

(B) 計入發展中物業的租賃土地的賬面值分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於中國，租期為40年或以上	1,697,004	2,272,485

### 17 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2016年及2015年12月31日，本集團若干持作銷售已落成物業已予抵押，作為本集團獲授若干銀行貸款的抵押品（附註23）。

## 18 貿易及其他應收款項

	附註	2016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))		4,074	1,866
減：呆賬準備 (附註18(b))		(19)	(19)
— 非貿易應收款項		100,561	121,822
— 應收票據		—	1,700
應收關聯方款項 (附註(ii))	30(d)		
— 非貿易應收款項		—	12,919
向承包商支付的預付款 (附註(iii))			
— 向第三方承包商		41,695	41,723
— 向關聯方承包商	30(d)	1,812	89,289
預付營業稅及其他稅項		26,511	31,987
<b>總計</b>		<b>174,634</b>	<b>301,287</b>

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性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。本集團的信貸政策詳情載於附註27(a)。
- (ii) 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。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 18 貿易及其他應收款項 (續)

#### (A) 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年以內	2,873	3,038
1至2年	776	509
2至3年	406	19
3年以上	19	—
	<b>4,074</b>	<b>3,566</b>

於2016年及2015年12月31日，貿易及應收票據包括數額分別為人民幣4,055,000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。

#### (B) 應收賬款及應收票據之減值

應收賬款及應收票據相關的減值虧損採用撥備賬戶進行記錄，除非本集團信納款項收回時間比較久遠，則減值虧損直接從貿易及應收票據中撇銷（見附註2(j)）。

年內呆賬準備的變動（包括特定及集體虧損構成）如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	19	—
已確認減值虧損	—	19
於12月31日	<b>19</b>	<b>19</b>

於2016年12月31日，本集團數額為人民幣19,000元的貿易應收款項（於2015年12月31日：人民幣19,000元）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。

## 19 可供出售金融資產

於2016年12月31日，可供出售金融資產表示從銀行購買並於2017年2月13日贖回的理財產品。

## 20 受限制現金

	2016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	2,172	2,168
— 銀行貸款 (附註(i))	12,463	1,906
總計	14,635	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。

## 21 現金及現金等價物

(A) 現金及現金等價物包括：

	2016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	91	149
— 銀行存款	451,091	142,842
	451,182	142,991

於2016年及2015年12月31日，本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。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 21 現金及現金等價物 (續)

#### (B) 除稅前溢利與營運所產生／(所用) 現金的對賬：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利		
— 來自持續經營業務	231,410	342,141
— 來自已終止經營業務	—	1,753
就下列各項作出調整：		
— 出售物業、廠房及設備虧損	37	—
— 折舊及攤銷	4,393	5,166
— 就貿易及其他應收款項作出的減值虧損準備	—	19
— 財務成本	53,126	14,374
— 利息收入	(1,128)	(13,467)
— 分佔聯營公司虧損	—	640
— 以股權結算之股份交易	6,837	—
— 出售合營企業收益	—	(6,922)
— 出售附屬公司收益	—	(12)
— 出售其他投資虧損	615	—
— 投資物業公平值變動	(5,938)	(4,773)
營運資金變動前的經營溢利	289,352	338,919
營運資金變動		
— 發展中物業減少	1,354,688	1,832,783
— 持作銷售已落成物業增加	(563,486)	(1,147,519)
— 貿易及其他應收款項減少	115,143	93,402
— 貿易及其他應付款項減少	(47,263)	(1,432,496)
— 受限制現金增加	(4)	(5)
營運產生／(使用) 的現金	1,148,430	(314,916)
已付所得稅	(125,876)	(117,573)
營運活動產生／(使用) 的現金淨額	1,022,554	(432,489)



## 22 貿易及其他應付款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付第三方款項		
— 貿易應付款項 (附註(i))	610,877	607,610
— 預收款	463,312	583,389
— 應計薪金	2,441	1,495
— 其他應付款項及應計費用	206,194	172,054
— 保證按金 (附註(ii))	251,022	—
	<b>1,533,846</b>	1,364,548
應付關聯方款項 (附註30(d))		
— 貿易應付款項 (附註(i))	153,083	275,011
— 非貿易應付款項	141,894	1,075,994
	<b>294,977</b>	1,351,005
	<b>1,828,823</b>	2,715,553

附註：

- (i) 於報告期末，貿易應付款項於其獲確認之日的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
3個月內	482,120	550,170
3至6個月	45,837	142,666
6至12個月	55,217	40,040
12個月以上	180,786	149,745
	<b>763,960</b>	882,621

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碑分期支付。本集團一般保留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本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。於2017年1月22日，本集團與地方當局結算數額為人民幣97,280,000元的應付款項。

- (ii) 截至2016年12月31日止年度，本集團向銷售代理授予在一年期內推銷若干已落成物業的專有權利，並獲得人民幣251,022,000元作為保證按金。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 23 貸款及借款

於2016年12月31日，貸款及借款的還款情況如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年以內或按要求償還	272,511	485,000
1年以上2年以內	575,000	442,290
2年以上5年以內	126,342	—
	<b>973,853</b>	927,290

於2016年12月31日，貸款及借款獲得如下抵押：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>即期</b>		
有抵押		
— 非即期銀行貸款的流動部分	272,511	485,000
	<b>272,511</b>	485,000
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 銀行貸款	408,853	927,290
— 非銀行金融機構貸款	565,000	—
減：非即期銀行貸款的流動部分	(272,511)	(485,000)
	<b>701,342</b>	442,290
<b>貸款及借款總計</b>	<b>973,853</b>	927,290

## 23 貸款及借款 (續)

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	2016年 人民幣千元 賬面值	2015年 人民幣千元 賬面值
有抵押銀行貸款	人民幣	6.89%-5.70%	2021	<b>150,000</b>	199,387
有抵押銀行貸款	人民幣	5.70%	2017	<b>146,342</b>	260,000
有抵押銀行貸款	人民幣	5.80%-5.70%	2017	<b>112,511</b>	170,000
有抵押銀行貸款	人民幣	7.38%-6.00%	2017	-	297,903
有抵押非銀行金融機構貸款	人民幣	4.133%	2018	<b>565,000</b>	-
				<b>973,853</b>	927,290

銀行貸款以下列資產作抵押：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
發展中物業 (附註16)	<b>573,285</b>	1,802,894
持作銷售已落成物業 (附註17)	<b>693,045</b>	762,003
投資物業 (附註13)	<b>115,253</b>	165,180
受限制現金 (附註20)	<b>12,463</b>	1,906
總計	<b>1,394,046</b>	2,731,983

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 24 以股權結算股份為基礎的交易

於2016年1月5日，根據本集團的首次公開發售前股權激勵計劃，本集團董事及僱員獲無償授予購買本集團其中一間附屬公司三亞惠新的17.5%權益的購股權。購股權賦予持有人權利，於三年後及達致若干表現目標時以零代價收購三亞惠新的17.5%權益的部分。三亞惠新持有三亞鳳凰水韻房地產開發有限公司17.14%的權益。購股權並無屆滿日期。購股權的公平值及假設如下：

為獲授購股權而獲得服務之公平值乃按授出日期購股權之公平值使用二項式期權定價模型及以下輸入數據計量如下：

相關權益價值	人民幣22,000,000元
行使價	人民幣0元
預期波幅	38.28%
預期股息	0%
無風險利率	2.70%

相關權益價值乃使用折現現金流量法釐定，當中三亞惠新的財政預測由本公司管理層提供。預期波幅乃參考三亞惠新的可比較公司的過往波幅釐定，資料摘錄自彭博終端。相關股份的預期股息由本公司釐定。無風險利率乃參考一般中國政府債券（期限與購股權歸屬期相近）的孳息率釐定，資料摘錄自彭博終端。

購股權乃根據一項服務條件授予。該條件尚未被納入所接收服務於授出日期的公平值計量中。不存在與購股權授予有關的市場條件。

## 25 綜合財務狀況表的所得稅

### (A) 綜合財務狀況表的即期稅項資產／(負債) 指：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
預付企業所得稅	55,116	22,215
預付土地增值稅	17,092	19,495
於綜合財務狀況表確認的即期稅項資產	72,208	41,710
應付即期企業所得稅	(122,657)	(44,428)
應付即期土地增值稅	(116,262)	(55,053)
於綜合財務狀況表確認的即期稅項負債	(238,919)	(99,481)

根據《國家稅務總局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]第187號)，已作出土地增值稅撥備。本集團認為清算時間取決於地方稅務局的實際情況。由於土地增值稅繳付時間的不確定性，於2016年及2015年12月31日，土地增值稅撥備已被記錄為流動負債。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 25 綜合財務狀況表的所得稅 (續)

#### (B) 已確認遞延稅項資產／(負債)

年內於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產／(負債) 組成部分及變動如下：

	因土地增值稅 撥備而產生的 臨時差額 (附註i) 人民幣千元	其他 臨時差額 人民幣千元	未動用 稅項虧損 (附註ii) 人民幣千元	因業務合併 而產生的重估 人民幣千元	土地增值稅 撥備 (附註iii) 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	12,663	15,904	20,804	(287,522)	(315,543)	-	(553,694)
(扣除自)/計入損益	(4,759)	1,864	(4,677)	19,676	44,540	(1,193)	55,451
於2015年12月31日	7,904	17,768	16,127	(267,846)	(271,003)	(1,193)	(498,243)
計入/(扣除自) 損益	<b>19,263</b>	<b>787</b>	<b>25,966</b>	<b>3,780</b>	<b>3,014</b>	<b>(1,485)</b>	<b>51,325</b>
於2016年12月31日	<b>27,167</b>	<b>18,555</b>	<b>42,093</b>	<b>(264,066)</b>	<b>(267,989)</b>	<b>(2,678)</b>	<b>(446,918)</b>

附註：

- 「因土地增值稅撥備而產生的臨時差額」指就物業項目作出土地增值稅撥備款項的時間差異確認的遞延稅項資產。
- 於確認及計量本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，由於本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，本集團於2015年及2016年12月31日確認遞延稅項資產分別人民幣16,127,000元及人民幣42,093,000元。
- 遞延稅項負債的「土地增值稅撥備」指因2008年收購三亞鳳凰新城確認為可識別負債的土地增值稅金額。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	<b>87,815</b>	40,606
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	<b>(534,733)</b>	(538,849)

## 25 綜合財務狀況表的所得稅 (續)

### (C) 未確認遞延稅項資產

根據附註2(q)所載的會計政策，於2016年及2015年12月31日，本集團尚未就未動用稅項虧損分別人民幣1,066,000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。

根據中國的相關法律及法規，於報告期末的未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
2016年	—	2,600
2017年	—	—
2018年	—	—
2019年	—	—
2020年	—	—
2021年	1,066	—

香港附屬公司的稅項虧損根據現行香港稅務法例並未屆滿。

### (D) 未確認遞延稅項負債

於2016年12月31日，本集團因尚未就本集團在中國境內子公司未分配利潤人民幣315,121,000元（2015年：人民幣48,972,000元）應繳的10%稅率中國代扣稅金確認遞延稅項負債，未確認金額為人民幣31,512,000元（2015年：人民幣4,897,000元）。這是由於本公司控制著子公司的股利政策，並決定在於預見的將來不會對該利潤進行分配。



## 26 資本、儲備、股息及非控股權益

### (A) 權益組成部分的變動

本集團綜合權益各組成部分之期初與期末結餘的對賬載列於綜合權益變動表。本公司年初至年末期間權益各組成部分的變動詳情如下：

#### 本公司

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年8月15日之結餘	26(c)(i)	-	-	-	-	-	-
<b>2015年權益變動：</b>							
期內全面收益總額		-	-	-	-	-	-
就重組發行的股份	26(c)(i)	-	-	-	-	-	-
於2015年12月31日及 2016年1月1日之結餘		-	-	-	-	-	-
<b>2016年權益變動：</b>							
年內虧損		-	-	-	-	(15,165)	(15,165)
年內其他全面收益		-	-	-	111,617	-	111,617
年內全面收益總額		-	-	-	111,617	(15,165)	96,452
資本化發行	26(c)(ii)	1,939	(1,939)	-	-	-	-
根據首次公開發售發行新股	26(c)(iii)	646	238,730	-	-	-	239,376
因重組而產生		-	-	1,416,700	-	-	1,416,700
於2016年12月31日之結餘		2,585	236,791	1,416,700	111,617	(15,165)	1,752,528

### (B) 股息

董事會不建議分派截至2016年12月31日止年度的末期股息（2015年：人民幣29,667,000元）。

## 26 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

### (C) 股本

#### 已發行股本

	2016年		2015年	
	股份數目 (千)	人民幣千元	股份數目 (千)	人民幣千元
已發行之全數繳足普通股：				
於1月1日	-	-	-	-
已發行股份 (附註26 (c)(i))	1	-	-	-
資本化發行 (附註26 (c)(ii))	224,999	1,939	-	-
根據首次公開發售發行股份 (附註26 (c)(iii))	75,000	646	-	-
於12月31日	300,000	2,585	-	-

附註：

(i) 股份的發行

本公司於2015年8月31日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。本公司的初始法定股本為3,000,000港元，分為300,000,000股每股面值0.01港元之股份，並發行了1股未繳款股份。

本集團重組（於2016年4月8日完成）期間，本公司分別於2016年3月23日及2016年4月8日配發及發行972股及27股每股面值0.01港元之額外股份。因此，10港元（相當於人民幣9元）入賬為股本，此金額與所收購資產之賬面值之差額已轉撥至其他儲備。

## 26 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

### (C) 股本 (續)

#### 已發行股本 (續)

附註：(續)

#### (ii) 資本化發行

根據本公司股東於2016年6月22日通過的書面決議案，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬額2,249,990港元（相當於約人民幣1,939,000元）資本化，向於緊接上市日期前營業日的營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按其各自持有股權之比例配發及發行合共224,999,000股股份，並按面值入賬列作繳足。有關上市之資本化發行已於2016年7月15日完成。資本化發行於2016年7月15日完成後，股份總數目從1,000股進一步增至225,000,000股。

#### (iii) 根據首次公開發售發行新股

本公司在以每股3.96港元的發行價完成75,000,000股每股面值0.01港元之股份的首次公開發售後，於2016年7月15日在聯交所成功上市。人民幣646,000元的所得款項，即所發行股份的面值，已入賬列作本公司之股本。剩餘人民幣257,807,000元的所得款項，經扣除發行開支人民幣19,077,000元後，已計入股份溢價賬。

### (D) 儲備的性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價表示已發行股份面值總金額與於2016年7月的公開發售所得款項淨額之間的差額。根據開曼群島公司法，本公司的股份溢價賬可供分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須有能力償還其於日常業務過程中已到期之債務。

#### (ii) 其他儲備

其他儲備來自與最終控股股東（以權益持有人身份）進行的交易。為使本集團架構合理化，以籌備本公司股份在聯交所上市而進行的重組，因而設立了其他儲備。結餘表示最終控股股東角度而言的資產賬面淨值與各自附屬公司自身財務報表的資產賬面淨值之間的差額。

## 26 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

### (D) 儲備的性質及用途 (續)

#### (iii) 中國法定儲備

根據中國公司法，本集團的中國附屬公司（外國投資企業除外）須將其除稅後溢利的10%（由中國會計法規釐定）轉入法定盈餘儲備，直至該儲備餘額達至其註冊資本的50%。

對該儲備的轉入必須於向股東分派股息之前進行。

法定公積金可用作彌補以前年度的虧損（如有），並可透過按股東現有的股權比例向其發行新股或增加其現時持有的股份面值轉化為股本，惟上述發行後的結餘不低於註冊資本的25%。

#### (iv) 外匯儲備

外匯儲備包含本公司財務報表的換算引起的所有外匯差額。該儲備乃根據附註2(t)載列的會計政策處理。

### (E) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本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。

本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2015年，本集團的一家附屬公司須遵守外部施加的資本規定，2015年間並無該等資本規定的違規情況。於2016年，並無存在對本集團附屬公司外部施加的資本規定。

### 26 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

#### (F) 非控股權益

非控股權益指南京三龍於儋州雙聯房地產開發有限公司的股本權益(附註15)及最終控股股東於三亞惠新的股本權益。

### 27 財務風險管理及公平值

本集團正常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。本集團面臨的該等風險及本集團採用以管理該等風險的財務風險管理政策及措施在下文載述。

#### (A) 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。本集團設有明確的信貸政策，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風險額度。鑒於該等金融機構擁有高信貸評級，管理層並不預期任何該等金融機構不能履行責任。

本集團會定期對來自銷售物業的逾期應收分期款進行審查及採取跟進措施，以便管理層能評估此等款項的可回收性，並藉以將信貸風險降至最低。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。估計無法收回的數額已計提足夠的減值虧損撥備。

本集團所面臨的最大信貸風險以綜合財務狀況表中各金融資產賬面值為上限。除附註29(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臨信貸風險。於報告期末該等財務擔保的最大信貸風險於附註29(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資料載於附註18。

## 27 財務風險管理及公平值 (續)

### (B) 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附註22及23中披露。

於2016年12月31日

	賬面值 人民幣千元	合約現金流 人民幣千元	一年以內 人民幣千元	一年以上 但少於兩年 人民幣千元	兩年以上 但少於五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元
貸款及借款	973,853	1,055,833	315,230	591,757	148,846	-
應付關聯方款項	294,977	294,977	294,977	-	-	-
貿易及其他應付款項 (不包括預收款)	1,070,534	1,070,534	1,070,534	-	-	-
於2016年12月31日	2,339,364	2,421,344	1,680,741	591,757	148,846	-

於2015年12月31日

	賬面值 人民幣千元	合約現金流 人民幣千元	一年以內 人民幣千元	一年以上 但少於兩年 人民幣千元	兩年以上 但少於五年 人民幣千元	五年以上 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	3,059,454	3,131,563	2,677,053	454,510	-	-

### 27 財務風險管理及公平值 (續)

#### (C) 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，本集團認為其對現金及現金等價物及已抵押存款無重大影響。

本集團銀行貸款及借款的利率及還款期於本集團綜合財務報表附註23中披露。本集團所有銀行貸款及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。

#### 敏感度分析

估計利率普遍上升／下降50個基點，而所有其他可變因素維持不變，截至2016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／本集團的除稅後溢利將增加，及總權益將減少／增加約人民幣3,651,949元（2015年：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，並已用作重新計量本集團所持非衍生金融工具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表明對本集團除稅後溢利（及累計虧損）及綜合權益其他組成部分產生的年度化影響。2015年進行分析的基準相同。

#### (D) 貨幣風險

本集團承受的貨幣風險主要來自以外幣（即有關交易之貨幣為營運的功能貨幣以外之貨幣）計值的交易所產生的應收款項、應付款項及現金結餘。本集團幾乎所有經營活動均於中國進行，大部分交易以人民幣計值。匯率風險來自本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。本集團並無利用衍生金融工具對沖其外幣風險。本集團定期檢討其外幣風險，並認為其外匯風險不大。



## 27 財務風險管理及公平值 (續)

### (D) 貨幣風險 (續)

下表詳細載列了本集團於報告期末所承受的因以其相關實體功能貨幣之外的貨幣計值的已確認資產或負債引起的貨幣風險。為便於呈報，風險金額以人民幣列示，並使用年終結算日的即期匯率換算。因國外業務的財務報表換算成本集團呈列貨幣引起的差額不計。

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
現金及現金等價物	-	8
貿易及其他應收款項	1,832	1,619
貿易及其他應付款項	(46,542)	(44,780)
已確認資產及負債產生的風險淨額	(44,710)	(43,153)

### 敏感度分析

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

於2016年12月31日，倘人民幣兌港元升值5%，本集團的除稅後溢利將增加及累計虧損將減少人民幣2,235,500元（2015年：人民幣2,159,000元）。於相同日期，倘人民幣兌港元貶值5%，則將產生同等的相反影響。

該敏感度分析乃假設外匯匯率的變動應用作重新計量本集團所持的相關金融工具而令本集團於報告期末承受外匯風險，包括本集團內部以貸款人或借款人的功能貨幣以外貨幣計值的公司間應付款項及應收款項。該分析排除了因國外業務的財務報表換算成本集團呈列貨幣而引起的差額。2015年進行分析的基準相同。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 27 財務風險管理及公平值 (續)

#### (E) 公平值計量

於2016年及2015年12月31日，到期日不足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、可供出售金融資產以及貿易及其他應付款項）由於到期期限短，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。

### 28 承諾

綜合財務報表內於2016年12月31日尚未支付的資本承擔如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約但未撥備	273,925	126,797
已授權但未訂約	6,885,685	512,733

### 29 或然負債

#### (A) 按揭融資擔保

本集團為若干銀行就本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，則本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。本集團的擔保期自銀行收到相關物業按揭以銀行為受益人的所需證明或買家結清按揭貸款之日（以較早者為準）止。

## 29 或然負債 (續)

### (A) 按揭融資擔保 (續)

於報告期末，本集團就授予本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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	247,737	65,058

董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為本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，藉以收回本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本集團所擔保的未償還按揭貸款。

本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) 訴訟

於2016年12月31日，本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本集團的財務狀況或財務表現有任何重大不利影響。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 30 重大關聯方交易

除本集團綜合財務報表其他部分披露的關聯方資料外，本集團截至2016年12月31日止年度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

截至2016年12月31日止年度，與以下各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
南京惠智建築安裝工程有限公司（「南京惠智」）	最終控股股東控制的實體
南京中惠建築工程有限公司（「南京中惠建築」）	最終控股股東控制的實體
中惠（南京）房地產開發有限公司（「中惠南京」）	最終控股股東控制的實體
南京迪壘工程設計諮詢有限公司（「南京迪壘」）	最終控股股東控制的實體
南京嘉協投資管理諮詢有限公司（「南京嘉協」）	最終控股股東控制的實體
樂山惠智科技發展有限公司（「樂山惠智」）	最終控股股東控制的實體
中惠（中國）置業集團有限公司（「中惠（中國）置業」）	最終控股股東控制的實體
連雲港惠柯建設開發有限公司（「連雲港惠柯」）	最終控股股東控制的實體
中惠（江蘇）裝飾園林工程有限公司（「中惠（江蘇）」）	最終控股股東控制的實體
南京恒紀達工程設計諮詢有限公司（「南京恒紀達」）	最終控股股東控制的實體

### 30 重大關聯方交易 (續)

#### (A) 關聯方名稱及與關聯方的關係 (續)

關聯方名稱	與本集團的關係
連雲港惠能基礎建設工程有限公司 (「連雲港惠能」)	最終控股股東控制的實體
南京茂恒工程設計諮詢有限公司 (「南京茂恒」)	最終控股股東控制的實體
海南中寰房地產開發有限公司 (「海南中寰」)	最終控股股東控制的實體
南京博肯企業策劃諮詢有限公司 (「南京博肯」)	最終控股股東控制的實體
南京天惠通達企業策劃諮詢有限公司 (「南京天惠」)	最終控股股東控制的實體
南京惠耀裝飾公司 (「南京惠耀」)	由最終控股股東控制的集團的聯營公司
南京三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

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 30 重大關聯方交易 (續)

#### (B) 主要管理人員薪酬

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	4,544	1,150
退休計劃供款	-	-
	<b>4,544</b>	1,150

上述支付予主要管理人員的酬金載於「員工成本」(附註6(b))。

#### (C) 與關聯方的交易

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
工程及顧問服務 (附註(i))	47,004	276,732
與股東進行的資金安排 (附註(ii))	(355,247)	719,502
利息收入	-	13,149
利息開支	11,487	13,078
股息分派	-	29,667

##### (i) 工程及顧問服務

截至2016年12月31日止年度，本集團自下列關聯方獲得工程服務：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
南京惠智	46,083	247,054
南京中惠建築	-	6,785
連雲港惠能	-	18,930
南京惠耀	921	3,963
總計	<b>47,004</b>	276,732

### 30 重大關聯方交易 (續)

#### (C) 與關聯方的交易 (續)

(i) 工程及顧問服務 (續)

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

董事確認，除南京惠智提供的建造服務外，以上交易自2016年6月30日起已停止。

(ii) 與股東進行的資金安排

截至2016年12月31日止年度，本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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中惠南京	(328,019)	626,452
南京三龍	(27,228)	93,050
總計	(355,247)	719,502

#### (D) 與關聯方的結餘

於2016年12月31日與關聯方的結餘詳列如下：

##### 應收關聯方款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非貿易相關：		
南京中惠建築	-	9,950
范文燧女士	-	68
周莉女士	-	5
海南中寰	-	200
其他	-	2,696
	-	12,919

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 30 重大關聯方交易 (續)

#### (D) 與關聯方的結餘 (續)

##### 應收關聯方款項 (續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
預付款：		
南京惠智	1,075	87,443
南京博肯	-	1,329
南京天惠	-	98
南京恒紀達	737	-
南京迪墾	-	199
南京茂恒	-	220
	<b>1,812</b>	89,289

##### 應付關聯方款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易相關：		
南京惠智	117,831	237,074
南京茂恒	943	943
南京天惠	4,978	5,194
連雲港惠能	21,541	23,577
南京恒紀達	3,236	3,236
中惠(江蘇)	1,426	1,426
南京中惠建築	1,422	1,875
南京迪墾	1,236	1,236
樂山惠智	50	450
南京惠耀	420	-
	<b>153,083</b>	275,011



### 30 重大關聯方交易 (續)

#### (D) 與關聯方的結餘 (續)

##### 應付關聯方款項 (續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非貿易相關：		
應付以下公司的股息：		
中惠南京	-	489,630
應付以下公司的其他應付款項：		
南京三龍	141,894	180,609
中惠南京	-	328,019
中惠(中國)置業	-	13,676
翠屏國際	-	41,972
中惠(江蘇)	-	16,279
南京嘉協	-	4,900
連雲港惠柯	-	36
其他	-	873
	<b>141,894</b>	1,075,994

附註：於2015年12月31日，應收／應付關聯方的貿易款項已於上市前獲收回／償還。於2016年12月31日已無由最終控股股東控制的應收／應付關聯方的非貿易款項。於2015年12月應收／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。

## 財務報表附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 31 公司層面的財務狀況表

(金額單位為人民幣)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司權益	1,519,742	—
	1,519,742	—
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物	248,143	—
易及其他應收款項	447	—
	248,590	—
<b>總資產</b>	1,768,332	—
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	(15,804)	—
	(15,804)	—
<b>資產淨值</b>	1,752,528	—
<b>權益</b>		
股本	2,585	—
儲備	1,765,108	—
累計虧損	(15,165)	—
<b>總權益</b>	1,752,528	—

## 32 直接及最終控制方

於2016年12月31日，董事認為本集團直接母公司為中嘉（國際）投資建設有限公司及中澤（國際）投資有限公司，該等公司均於英屬處女群島註冊成立。該等實體並無編製可供公眾閱覽的財務報表。董事認為本集團的最終控制方為楊敏先生。

## 33 已頒佈但尚未於截至2016年12月31日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至刊發該等財務報表日期，香港會計師公會已頒佈多項尚未於截至2016年12月31日止年度生效及並無於該等財務報表採納的修訂及新準則。該等修訂及新準則包括以下各項並可能與本集團有關。

於以下日期或之後  
開始的會計期間生效

香港會計準則第7號（修訂本）現金流量表：披露動議	2017年1月1日
香港會計準則第12號（修訂本）所得稅：確認遞延稅項資產的未變現虧損	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號客戶合約收益	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號（修訂本）以股份為基礎的付款： 以股份為基礎的付款交易的分類及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號租賃	2019年1月1日

本集團正在評估該等修訂及新訂準則於首次應用期間預期帶來的影響。本集團至今已識別新準則在若干方面可能對綜合財務報表構成重大影響。有關預期影響的進一步詳情將於下文討論。由於本集團尚未完成其評估，故或會於適當時候識別進一步影響，並將於決定於該等新規定生效日期前是否採納任何該等新規定及根據新準則有替代方法可用時採用何種過渡方法時考慮該等影響。

### 33 已頒佈但尚未於截至2016年12月31日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響 (續)

#### 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號將取代有關金融工具會計處理方法的現有準則香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。香港財務報告準則第9號引入分類及計量金融資產、計算金融資產減值及對沖會計法的新規定。另一方面，香港財務報告準則第9號納入且並無大幅變動香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具及有關金融負債分類的規定。新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

#### (A) 分類及計量

香港財務報告準則第9號載有有關金融資產的三項主要分類：按(1)攤銷成本、(2)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)及(3)按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量如下：

- 債務工具的分類乃根據實體就有關管理金融資產及資產的合約現金流量特性所協定的業務模式而釐定。倘債務工具被分類為按公平值計入其他全面收益，則有關出售時的實際利息、減值及收益／虧損將於損益中確認。
- 就股本證券而言，不論實體的業務模式均被分類為按公平值計入損益。唯一例外情況為倘股本證券並非持作買賣，而實體不可撤回地選擇指定有關證券為按公平值計入其他全面收益。倘股本證券被指定為按公平值計入其他全面收益，則將僅於損益中確認證券的股息收入。該證券的收益、虧損及減值將在並無循環下於其他全面收益中確認。

根據初步評估，於採納香港財務報告準則第9號後，本集團預期其目前按攤銷成本及按公平值計入損益計量的金融資產將繼續作其相關分類及計量。

香港財務報告準則第9號項下對金融負債的分類及計量規定與香港會計準則第39號大致保持不變，惟香港財務報告準則第9號規定指定為按公平值計入損益的金融負債自身信貸風險的變動所造成的該金融負債公平值變動須於其他全面收益確認(並無重新分類至損益)。本集團目前並無任何指定為按公平值計入損益的金融負債，故於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定未必會對本集團造成任何影響。

### 33 已頒佈但尚未於截至2016年12月31日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響 (續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

##### (B) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，在確認減值虧損前將不再需要發生虧損事件。反之，實體須按資產及事實以及情況確認及計量預期信貸虧損為12個月的預期信貸虧損或永久預期信貸虧損。此項新減值模式可能導致提前確認本集團於貿易應收款項及其他金融資產的信貸虧損。然而，需進行較詳盡的分析以釐定影響的程度。

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號建立了確認客戶合約收益的全面框架。香港財務報告準則第15號將取代現有收益準則，即香港會計準則第18號收益（包括銷售貨物及提供服務所產生的收益）及香港會計準則第11號建造合約（訂明建造合約收益的會計處理方法）。

本集團現正評估採納香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別以下可能受影響的方面：

##### (A) 收益確認的時間

本集團的收益確認政策披露於附註2(s)。目前，租金收入所產生的收益於租賃期所涵蓋的會計期間確認，而銷售物業所得收益通常於所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

### 33 已頒佈但尚未於截至2016年12月31日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響 (續)

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續)

##### (A) 收益確認的時間 (續)

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約的承諾貨物或服務的控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨物或服務的控制被視為隨時間轉移的三種情況：

- (i) 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制的資產（如在建工程）時；
- (iii) 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點（即控制權轉移時）就銷售貨物或服務確認收益。所有權風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

由於從風險及回報方法更改為按合約轉移控制權方法，有可能當本集團採納香港財務報告準則第15號時，目前於時間點確認收益的若干本集團住宅物業發展活動可能符合香港財務報告準則第15號有關隨時間確認收益的條件。此將取決於銷售合約的條款及該合約中任何特定履行條款的強制執行性，而此可能因應執行合約的司法權區而異。本集團合約餘下部分收益確認的時間點可能較現時會計政策的提早或延遲。然而，本集團需要進一步分析，以確定該會計政策的更改是否有可能對任何財務報告期間所呈報的金額有重大影響。

### 33 已頒佈但尚未於截至2016年12月31日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響 (續)

#### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 (續)

##### (B) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。目前，本集團僅於付款大幅延期時（目前本集團與其客戶間的安排中並不常見）採納此政策。

目前，本集團並無於付款提前收取時採納此政策。提前付款於本集團與其客戶的安排中並不常見，惟當住宅物業由本集團營銷，而該物業仍在進行建設中則屬例外。在此情況下，本集團可向買家提供價格較應付售價為低的折扣，惟買家需同意提前支付購買價餘額。

目前，來自物業銷售的收益於物業竣工時按所收客戶金額確認，而不論客戶提前或於竣工時付款。然而，根據香港財務報告準則第15號，有關提前付款計劃可能被視為包括融資部分。

本集團正在評估提前付款計劃包括的這個部分對合約是否重要，而一旦採納香港財務報告準則第15號，交易價格會否需要為確認收入進行調整。任何根據香港財務報告準則第15號作出的交易價格調整（如被認為必需）會導致利息開支於建築工程仍在進行中時被確認，以反映從客戶處獲取的融資利益的影響，而已竣工物業的控制權轉交客戶後的銷售物業相應增加的收入亦將被確認。



(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 33 已頒佈但尚未於截至2016年12月31日止年度生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響 (續)

#### 香港財務報告準則第16號租賃

本集團目前將租賃劃分為融資租賃及經營租賃，根據租賃的類別，對租賃安排的會計處理也不同。本集團於租賃協議中或為出租人，或為承租人。

預期香港財務報告準則第16號對出租人於租賃協議中彼等的權利和責任的會計處理沒有重大影響。然而，香港財務報告準則第16號一經採納，融資租賃及經營租賃中於承租人不再相區別。相反，出於權宜，承租人對所有租賃的會計處理將與現行融資租賃的會計處理類似，即於協議開始日期，承租人按最少未來租賃付款的現值確認及計量一項租賃負債，亦將確認一項相應的「使用權」資產。首次確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘累計的利息開支、使用權資產的折舊，而不按現行政策在經營租賃項下系統確認於租期內所產生的租金開支。實際操作中，承租人可選擇不用該會計模式處理短期租賃（即租賃期為12個月或更短）及低值資產的租賃，這些情況下租金開支將在租期內被持續系統化確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團對本集團作為租賃物業、廠房及設備（目前劃分為經營租賃）的承租人的會計處理。預期應用該新會計模式將導致資產與負債增加，且會影響租賃期間於損益報表確認開支與全面收入總額的時間。然而，由於本集團於2016年12月31日並無重大租賃承擔，預期該新會計模式的應用對本集團的財務報表無重大影響。

本集團在考慮是否於香港財務報告準則第16號生效日期（2019年1月1日）前採納該準則。然而，提前採納香港財務報告準則第16號不得早於採納香港財務報告準則第15號。因此香港財務報告準則第16號不可能於香港財務報告準則第15號生效日期（2018年1月1日）前採納。



業績	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	2016年 人民幣千元
營業額	192,451	790,369	1,556,962	<b>1,400,827</b>
除稅前(虧損)/溢利	(74,338)	275,684	342,141	<b>231,410</b>
所得稅開支	(2,856)	(164,937)	(157,988)	<b>(183,366)</b>
年內(虧損)/溢利 (來自持續經營業務)	(77,194)	110,747	184,153	<b>48,044</b>
已終止經營業務除稅後 (虧損)/溢利	(2,938)	924	1,210	-
年內(虧損)/溢利	(80,132)	111,671	185,363	<b>48,044</b>
下列人士佔有：				
本公司擁有人	(75,625)	128,182	191,812	<b>65,012</b>
非控股權益	(4,507)	(16,511)	(6,449)	<b>(16,968)</b>
年內(虧損)/溢利	(80,132)	111,671	185,363	<b>48,044</b>
資產及負債	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	2016年 人民幣千元
總資產	7,710,839	7,244,683	5,666,855	<b>5,264,842</b>
總負債	5,631,167	5,542,970	4,281,173	<b>3,576,328</b>
資產淨值	2,079,672	1,701,713	1,385,682	<b>1,688,514</b>
本公司擁有人應佔權益	1,783,730	1,400,608	1,091,026	<b>1,368,873</b>
非控股權益	295,942	301,105	294,656	<b>319,641</b>