

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Hailan Holdings Limited

海藍控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2278)

**截至2020年12月31日止年度之
年度業績公告**

海藍控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度(「報告期間」)的經審核綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表
截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	3	720,670	354,688
銷售成本		<u>(394,585)</u>	<u>(229,386)</u>
毛利		326,085	125,302
其他收入	4	12,050	2,234
投資物業公平值變動		(1,824)	(22,670)
按公平值計入損益的金融資產的			
已變現收益淨額		7,292	26,139
分佔聯營公司業績		(3,505)	–
銷售及分銷開支		(43,342)	(15,434)
已付收購土地按金減值虧損		–	(14,041)
(作出)撥回其他應收款項信貸虧損撥備		(1,547)	3,457
行政開支		<u>(96,778)</u>	<u>(116,732)</u>
經營溢利(虧損)		<u>198,431</u>	<u>(11,745)</u>
財務收入		5,461	4,335
財務成本		<u>(18,458)</u>	<u>(1,730)</u>
財務(成本)收入淨額	5	<u>(12,997)</u>	<u>2,605</u>
除稅前溢利(虧損)		185,434	(9,140)
所得稅開支	6	<u>(153,478)</u>	<u>(47,497)</u>
年內溢利(虧損)	7	<u>31,956</u>	<u>(56,637)</u>
以下各項應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		64,034	(18,897)
非控股權益		<u>(32,078)</u>	<u>(37,740)</u>
		<u>31,956</u>	<u>(56,637)</u>
本公司擁有人應佔之每股盈利(虧損) (以每股人民幣列示)			
— 基本及攤薄	9	<u>0.21</u>	<u>(0.06)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他全面(虧損)收入：		
或會於其後重新分類至損益的項目：		
換算財務報表為呈列貨幣的匯兌差額	<u>(11,446)</u>	<u>5,025</u>
除稅後年內其他全面(虧損)收入	----- <u>(11,446)</u>	----- <u>5,025</u>
年內全面收入(虧損)總額	<u>20,510</u>	<u>(51,612)</u>
以下各項應佔全面收入(虧損)總額：		
本公司擁有人	53,649	(14,105)
非控股權益	<u>(33,139)</u>	<u>(37,507)</u>
年內全面收入(虧損)總額	<u><u>20,510</u></u>	<u><u>(51,612)</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		37,127	39,212
使用權資產		957	4,231
投資物業		105,155	106,979
無形資產		239	391
於聯營公司的權益		109,020	104,996
貿易及其他應收款項	10	206,513	16,497
遞延稅項資產		34,969	39,968
		<u>493,980</u>	<u>312,274</u>
流動資產			
發展中物業		4,625,077	2,882,675
持作銷售已落成物業		374,873	666,137
合約成本		55,161	15,300
貿易及其他應收款項	10	266,321	174,369
收購土地和物業支付的訂金		680,000	–
即期稅項資產		10,679	11,615
按公平值計入損益的金融資產		5,654	3,573
受限制現金		304,042	125,391
現金及現金等價物		727,489	752,080
		<u>7,049,296</u>	<u>4,631,140</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,556,320	1,315,145
合約負債		1,684,632	568,928
銀行及其他借款	12	703,154	127,953
租賃負債		1,049	1,713
即期稅項負債		124,105	93,536
		<u>4,069,260</u>	<u>2,107,275</u>
流動資產淨值		<u>2,980,036</u>	<u>2,523,865</u>
總資產減流動負債		<u>3,474,016</u>	<u>2,836,139</u>

綜合財務狀況表(續)
於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款	12	1,050,532	204,032
租賃負債		–	2,578
遞延稅項負債		509,526	512,344
		<u>1,560,058</u>	<u>718,954</u>
資產淨值		<u>1,913,958</u>	<u>2,117,185</u>
資本及儲備			
股本		2,585	2,585
儲備		1,481,968	1,849,857
		<u>1,484,553</u>	<u>1,852,442</u>
本公司擁有人應佔權益		1,484,553	1,852,442
非控股權益		429,405	264,743
		<u>1,913,958</u>	<u>2,117,185</u>
總權益		<u>1,913,958</u>	<u>2,117,185</u>

附註

1. 編製基準

該等綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露條文。

除投資物業及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產按公平值計量外，編製該等綜合財務報表所使用的計量基準為歷史成本慣例。

該等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有數值均湊整至人民幣千元。

除採納附註2所詳述與本集團相關並由本年度起生效的新訂／經修訂香港財務報告準則外，該等綜合財務報表已按2019年綜合財務報表所採納的會計政策一致的基準編製。

2. 會計政策變動

本集團已首次應用以下與本集團相關的新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大性的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義

香港會計準則第1號及第8號(修訂本)：重大性的定義

修訂本澄清重大性的定義，並使各香港財務報告準則使用的定義一致。

採納修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第3號(修訂本)：業務的定義

修訂本(其中包括)修改業務的定義，並納入評估收購流程是否屬實質的新指引。

採納修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

3. 收益及分部資料

(a) 收益

收益主要指來自銷售及租賃物業，並扣除銷售相關稅項和扣減任何貿易折扣後的收入。

各主要收益類別金額如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業銷售：		
—發展項目(不包括儋州一期)	715,126	349,700
投資物業的租賃收入：		
—發展項目(不包括儋州一期)	4,329	4,214
—儋州一期	1,215	774
	<u>720,670</u>	<u>354,688</u>

(i) 收益分拆

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收益來源：		
投資物業的租賃收入	5,544	4,988
於香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
收益確認的時間		
—於某一時間點	<u>715,126</u>	<u>349,700</u>
	<u>720,670</u>	<u>354,688</u>

(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本集團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華人民共和國(「中國」)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。

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)

本公司執行董事認為本集團發展項目指主要在中國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(「儋州一期」)指儋州雙聯房地產開發有限公司(「儋州雙聯」)在中國海南省開發的第一期住宅物業單位的發展及銷售。

本公司執行董事(即主要經營決策者)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。

分部業績、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須予報告分部。

用於報告分部溢利(虧損)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(虧損)乃對並未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整。

截至2020年及2019年12月31日止年度有關本集團須予報告分部資料載列如下。

截至12月31日止年度	發展項目		儋州一期		總計	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
外部客戶收益	719,455	353,914	1,215	774	720,670	354,688
分部間收益	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	<u>719,455</u>	<u>353,914</u>	<u>1,215</u>	<u>774</u>	<u>720,670</u>	<u>354,688</u>
須予報告分部毛利(虧損)	325,099	129,004	986	(3,702)	326,085	125,302
須予報告分部溢利(虧損) (經調整EBIT)	<u>179,388</u>	<u>(35,441)</u>	<u>(299)</u>	<u>(4,677)</u>	<u>179,089</u>	<u>(40,118)</u>
於12月31日						
須予報告分部資產	7,445,324	4,709,796	97,952	233,618	7,543,276	4,943,414
包括：						
現金及現金等價物	724,987	749,778	2,502	2,302	727,489	752,080
發展中物業	4,625,077	2,882,675	-	-	4,625,077	2,882,675
持作銷售已落成物業	283,889	575,237	90,984	90,900	374,873	666,137
投資物業	103,485	104,860	1,670	2,119	105,155	106,979
須予報告分部負債	5,617,750	2,756,316	11,568	69,913	5,629,318	2,826,229
包括：						
貿易及其他應付款項	1,545,131	1,304,234	11,189	10,911	1,556,320	1,315,145
合約負債	1,684,632	568,928	-	-	1,684,632	568,928
其他分部資料						
折舊及攤銷	2,990	2,995	5	5	2,995	3,000
使用權資產折舊	1,735	1,021	-	-	1,735	1,021
所得稅開支(抵免)	153,590	36,039	(112)	11,458	153,478	47,497
已付收購土地按金						
減值虧損	-	14,041	-	-	-	14,041
作出(撥回)其他應收款項信貸虧損撥備	1,547	-	-	(3,457)	1,547	(3,457)
撇減發展中物業	-	1,135	-	-	-	1,135
投資物業的公平值變動虧損	1,375	20,697	449	1,973	1,824	22,670
添置物業、廠房及設備	758	64	-	-	758	64
由投資物業轉入	-	(409)	-	-	-	(409)

主要客戶的資料

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無向佔本集團收益10%或以上的單一客戶作出的銷售。

須予報告分部損益對賬

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
須予報告分部溢利(虧損)(經調整EBIT)	179,089	(40,118)
沖銷分部間溢利	—	—
產生自本集團外部客戶的須予報告分部溢利(虧損)	179,089	(40,118)
其他收入	12,050	2,234
按公平值計入損益的金融資產 的已變現收益淨額	7,292	26,139
財務(成本)收入淨額	<u>(12,997)</u>	<u>2,605</u>
除稅前綜合溢利(虧損)	<u><u>185,434</u></u>	<u><u>(9,140)</u></u>

4. 其他收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
匯兌收益淨額	—	724
沒收已收取的客戶按金	—	400
沒收已收取的銷售代理按金	—	345
分步收購附屬公司的收益	8,953	—
公司管理費收入	1,394	536
其他	<u>1,703</u>	<u>229</u>
	<u><u>12,050</u></u>	<u><u>2,234</u></u>

5. 財務(成本)收入淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
財務收入		
銀行利息收入	<u>5,461</u>	4,335
財務成本		
銀行及其他借款利息	51,224	4,694
合約負債融資部分利息	29,564	8,995
租賃負債利息	166	137
其他	427	7
減：資本化利息開支	<u>(62,923)</u>	<u>(12,103)</u>
	<u><u>18,458</u></u>	<u><u>1,730</u></u>
財務(成本)收入淨額	<u><u>(12,997)</u></u>	<u><u>2,605</u></u>

6 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	44,536	(164,171)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	106,761	63,748
遞延所得稅	2,181	147,920
	<u>153,478</u>	<u>47,497</u>

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。在英屬處女群島的集團成員公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

由於本集團的實體於截至2020年及2019年12月31日止年度並無產生自或源於香港的應課稅溢利，故並無就該兩個年度的香港利得稅計提撥備。

企業所得稅

已就在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25% (2019年：25%)的稅率作出企業所得稅撥備。

土地增值稅

土地增值稅以土地增值(即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%的累進稅率徵收。

7. 年內溢利(虧損)

年內溢利(虧損)已扣除下列各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
出售物業成本	394,585	229,386
物業、廠房及設備折舊	2,843	2,887
使用權資產折舊	1,735	1,021
無形資產攤銷(計入行政開支)	152	113
撇減發展中物業	-	1,135
	<u>399,315</u>	<u>234,542</u>

8 股息

董事會並不建議派發截至2020年12月31日止年度之末期股息(2019年：無)。

9 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利(虧損)人民幣64,034,000元(2019年：虧損人民幣18,897,000元)及年內已發行普通股加權平均數300,000,000股(2019年：300,000,000股)計算。

於截至2020年及2019年12月31日止年度，並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同。

10 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項 — 第三方(附註i)		
— 非流動	8,072	12,808
— 流動	<u>9,726</u>	<u>3,000</u>
	17,798	15,808
減：虧損撥備(附註10(a))	<u>(19)</u>	<u>(19)</u>
	<u>17,779</u>	<u>15,789</u>
其他應收款項	466,821	185,296
減：虧損撥備(附註10(b))	<u>(11,766)</u>	<u>(10,219)</u>
	<u>455,055</u>	<u>175,077</u>
總計	<u><u>472,834</u></u>	<u><u>190,866</u></u>
分類為：		
非流動資產	206,513	16,497
流動資產	<u>266,321</u>	<u>174,369</u>
	<u><u>472,834</u></u>	<u><u>190,866</u></u>

- (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。逾一年收回的應收款項已分類為非流動貿易應收款項。貿易應收款項的餘下結餘預期於一年內收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。就物業銷售而言，概無向客戶授出信貸期。

(a) 貿易應收款項賬齡分析

於報告期末，貿易應收款項總額於其獲確認之發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	10,200	13,031
1年以上但少於2年	7,142	2,319
3年以上	456	458
	<u>17,798</u>	<u>15,808</u>

於2020年及2019年12月31日，已逾期但未減值的貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	9,270	2,542
3年以上	456	458
	<u>9,726</u>	<u>3,000</u>
未逾期亦無減值	8,072	12,808
	<u>17,798</u>	<u>15,808</u>

管理層認為貿易應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)並不重大，因此年內概無確認重大虧損撥備，惟就管理層認為屬已信貸減值的應收一名客戶結餘作出人民幣19,000元的虧損撥備(2019年：人民幣19,000元)除外。於2020年12月31日，本集團並無就貿易應收款項持有任何抵押品(2019年：無)。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	<u>19</u>	<u>19</u>

(b) 其他應收款項虧損撥備

其他應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於1月1日	10,219	13,676
撥備增加(減少)	<u>1,547</u>	<u>(3,457)</u>
於12月31日	<u>11,766</u>	<u>10,219</u>

管理層認為其他應收款項的預期信貸虧損並不重大，惟就管理層認為屬已信貸減值的應收對方結餘作出人民幣11,766,000元的虧損撥備淨額(2019年：人民幣10,219,000元)除外。於2020年12月31日，本集團並無就其他應收款項持有任何抵押品(2019年：無)。

11. 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註i)		
— 第三方	589,839	317,286
— 關聯方	<u>168,871</u>	<u>226,197</u>
	<u>758,710</u>	<u>543,483</u>
其他應付款項	<u>797,610</u>	<u>771,662</u>
	<u>1,556,320</u>	<u>1,315,145</u>

(i) 貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付承包商款項。向承包商作出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。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
3個月內	281,920	191,801
3個月以上但少於6個月	2,238	786
6個月以上但少於12個月	2,821	8,937
12個月以上	<u>471,731</u>	<u>341,959</u>
	<u>758,710</u>	<u>543,483</u>

12. 銀行及其他借款

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款		
有抵押	<u>955,894</u>	<u>190,000</u>
其他借款		
— 第三方		
有抵押	195,362	21,060
無抵押	47,093	17,199
— 關聯方		
無抵押	<u>555,337</u>	<u>103,726</u>
	<u>797,792</u>	<u>141,985</u>
	<u>1,753,686</u>	<u>331,985</u>
分類為：		
流動負債	703,154	127,953
非流動負債	<u>1,050,532</u>	<u>204,032</u>
	<u>1,753,686</u>	<u>331,985</u>

主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表海藍控股有限公司(「本公司」或「海藍控股」)，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈截至2020年12月31日止年度「報告期間」之經審核財務業績。

2020年上半年，整體經濟受到新冠疫情的影響，有賴於國家對疫情的快速應對，貨幣環境方面，央行三次降准，兩度房貸利率下移對不同市場及企業減壓，貨幣供應量的相對充足，為經濟發展提供更有利的貨幣支持；政策趨勢方面，房地產市場調控政策整體仍將保持連續性和穩定性，年底住建部座談會、中央政治局會議、中央經濟工作會議均明確提出，「房住不炒」的定位，未來中央亦將更加重視防範化解金融風險，特別是8月份房地產企業資金監測和融資管理規則「三道紅線」的劃分，有利於本集團這樣有息負債規模闕值處於安全期的企業健康擴張；區域發展方面，2020年第二季度，國內疫情有效得到控制以及國家對海南自由貿易等扶持政策，利好海南省的發展，到海南旅游人次明顯增加，海南省房產銷售數據快速上升。

本報告期間，本集團合約銷售額達至人民幣2,309.4百萬元，較2019年同期增加3.2倍。合約銷售建築面積(「建築面積」)約為171,961.5平方米(「平方米」)，較去年同期增加約6.7倍。合約銷售均價(「銷售均價」)每平方米約人民幣13,429.8元，按年下降約45.9%。合約銷售額及合約銷售建築面積增加主要由於本集團於年內承接海南省三亞市及海口市、廣東省湛江市及佛山市以及廣西省南寧市的新開發項目。

展望未來，環球經濟在中美貿易糾紛下仍將陰晴不定。但2020年，中國有望成為2020年世界主要經濟體當中唯一實現正增長的經濟體，發展勢頭仍然強勁。在國內戰略層次，集團將繼續開發位於海南省三亞及儋州的項目，海南島有著優良的氣候環境，以及國家政策對海南營商及發展的支持，我們對未來海南房地產業務的長遠發展依舊持樂觀態度，憑藉我們於中國海南省的優質資產位置、物業管理和建房執行的卓越往績，以及海南省的積極的扶持產業發展政策，相信將支持本集團未來海南省的業務發展和開發。

為進一步推動本集團的持續發展，我們一直尋找不同的投資發展良機。從2019年開始走出海南省到廣東省的佛山、湛江及梅州投資開發，到2020年入駐廣西南寧、欽州，深耕粵港澳大灣區，佈局粵西區域。與此同時，集團在美國灣區一帶投入了分別位於長灘及山景城的項目，由於該等項目仍在開發階段，故其於本報告期間內並無產生物業銷售收益，預計在明後年將為集團帶來一定的貢獻。

管理層已製定好未來發展藍圖，透過立足香港、深耕中國市場、拓展北美、佈局全球，推動本集團的業務發展更上一層樓，為股東締造最佳回報。

最後，本人謹代表董事會對全體員工的辛勤工作致以誠摯的感謝。同時，向廣大投資者、客戶及業務夥伴給予本集團的大力及持續支持表示由衷地感謝。

周莉
主席

2021年3月24日

管理層討論與分析

業務回顧

整體表現

報告期間，本集團的收益及毛利分別約為人民幣720.7百萬元及人民幣326.0百萬元，分別較2019年增加約103.2%及160.2%。本公司權益股東應佔溢利約為人民幣64.0百萬元，而去年則錄得本公司權益股東應佔虧損約人民幣18.9百萬元。每股基本盈利為人民幣21分(2019年：每股虧損人民幣6分)。

表現摘要

	於12月31日		變動
	2020年	2019年	
合約銷售(人民幣百萬元) ³	2,309.4	550.7	319.4%
合約銷售建築面積(平方米) ^{2,3}	171,961.5	22,192.0	674.9%
合約平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米) ^{2,3}	13,429.8	24,817.0	-45.9%
收益 ¹ (人民幣百萬元)	720.7	354.7	103.2%
其中：物業銷售			
— 已交付物業收益(人民幣百萬元) ¹	715.1	349.7	104.5%
— 已交付物業建築面積(平方米)	27,114.6	12,263.7	121.1%
— 已交付物業平均售價(人民幣/平方米)	26,373.2	28,514.9	-7.5%
租賃收入(人民幣百萬元) ¹	5.6	5.0	12.0%
投資物業公平值變動虧損(人民幣百萬元)	(1.8)	(22.7)	-92.1%
毛利(人民幣百萬元)	326.0	125.3	160.2%
年度溢利(虧損)			
— 擁有人應佔(人民幣百萬元)	64.0	(18.9)	438.6%
— 非控股權益應佔(人民幣百萬元)	(32.1)	(37.7)	-14.9%
總資產(人民幣百萬元)	7,543.3	4,943.4	52.6%
現金及銀行結餘(包括現金及現金等 價物，以及受限制現金)(人民幣百萬元)	1,031.5	877.5	17.5%
股本總權益(人民幣百萬元)	1,914.0	2,117.2	-9.6%

主要財務比率

毛利率 ⁴	45.2%	35.3%	9.9個百分點
資產負債率 ⁵	91.6%	15.7%	75.9個百分點

附註：

1. 指扣除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. 根據儋州雙聯股東之間的協議，儋州雙聯其中一名前股東繼續管理、發展及承擔和享有儋州一期的風險及回報。儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，而儋州雙聯自收購日期起已全面綜合至本集團的綜合財務報表。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，全部計入本集團綜合損益及其他全面收益表內以及綜合權益變動表內的非控股權益。就討論目的而言，本分析並未載入儋州一期合約銷售。
4. 毛利率： $\text{毛利} \div \text{收益} \times 100\%$
5. 資產負債率： $\text{銀行及其他借款總額} \div \text{總權益} \times 100\%$

物業開發

合約銷售

於報告期間，本集團錄得合約銷售約人民幣2,309.4百萬元，較2019年度增加約3.2倍。2020年合約銷售建築面積為171,961.5平方米，按年增加約6.7倍。合約銷售平均售價為每平方米人民幣13,429.8元，同比減少約45.9%。

合約銷售及合約銷售建築面積增加乃主要由於本集團於本年度在海南省三亞市及海口市、廣東省湛江市及佛山市以及廣西省南寧市進行新的開發項目。

項目	城市	截至12月31日止年度			
		2020年 合約 建築面積 平方米	合約銷售 人民幣 百萬元	2019年 合約 建築面積 平方米	合約銷售 人民幣 百萬元
三亞鳳凰水城左岸	三亞	230.6	8.4	1,471.1	52.6
三亞鳳凰水城南岸 一期及二期	三亞	28,366.5	1,139.0	9,804.0	384.1
海口鳳凰水城一期	海口	14,210.7	249.4	3,921.1	67.8
湛江濱江一號	湛江	60,470.0	413.2	6,995.8	46.2
景著雅苑	佛山	8,825.2	121.0	–	–
海藍金鐘府	南寧	59,858.5	378.4	–	–
		<u>171,961.5</u>	<u>2,309.4</u>	<u>22,192.0</u>	<u>550.7</u>

物業銷售收益

於報告期間，已交付的物業建築面積增加至27,114.6平方米，較2019年增加約1.2倍，主要歸屬於三亞市及海口市項目。物業銷售收益約為人民幣715.1百萬元，較2019年增加約104.5%，佔收益總額的99.2%，繼續成為本集團主要的收益來源及增長動力。

持作銷售已落成項目

持作銷售已落成項目指於各報告期末仍未交付的已落成建築面積。於年末，所有持作銷售已落成物業均位於中國。

於2020年12月31日，本集團有4個已落成物業項目達人民幣374.9百萬元，較2019年減少43.7%。

持作未來發展項目及開發中物業

持作未來發展項目及開發中物業擬於竣工後持作銷售。於2020年12月31日，本集團有10個開發中物業項目，達人民幣4,625.1百萬元，較2019年增加60.5%。

土地儲備

於報告期間，本集團新收購分別位於中國廣西省南寧市及欽州市、廣東省佛山市及江蘇省南京市的4塊地塊，規劃總建築面積合計約為712,175.6平方米。

物業投資

租金收入

本集團於報告期間的租金收入約為人民幣5.6百萬元，即租賃位於三亞鳳凰水城左岸的服務式公寓及車位及位於儋州一期的店鋪。

投資物業

於2020年12月31日，本集團投資物業為本集團持作租賃的車位。於2020年12月31日，投資物業的賬面值約為人民幣105.2百萬元，較2019年減少約1.7%，主要由於投資物業的公平值減少約人民幣1.8百萬元。

財務回顧

(一) 收益

本集團的收益主要來自物業開發及物業投資的收益。報告期間，本集團的收益約為人民幣720.7百萬元，較2019年增加約103.2%，主要是因為年內已交付的物業總建築面積增加所致。

(二) 銷售成本及毛利率

本集團銷售成本及毛利分別約人民幣394.7百萬元及人民幣326.0百萬元，較2019年分別增加約72.0%及1.6倍，主要由於已交付總建築面積增加所致。

毛利率由35.3%上升至45.2%乃主要由於年內已交付的物業項目有較高盈利能力所致。

(三) 銷售及分銷開支以及行政開支

本集團於報告期間銷售及分銷開支約為人民幣43.3百萬元(2019年：約人民幣15.4百萬元)，主要由於銷售物業規模上升令廣告開支及銷售代理佣金增加所致。

行政開支減少17.1%至人民幣96.8百萬元，主要由於2019年法律訴訟產生法律及專業開支所致。

(四) 財務成本淨額

本集團於報告期間的財務成本淨額約為人民幣13.0百萬元(2019年：財務收入淨額人民幣2.6百萬元)。財務成本淨額增加主要由於報告期間銀行及其他借款的利息開支較2019年增加所致。

(五) 所得稅開支

本集團的所得稅開支增加2.2倍至約人民幣153.5百萬元。其中企業所得稅及土地增值稅分別增加至約人民幣44.5百萬元及人民幣106.8百萬元。增加主要由於年內錄得收益及溢利增加所致。

(六) 本公司擁有人應佔溢利

於報告期間，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣64.0百萬元，而2019年則錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣18.9百萬元，主要由於年內交付物業增加導致毛利上升所致。

(七) 流動資金及財務資源

於2020年12月31日，本集團資產總值約為人民幣7,543.3百萬元(2019年：約人民幣4,943.4百萬元)，其中流動資產約為人民幣7,049.3百萬元(2019年：約人民幣4,631.1百萬元)。負債總額約為人民幣5,629.3百萬元(2019年：約人民幣2,826.2百萬元)，其中非流動負債約為人民幣1,560.1百萬元(2019年：約人民幣719.0百萬元)。總權益約為人民幣1,914.0百萬元(2019年：約人民幣2,117.2百萬元)。本公司擁有人應佔總權益為人民幣1,484.6百萬元(2019年：約人民幣1,852.4百萬元)。

於2020年12月31日，本集團現金及銀行結餘(包括受限制現金)約為人民幣1,031.5百萬元(2019年：約人民幣877.5百萬元)。銀行及其他借款約為人民幣1,753.7百萬元(2019年：人民幣332.0百萬元)。

(八) 承擔

於2020年12月31日，本集團尚未償還但未於綜合財務報表撥備的資本承擔約為人民幣1,259.4百萬元(2019年：約人民幣825.8百萬元)。

重大收購及出售事項及重大投資

(i) 收購土地使用權

於2020年1月22日，本公司的間接非全資附屬公司佛山海路置業有限公司（「佛山海路」）與佛山市順德區公共資源交易中心訂立確認書，確認佛山海路已成功贏得土地使用權的拍賣，該土地佔地面積11,949.63平方米，指定作住宅用途，土地使用權年期為70年。該土地位於中國佛山市順德區龍江鎮世埠居委會文化路夾角地塊，代價為人民幣179,200,000元。

於2020年2月21日，佛山海路與佛山市順德區公共資源交易中心訂立確認書，確認佛山海路已成功贏得土地使用權的拍賣，該土地佔地面積10,159.64平方米，指定作住宅用途，土地使用權年期為70年。該土地位於中國佛山市順德區龍江鎮世埠居委會文化路夾角地塊二，代價為人民幣170,870,000元。

(ii) 有關收購位於廣西省南寧市武鳴區的土地的合作協議

於2020年6月30日，廣西大通房地產開發有限公司（「廣西大通」，本公司間接非全資附屬公司）與廣西富鳴城市投資發展集團有限責任公司（「廣西富鳴」）訂立合作協議，內容有關廣西鳴桂房地產開發有限公司（「項目公司」）資本增資及共同開發位於廣西省南寧市武鳴區南環路南側及定羅路東側，總地盤面積為約69,986.11平方米的地塊（「項目地塊」）。項目公司由廣西富鳴擁有10%股權及由廣西大通擁有90%股權。廣西富鳴將投入人民幣15百萬元（即項目地塊的土地使用權的部分評估價值）及廣西大通將支付現金（即履約保證金及資本增資）合共人民幣335百萬元以取得項目公司90%股權。

更多詳情請參閱本公司日期為2020年6月30日及2020年7月29日的公告，以及本公司日期為2020年9月29日的通函。

(iii) 有關收購位於廣西省南寧市武鳴區的土地的項目協議

於2020年8月14日，新成立的聯營公司廣西海藍金鐘房地產有限公司（「**金鐘房地產**」），由本公司間接非全資附屬公司海藍實業（廣州）有限公司（「**海藍實業**」）擁有49%的權益及由中投置業（廣州）有限公司（「**中投置業**」）擁有51%的權益）訂立項目協議（「**項目協議**」）。根據項目協議，金鐘房地產將透過投資入股形式，通過廣西大通投資置業有限公司（「**大通投資**」）收購面積約48畝的未開發建設土地（「**項目地塊A**」）並支付另一幅面積約44畝的未開發建設土地（「**項目地塊B**」）的土地出讓金並取得大通投資49%的股權。項目地塊A及項目地塊B均位於中國廣西省南寧市武鳴區歡歌路東南面。金鐘房地產將出資的項目地塊最高投資額為約人民幣135,240,000元。此外，於2020年7月16日，海藍實業與中投置業就成立及管理金鐘房地產簽訂組織章程細則。

更多詳情請參閱本公司日期為2020年8月14日及2020年8月28日的公告。

(iv) 成立合營公司及收購儋州雙聯股份

於2020年8月22日，海藍實業、中投置業及衡南萬物企業管理有限公司（「**衡南萬物**」）訂立組織章程細則，據此，訂約方同意成立廣東金鐘鴻鵬置業有限公司（「**合營公司**」），以從事（其中包括）房地產開發。合營公司分別由海藍實業、中投置業及衡南萬物擁有38.37%、34.24%及27.39%權益。

於2020年9月25日，海藍實業、中投置業及衡南萬物訂立合營協議，據此，其訂約方同意管理合營公司股東之間的關係的條款。

於2020年9月25日，合營公司（作為買方）、南京三龍水泥有限責任公司（「**南京三龍水泥**」，作為賣方）及三亞中澤凱實業有限公司（「**三亞中澤凱**」，本公司的間接全資附屬公司）訂立收購協議（「**第一份收購協議**」）。根據收購協議，合營公司將收購儋州雙聯的29.208%股權，代價為人民幣385,215,000元。

於2020年11月5日及2020年12月1日，海藍實業(本公司之間接非全資附屬公司)、南京三龍水泥、三亞中澤凱(本公司之間接全資附屬公司)及合營公司分別訂立收購協議(「第二份收購協議」)及補充協議(「補充協議」)。根據第二份收購協議(經補充協議修訂)，買方將收購儋州雙聯9.7%股權，代價為人民幣105,410,000元。於完成收購儋州雙聯後，儋州雙聯將由海藍實業、南京三龍水泥、合營公司及三亞中澤凱分別擁有9.7%、1.092%、29.208%及60%權益。

於2020年11月5日，海藍實業、中投置業及衡南萬物訂立收購協議(「第三份收購協議」)。根據第三份收購協議，買方將收購合營公司的34.24%股權及債權金額人民幣67,526,416元，代價為人民幣75,526,416元。於完成後，合營公司將由買方及衡南萬物分別擁有72.61%及27.39%權益。

更多詳情請參閱本公司日期為2020年9月25日、2020年11月5日及2020年12月1日的公告。

(v) 收購一間持有廣西壯族自治區欽州市地塊的中國公司的99%股本權益

於2020年10月16日，本公司的間接非全資附屬公司江西海藍鴻基房地產開發有限公司(「江西海藍」)(i)與廣西濱海城市建設發展有限公司(「廣西濱海」)訂立協議，據此，江西海藍同意收購，而廣西濱海同意出售欽州市天茂置業有限公司(「欽州天茂」)69%的股本權益及結欠廣西濱海的待售債務人民幣32,434,709.58元，代價為人民幣74,241,153.80元；及(ii)與欽州市天欽投資有限公司(「欽州天欽」)訂立協議，據此，江西海藍同意收購，而欽州天欽同意出售欽州天茂30%的股本權益及結欠欽州天欽的待售債務人民幣9,322,250.00元，代價為人民幣27,498,964.88元。該等收購事項可使本集團收購欽州天茂合共99%的股本權益，而欽州天茂持有位於中國廣西壯族自治區欽州市辣椒槌片區總地盤面積約58,314.91平方米的兩塊地塊的土地使用權。

更多詳情請參閱本公司日期為2020年10月16日及2020年12月10日的公告。

除本公告所披露者外，於報告期間並無其他重大收購事項、出售事項及重大投資。

資產負債率

於2020年12月31日，資產負債率(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91.6%(2019年：15.7%)。

重大投資的未來計劃

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業開發項目及收購中國、香港、東南亞及美國的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本公告所披露者外，於本公告日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，如計及僱州一期，本集團有364名僱員(於2019年12月31日：73名僱員)。本集團於報告期間產生僱員成本約人民幣45.0百萬元。僱員薪酬一般包括薪金及績效獎金。根據適用的中國法律及法規，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。

資產抵押

於2020年12月31日，就發展中物業抵押的受限制現金約人民幣269.9百萬元(2019年：人民幣91.7百萬元)。此外，賬面值分別約人民幣1,145.4百萬元及人民幣119.8百萬元(2019年：人民幣454.0百萬元及人民幣192.0百萬元)的發展中物業及持作出售的已落成物業已就銀行及其他借款抵押。

外幣風險

本集團主要於中國經營業務。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。外幣計值的商業交易、資產及負債，以及海外業務的淨投資額主要為美元。本集團並未面對任何重大外匯風險，因本集團海外營運附屬公司的收益、開支及借款以該等營運的功能貨幣計值。人民幣貶值將影響本集團向本公司中國境外的股東派付任何股息的價值。本集團目前並無進行計劃或有意管控外匯匯率風險的任何對沖活動。

末期股息

董事會不建議向本公司股東派發報告期間的任何股息(2019年：無)。

所得款項用途

本公司股份於香港聯交所主板上市(「上市」)所得款項淨額約為249.0百萬港元。於本公告日期，上市所得款項淨額的使用情況如下：

	根據實際 所得款項 總額減估計 上市開支 調整所得 款項用途 百萬港元	所得款項 用途變動 百萬港元	所得款項 的使用情況 百萬港元	未動用金額 百萬港元
撥付三亞鳳凰水城南岸二期 開發資金	224.1	(224.1)	-	-
營運資金及其他一般企業用途	24.9	-	(24.9)	-
撥付香港及美國物業發展資金	-	224.1	(224.1)	-
總計	<u>249.0</u>	<u>-</u>	<u>(249.0)</u>	<u>-</u>

由於三亞鳳凰水城南岸二期仍處於申請建設工程規劃許可證的初期階段，故所得款項用途尚未用於開發該項目。本公司預期銷售本公司物業的所得款項將可為三亞鳳凰水城南岸二期的開發提供足夠的現金流。本公司已將所得款項用途變更為(包括)對香港及美國物業發展的投資，以及本集團的一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月3日的公告。

誠如本公司截至2019年12月31日止年度的年報所披露，上市的未動用所得款項淨額約為67.3百萬港元(「未動用所得款項淨額」)。

於2020年7月，本集團已充分動用未動用所得款項淨額，用於美國的物業開發項目。

於本公告日期，上市所得款項淨額已悉數動用。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於2021年6月4日(星期五)舉行，股東週年大會通告將以香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時候刊發及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由2021年6月1日(星期二)至2021年6月4日(星期五)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，本公司股東須最遲於2021年5月31日(星期一)下午4時30分前，將所有過戶文件連同相關股票交回本公司的香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

企業管治常規守則

本公司致力維持高水準企業管治，以確保本公司管理層的職業操守並維護全體股東的利益。本公司深諳股東對於企業管治透明度及問責的重要性，而董事會認為，良好的企業管治能為股東創造最大利益。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身企業管治守則。

於報告期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟下文企業管治守則第A.2.1條守則條文的偏離情況除外。

根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.2.1條守則條文，主席與行政總裁的職能應有所區分且不應由同一人士出任。根據本集團目前的組織架構，行政總裁的職能由周莉女士擔任。董事會認為，由周莉女士兼任主席及行政總裁職務有利於確保本集團的領導貫徹一致，並可使本集團的戰略規劃更有效力及效率。

根據此項安排，董事會亦相信，權力與權責之間的平衡不會受到影響，而現時之董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，當中有三分之一以上為獨立非執行董事，確保有足夠的權力與權責制衡。因此，董事會認為，於有關情況下偏離企業管治守則守則第A.2.1條守則條文為適當。

董事就財務報表的責任

董事知悉其編製本集團的財務報表的責任。財會部門受本公司之首席財務官監督，而在該部門協助下，董事確保本集團財務報表之編製符合有關法定要求及適用之會計準則。董事亦確保適時刊發本集團之財務報表。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇

本集團核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)同意於本公告所載本集團於報告期間之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註之數字與本集團於報告期間的綜合財務報表草擬本所載金額相符。中審眾環就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證工作準則而進行之核證委聘，因此中審眾環並不對本公告作出任何保證。

遵守董事進行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」)，作為其本身有關董事證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於報告期間一直遵守標準守則。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司及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。

報告期後重大事項

收購海南省儋州市白馬井鎮的土地使用權

於2020年12月，本公司的間接附屬公司儋州雙聯、海藍實業及湖南金鐘置業投資集團有限公司(「湖南金鐘」)於拍賣中中標，標書標的位於中國海南省儋州市白馬井鎮濱海新區「幸福家園」安置區的地塊，代價為人民幣1,080百萬元。於2021年1月6日，儋州雙聯已收訖拍賣公司就土地收購(「該土地收購」)發出的確認通知。與該土地收購有關的資產轉讓協議由儋州濱海新區管理委員會、儋州雙聯、海藍實業及湖南金鐘於2021年1月7日訂立。此外，於2021年2月2日，儋州雙聯、海藍實業及湖南金鐘就該土地收購訂立合營協議。

更多詳情請參閱本公司日期為2021年1月6日及2021年2月10日的公告。

充足的公眾持股量

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於報告期間，本公司一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

審核委員會及審閱財務報表

本集團於報告期間的年度業績已經審核委員會審閱及批准。審核委員會已根據上市規則第3.21條成立，其書面職權範圍遵循企業管治守則第C.3條所載之指引，旨在透過審閱及監督財務報告、風險管理及內部控制系統，協助董事會履行其審計職責，審閱財務資料並考慮有關外聘核數師及彼等委任的事宜。審核委員會由三名獨立非執行董事趙國慶博士(主席)、李勇先生及鄧紹超先生組成。審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例。

於聯交所網站及本公司網站刊登報告期間的年度業績及年度報告

本年度業績公告可於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hailanholdings.com)查閱。報告期間的年度報告(載有上市規則規定的全部資料)將於適時寄發予股東，並於以上網站刊登。

致謝

本人謹此就董事、本集團高級管理層及全體僱員於過去一年的辛勤工作及奉獻向彼等致以誠摯感謝。彼等卓越表現及貢獻對於可持續地壯大本集團至關重要。同時，本人亦謹此感謝我們的股東及持份者對我們的持續支持及信心。

承董事會命
海藍控股有限公司
主席
周莉

香港，2021年3月24日

於本公告日期，執行董事為周莉女士、范文燦女士及陳祥先生；及獨立非執行董事為李勇先生、趙國慶博士及鄧紹超先生。